

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. 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.



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-общезитие, 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»**

Р.С. 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: 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	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	Доверительное управление	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/ТРЕ 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 измениться 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.

Номер контактного телефона оценщика

+7 (926) 592-02-49

Почтовый адрес оценщика

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

Адрес электронной почты оценщика

79265920249@yandex.ru

Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика №2300SB40R3612, выдан 10.05.2023 г. CAO «ВСК», срок действия с 24.05.2023 г. по 23.05.2024 г., страховая сумма 10 000 000 (десять 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 Момина М.В.); Договор аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.202 г. с Дополнительным соглашением от 05.10.2021 г. к нему;</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 14.09.2022 г. (ИП Евлов)</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>	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
50:15:0000000:80597	есть	<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 Евлов)</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-AE № 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-AE № 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 Арендуемого 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 Арендуемого 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 Арендуемого 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 Арендуемого 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 Арендуемого 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 Мая»)	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 Пэлэдуца 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 Арендуемого 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 арендуемого 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: 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	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 соответствии с Приложением 1 к Отчету.



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



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, включенными 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-Мертонна 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

ООО «Березка»

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



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 Момина 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 Момина Мавлюдахан Вахидовна 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
Период действия Договора аренды	
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 «Вишневы 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 «Вишневы 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



Наименование показателя	Значение показателя
Цель аренды	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
Ежемесячная арендная плата	для размещения офиса самого арендатора
Арендуемая площадь, кв.м	1 000 руб., в том числе НДС
	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
	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
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 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 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»



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



Наименование показателя	Значение показателя
	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	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, представленных 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)

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

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, 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 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 отличие 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). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	III
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 микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, 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
Окраины города	К данному типу ТТЗ относятся окраины 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 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

сравнительного подхода, полная версия.

Типовые зоны в пределах города		код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим 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	<p>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 отличие от любой другой зоны</p>	I
Центры деловой активности	<p>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.</p>	II
Прочие	Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города.	III
Окраины города	<p>Окраины 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.</p>	IV



Функциональные зоны		
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим 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	I
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.	II
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.	III

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).

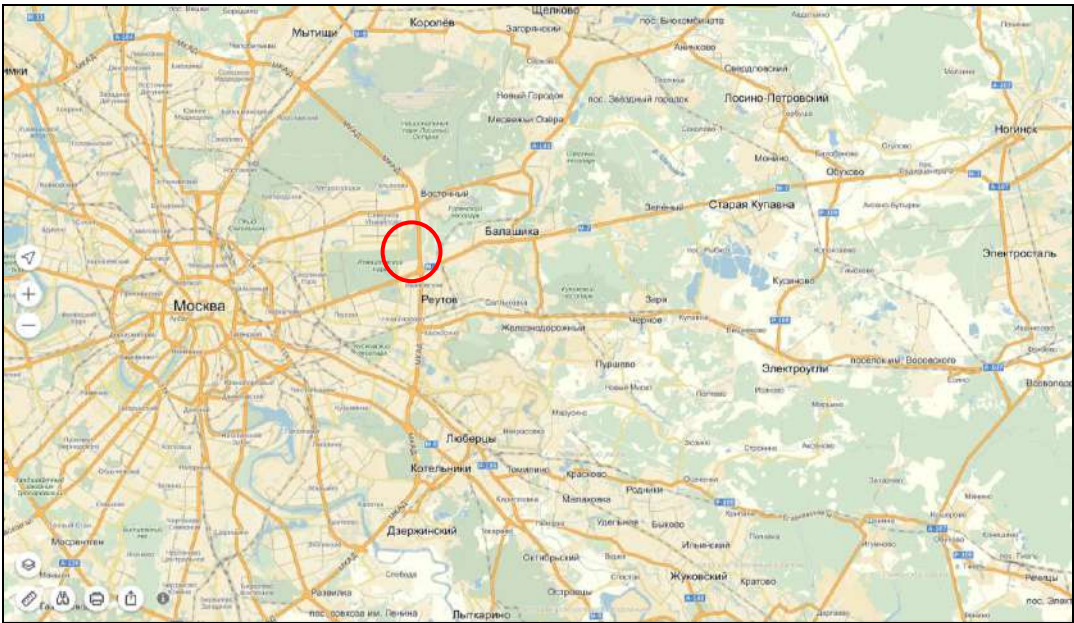


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



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	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе
50:15:0000000:80597	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе
50:15:0000000:138506	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	0,3 км в районе Щелковского шоссе

Источники: 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	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные 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.
1.1	Высококласные 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 правильно 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. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные 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 респектабельно. 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-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования 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.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С и D. К данному классу следует также 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 (и 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 высококласные складские объекты	Высококласные 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. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным 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:		лит. В	лит. В1	лит. В
- 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-общекитие, 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.



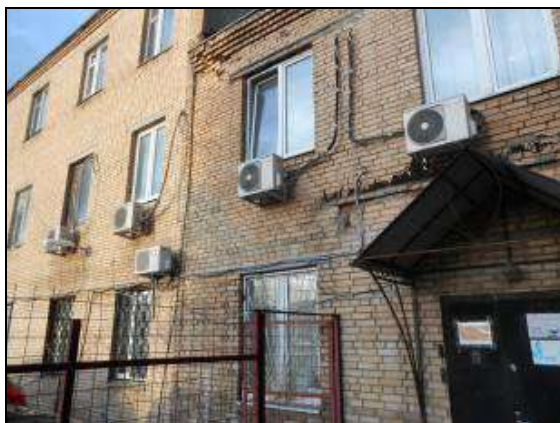


Фото 9. Здание: контора-общеджитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б.



Фото 10. Здание: контора-общеджитие, 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, уровень арендных ставок)

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 Оценка 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 Оценка 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 внутриквартальном 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	Ограниченность 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 Оценка 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 определения 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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный 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. Объем 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 прошедшем 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%.



8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем 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 доходы росли 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	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,6	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	-0,5	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 искл. 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	0,5	-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	40,9	52,3	56,0	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
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 ³	-	-	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	70 969 ³	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ³	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,6	-	-	-	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	75,9	76,3	76,4	75,6	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	75,0	76,1	-	74,6	74,8	74,9	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	-20,6	-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	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
SA	-	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 АППГ¹

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	-0,5	-4,0	2,2	3,0	7,6	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	6,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,6	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	16,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0
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	2,5	-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	-26,1	-11,6	14,9	-0,1	-0,9	6,9	-6,0	-22,5	-4,0	2,3
лёгкая промышленность	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8	11,8
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 древесины	-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
и производство изделий из неё	-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
бумага и бумажные изделия	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
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации														
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	7,8	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	28,3	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 прочих 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	8,4	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	11,6
машиностроительный комплекс	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-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
электроснабжающие	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	-3,8	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-0,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-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	-6,9	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)	64,7	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 рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,6	9,0	11,5	11,2
По рублёвым 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 рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % гп)												
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



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 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 околонулевая 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).



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

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	4,0	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	5,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-6,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,0	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	-8,9	-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	15,8	11,9	0,4	5,8	7,4
ножки 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	25,4	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	-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 металлургические 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	9,9
электроборудование	19,0	12,3	-3,4	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины 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
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	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
прочие 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, водоотведение, 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. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

3. О текущей ситуации в Российской экономике на 21 февраля 2024^г.

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 плодоовощную 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 темпы роста цен не изменились – 7,57% г/г.

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



дешеветь мясо кур, на свинину цены также снизились. Замедлился рост цен на масложировую и хлебоблочную продукцию, на макаронные и крупяные 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 околонулевой 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 недель ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подешевели на 9,9% г/г.

После роста недель 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 недель 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% недель 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% недель ранее). Стабилизировались котировки на металлолом, 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% недель 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
Зарботная 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>





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 победу 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://statrliet.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf>

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 внутривнутриполитических 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, геополитика, 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.

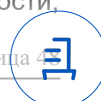
В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны 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 геополитическая 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 реальная 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 молодежь) 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, одежды и обуви, 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 автозаправочных станций, 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 территорий 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=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 принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно

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



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 общепринятому 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 иными 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; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивanteeва; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (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; Кудинское
	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. Климовск	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, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (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 МКАД (А-107) до МБК (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.Хотыково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехоно-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-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.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солименогорск; г.Клип	Ленинградское (М-10)
	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.Рошаль	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.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Верея	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	"	"	"

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 валовой рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

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

Значения ВРМ 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	Продажа (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 (А-107)	70 100	10 300	6,81
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	48 600	8 900	5,46
	за пределами МБК (А-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 (А-107)	114 200	16 100	7,09
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	74 600	12 800	5,83
	за пределами МБК (А-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 (А-107)	98 900	13 100	7,55
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	63 600	11 000	5,78
	за пределами МБК (А-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 (А-107)	46 200	6 400	7,22
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	24 800	3 900	6,36
	за пределами МБК (А-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. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 700	188 700	111 100	45 700	272 200	142 000	48 600	272 200	138 400	27 800	91 800	62 200
	Северо-восток	до ≈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	до ≈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	до ≈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	до ≈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	до ≈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	до ≈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
	Северо-запад	до ≈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
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	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	180 900	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
	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
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	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	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
	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
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. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	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	124 400	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 (ЭЗ) «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 (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-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 (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-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 (А-108)».

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-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.

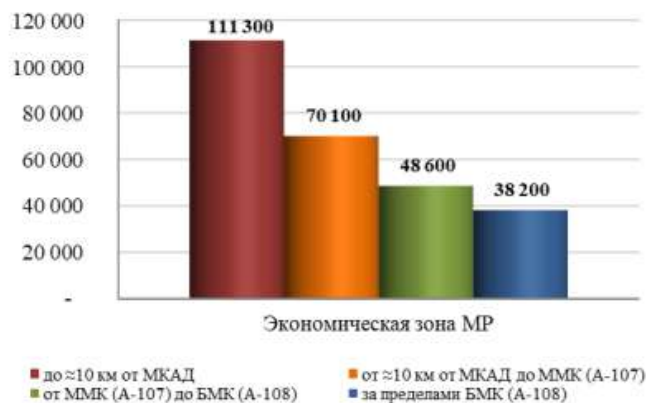


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 (А-107)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-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 (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-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 (А-108)».

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-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.

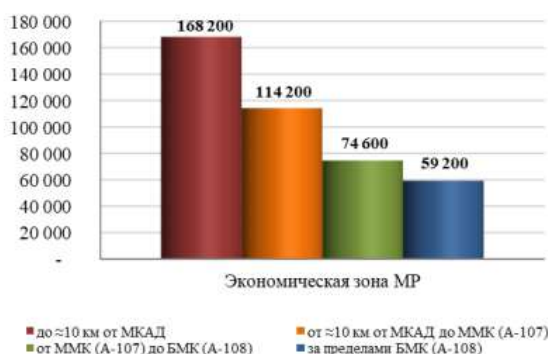


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) 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 МР 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 (А-107)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-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 (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-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 (А-108)».

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-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.

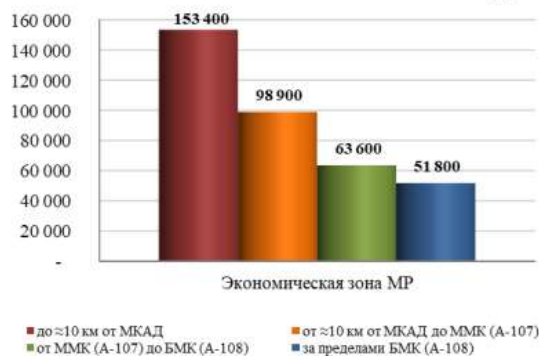


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, 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 ≈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 ≈10 км от МКАД».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈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 (А-107)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-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 (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-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 (А-108)».

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-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.

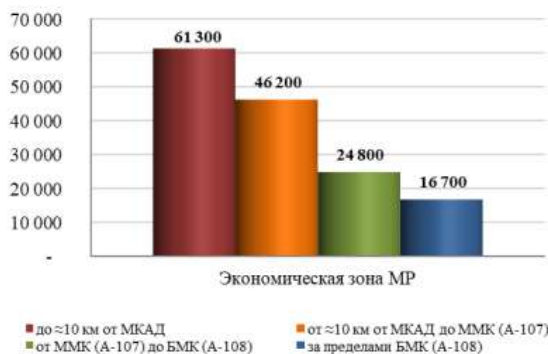


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 ≈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	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	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	98 200	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
от ≈10 км от МКАД до МКАД (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	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	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 МКАД (А-107) до МКАД (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 МКАД (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.

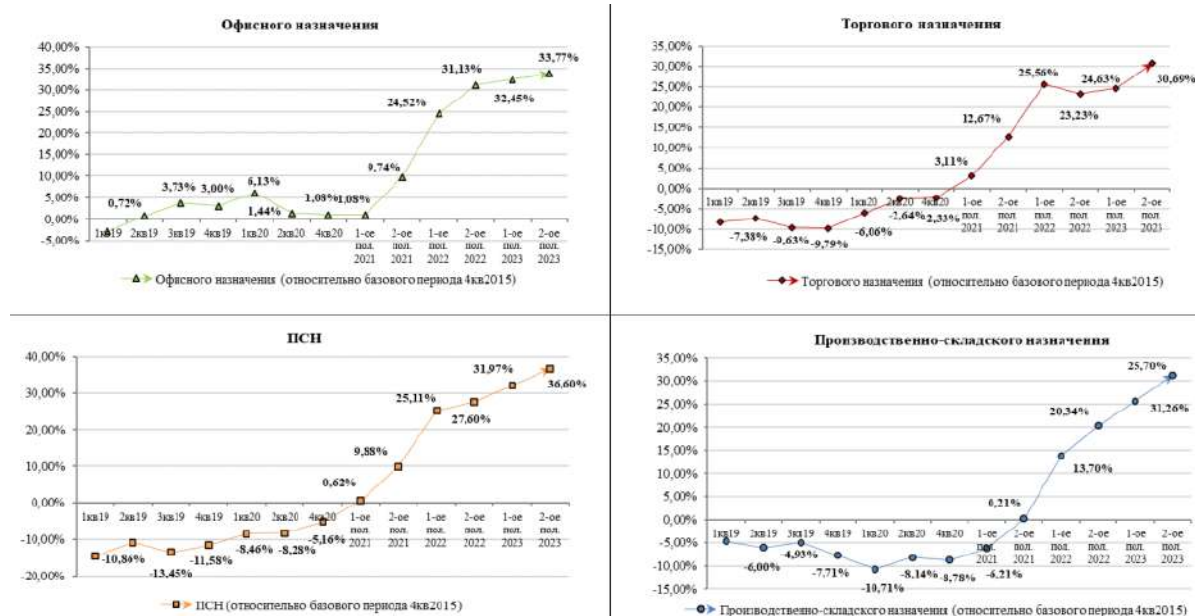


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

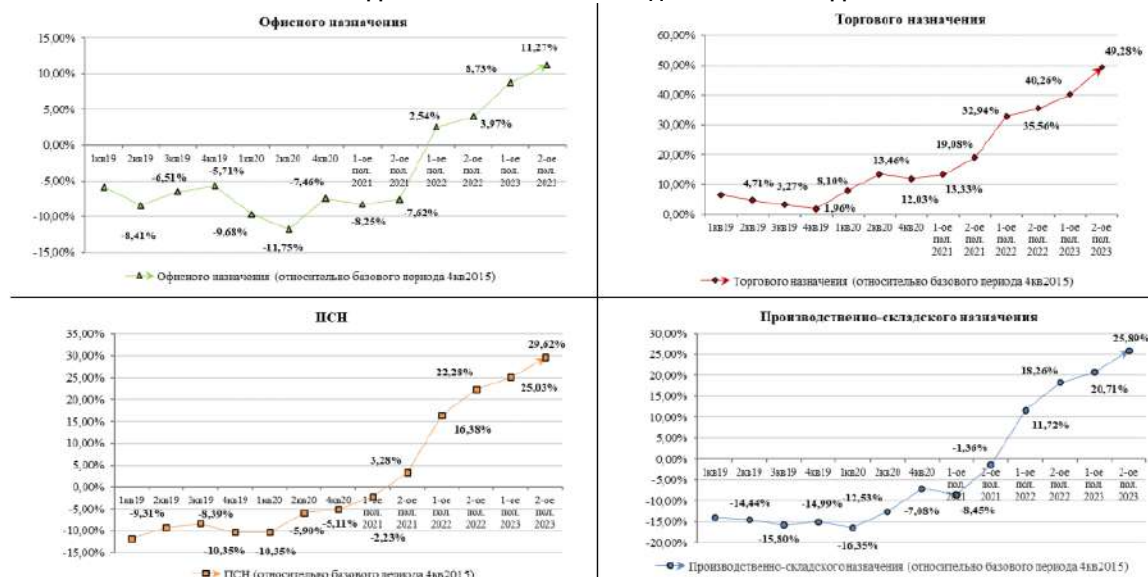


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

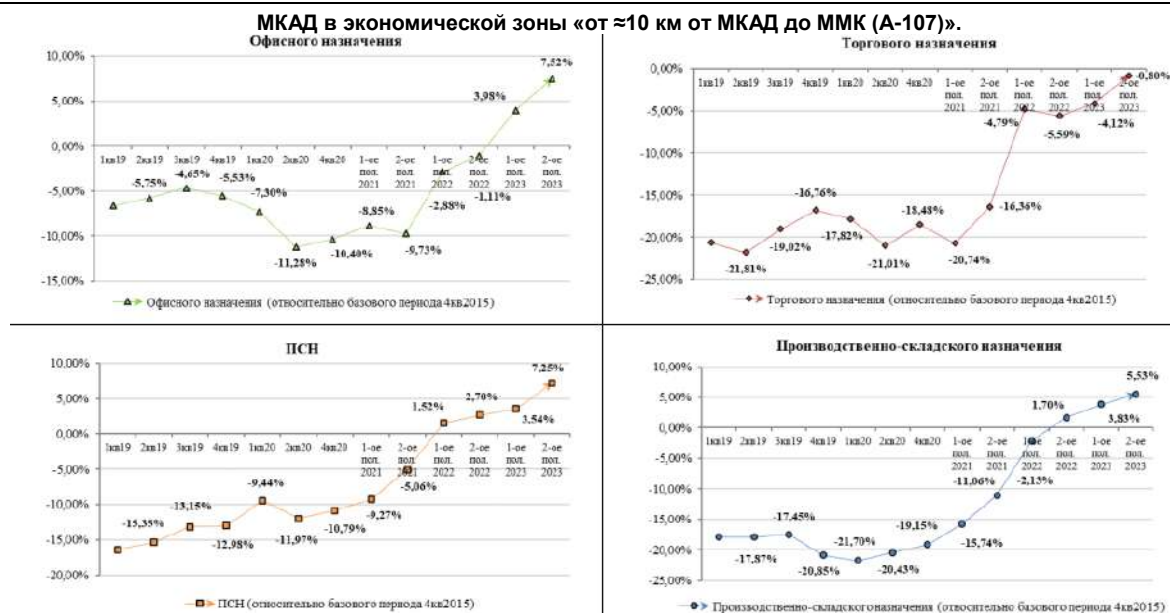


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

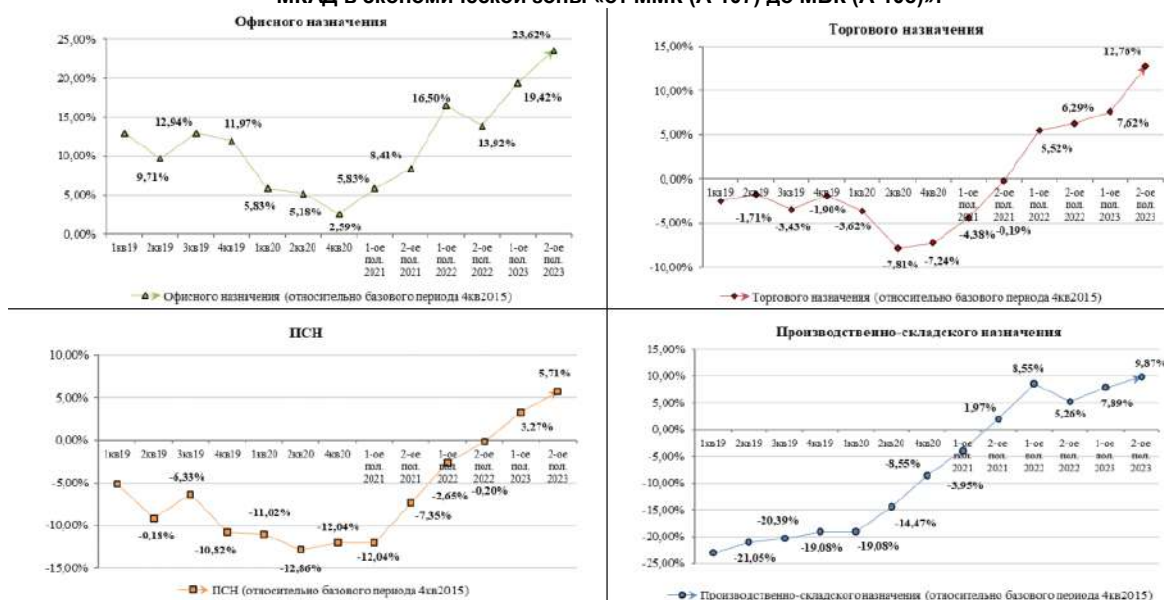


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

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	3 900	12 000	8 500
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 600	16 900	6 000	60 000	22 500	4 600	38 000	18 400	3 900	12 700	8 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	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	30 000	15 600	2 000	10 000	6 300
	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
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	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
	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	3 500	24 000	12 200	700	10 800	5 300

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
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 600	12 000	7 000	3 600	30 000	11 000	3 600	18 000	8 800	600	6 000	3 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 200	12 900	7 100	3 000	22 000	10 000	3 600	18 000	8 500	700	4 000	2 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	8 000	2 200	25 200	12 000	3 800	15 000	9 900	600	5 800	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 400	8 900	3 600	32 800	12 300	3 600	15 400	10 500	600	6 000	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	7 400	3 600	23 100	10 700	3 600	18 000	9 000	700	5 600	3 100
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	11 900	6 800	3 800	28 000	10 300	3 600	18 000	7 800	700	5 500	3 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 (ЭЗ) «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 (ЭЗ) «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 (ЭЗ) «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 (ЭЗ) «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.

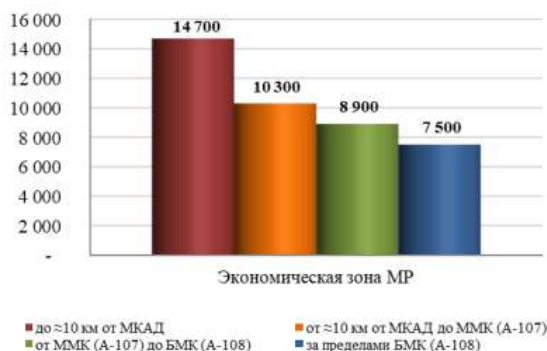


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) 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 МР 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 (А-107)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-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 (А-107) до МБК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-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 (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-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.



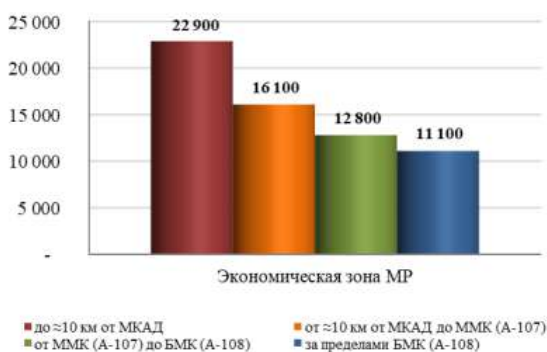


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, 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 (ЭЗ) «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 (ЭЗ) «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-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 (ЭЗ) «от ММК (А-107) до БМК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-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 (ЭЗ) «за пределами БМК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами БМК (А-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.



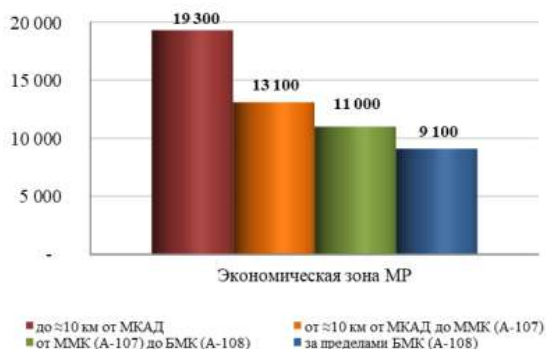


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, 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 (А-107)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-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 (А-107) до БМК (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-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 (А-108)».

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-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.



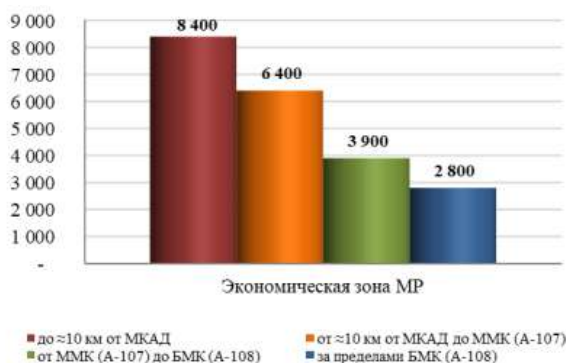


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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	20 700	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	13 200	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 МКАД (А-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 МКАД (А-107) до МКАД (А-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	8 500	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 МКАД (А-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	14 500	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	5 500	6 000	6 700	7 600	8 000
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-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	14 200	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 МКАД (А-107) до МКАД (А-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	12 300	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	3 500	3 700
за пределами МКАД (А-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.

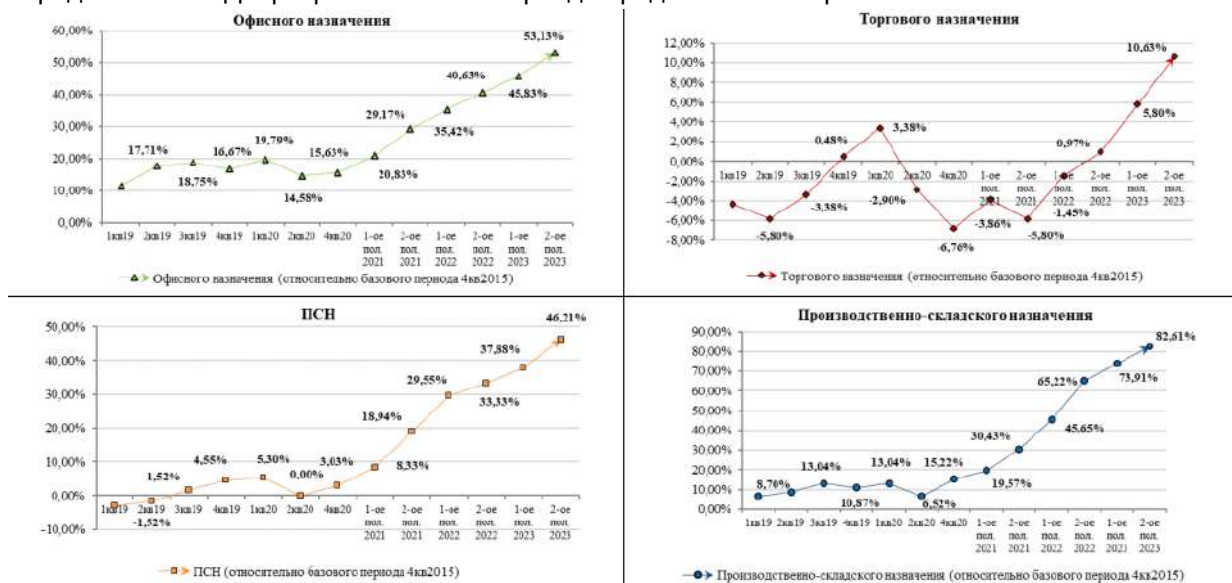


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «до ≈10 км от МКАД».

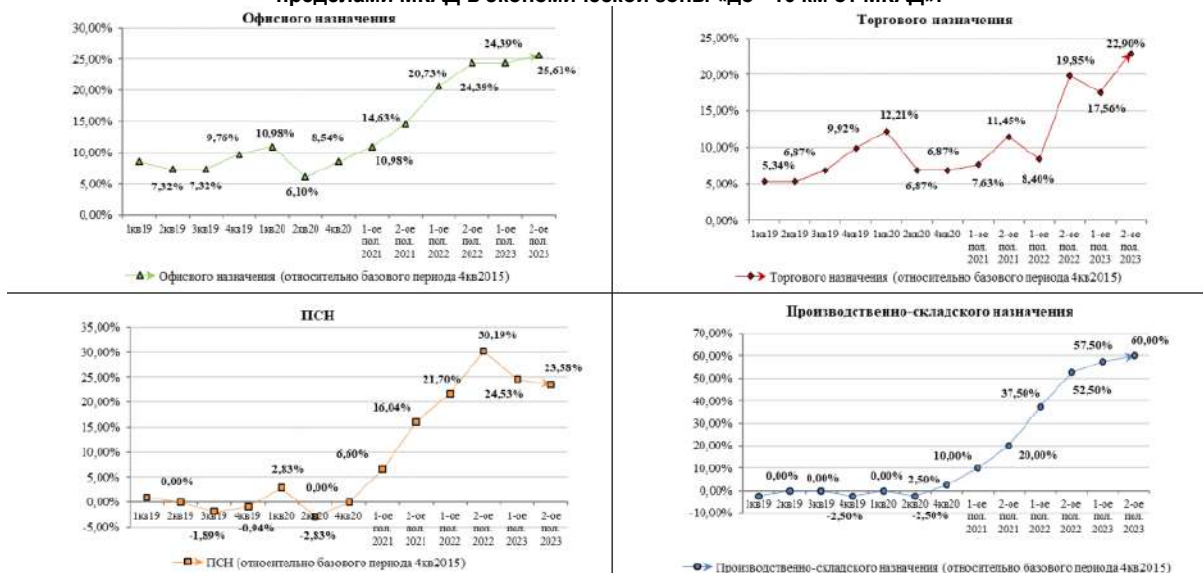


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

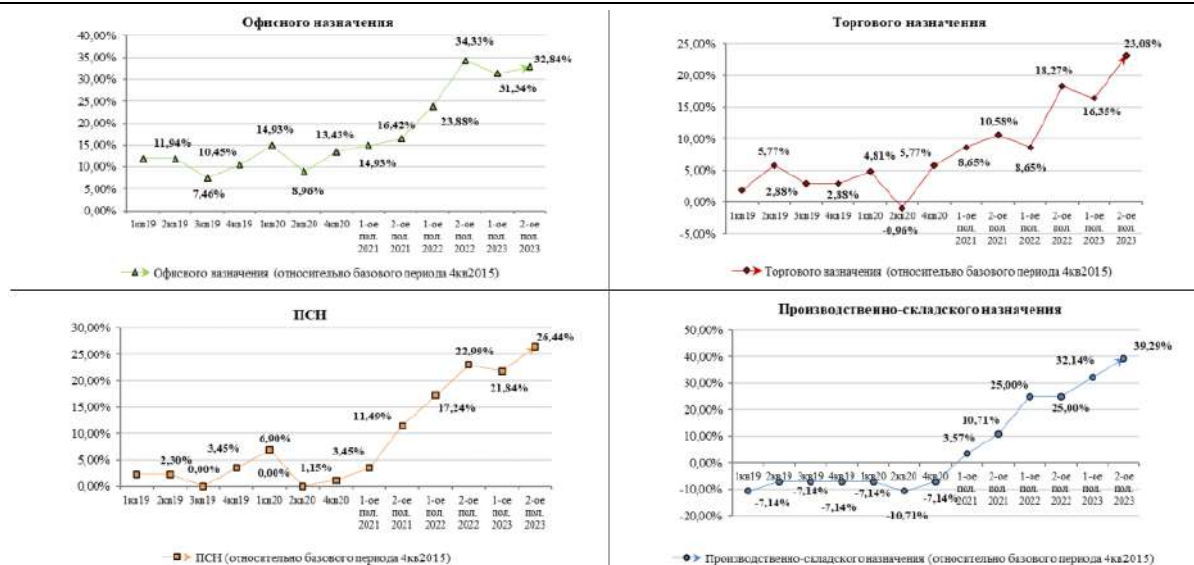


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

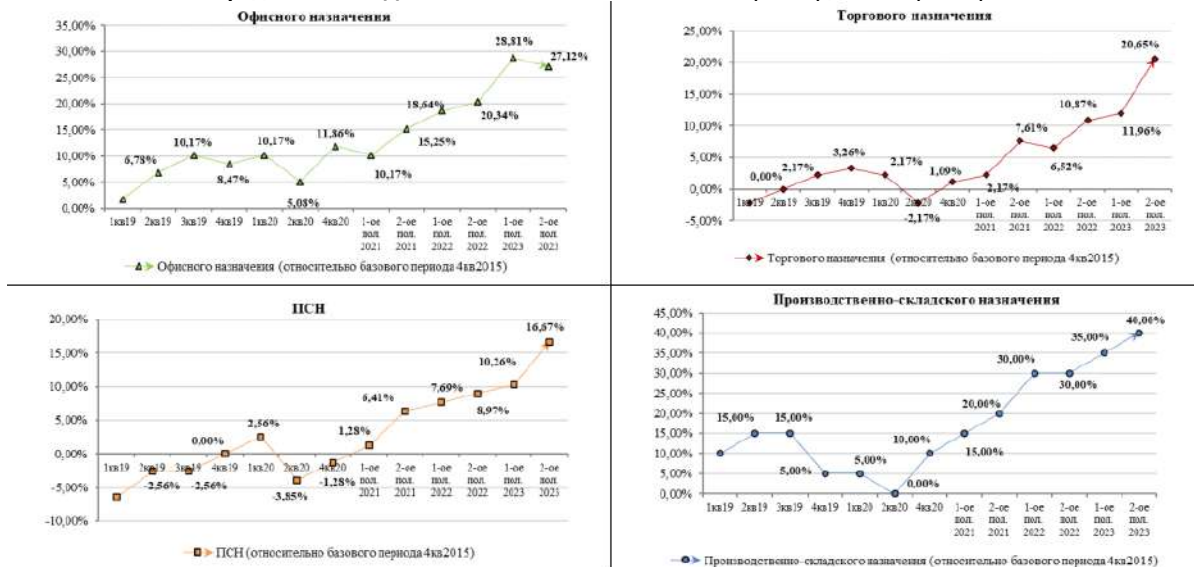


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоне «за пределами МБК (А-108)».

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

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

Таблица 25.

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

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3 кв.2015			4 кв.2015			1 кв.2016		
		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	83 300	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	63 600	8 200	7,68	62 300	8 300	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 000	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	110 600	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	59 200	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	84 590	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	45 090	7 100	6,34	44 200	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МКАД (А-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 МКАД (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	72 200	10 400	6,95	70 800	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МКАД (А-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 МКАД (А-107)	76 100	10 800	7,05	73 500	11 000	6,68	73 300	10 900	6,72
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МКАД (А-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	47 800	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МКАД (А-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	84 600	10 700	7,85	87 800	10 700	8,21	85 900	10 700	8,03
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	60 800	8 300	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 300	7,21
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МКАД (А-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 МКАД (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,82	78 600	14 700	5,35
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	5,93	61 600	11 400	5,40
	за пределами МКАД (А-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	7,72
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами МКАД (А-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 МКАД (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 600	2 800	7,14	20 300	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МКАД (А-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	84 300,00	10 900,00	7,73
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,47	63 500,00	8 700,00	7,34
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами МКАД (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 500,00	19 100,00	6,24
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 600	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами МКАД (А-108)	51 000	9 500	5,37	50 200	9 500	5,28	50 700,00	9 700,00	5,23
ПСН	до ≤10 км от МКАД	100 200	12 800	7,83	103 600	13 600	7,97	98 600,00	12 800,00	7,78
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	32 400	9 000	5,82	30 600	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами МКАД (А-108)	43 900	7 300	6,01	43 400	7 300	5,95	44 600,00	7 200,00	6,19
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 000	4 700	9,57	45 200	4 800	9,42	45 900,00	5 000,00	9,18
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,83	32 100,00	3 900,00	8,23
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами МКАД (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 100,00	2 200,00	5,50
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	83 400,00	10 700,00	7,79	89 900	10 700	7,54	83 800	11 300	7,42
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 900	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами МКАД (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≤10 км от МКАД	117 300,00	19 300,00	6,08	118 100	19 800	5,94	119 200	19 500	6,11
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63	58 800	11 000	5,35
	за пределами МКАД (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,29	51 200	9 000	5,69	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≤10 км от МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	95 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,70
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами МКАД (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,37	44 900	7 600	5,86
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	45 200,00	4 900,00	9,22	44 500	4 900	9,08	43 900	5 000	8,78
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,16	31 400	4 000	7,85
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами МКАД (А-108)	11 800,00	2 200,00	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 МКАД (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами МКАД (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	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 МКАД (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	5,67
	за пределами МКАД (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 400	5,38
ПСН	до ≤10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 800	7,20	102 800	13 900	7,40
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 300	5,77
	за пределами МКАД (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 800	5,60	43 600	8 000	5,45
Производственно-складского назначения	до ≤10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами МКАД (А-108)	12 100	2 300	5,26	12 300	2 100	5,86	12 300	2 100	5,86
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв20			4кв2020			1-ое пол. 2021		
		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	84 400	11 000	7,67	84 100	11 100	7,58	84 100	11 600	7,25
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55	57 800	9 100	6,35

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2-ое пол. 2021			1-ое пол. 2022			2-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	13 000	7,97	109 100	13 500	8,08
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	40 800	7 800	5,23	43 900	8 300	5,39	44 700	9 000	4,97
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 300	7,16	103 700	15 700	6,61
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,24	71 000	12 300	5,77
	за пределами МКАД (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 900	5,45	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≤10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86	140 500	17 100	8,22	143 300	17 600	8,14
	от ≤10 км от МКАД до МКАД (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90	60 900	10 700	5,69
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 300	7,48	43 400	6 100	7,41
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 300	6,57	23 900	3 500	6,83
	за пределами МКАД (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,35	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
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 МКАД (А-107)	68 500	10 200	6,72	70 100	10 300	6,81
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	47 000	8 800	5,34	48 600	8 900	5,46
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	107 300	15 400	6,97	114 200	16 100	7,09
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	72 100	12 100	5,96	74 600	12 800	5,83
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	95 400	13 200	7,23	98 900	13 100	7,55
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	61 400	10 600	5,79	63 600	11 000	5,78
	за пределами МКАД (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 МКАД (А-107)	44 300	6 300	7,03	46 200	6 400	7,22
	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	24 400	3 700	6,59	24 800	3 900	6,36
	за пределами МКАД (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 расширить 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)

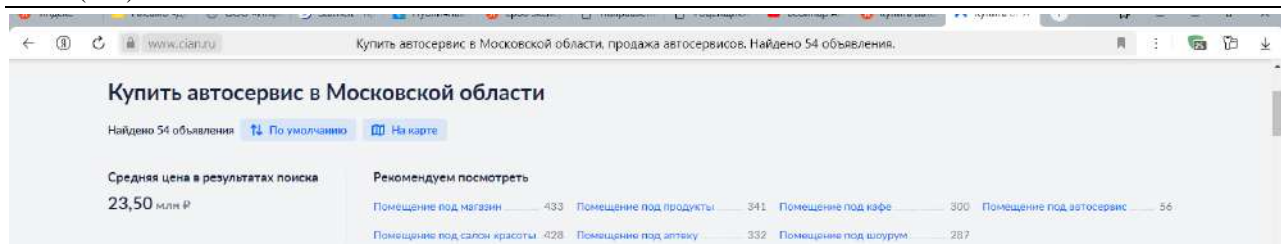
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	нежилое
Характеристики местоположения	Адрес объекта не локализовался
	Типовая территориальная зона в пределах региона ТЗ № 2
	Типовая территориальная зона в пределах города сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5
	Удаление от 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.

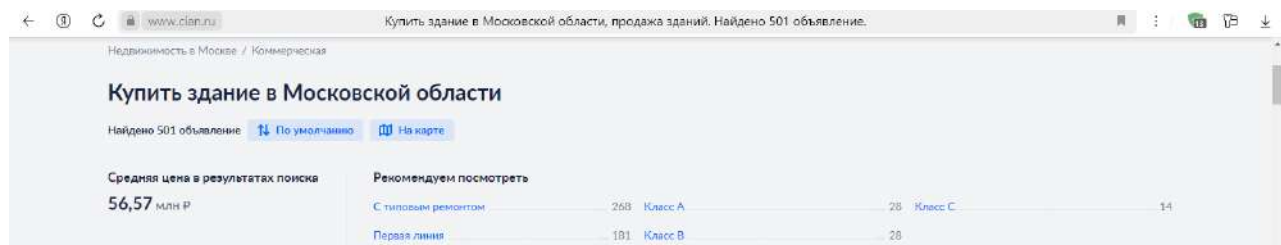
По состоянию на дату оценки доступны предложения по продаже в Московской области зданий и помещений, которые могут использоваться для обслуживания транспортных средств:





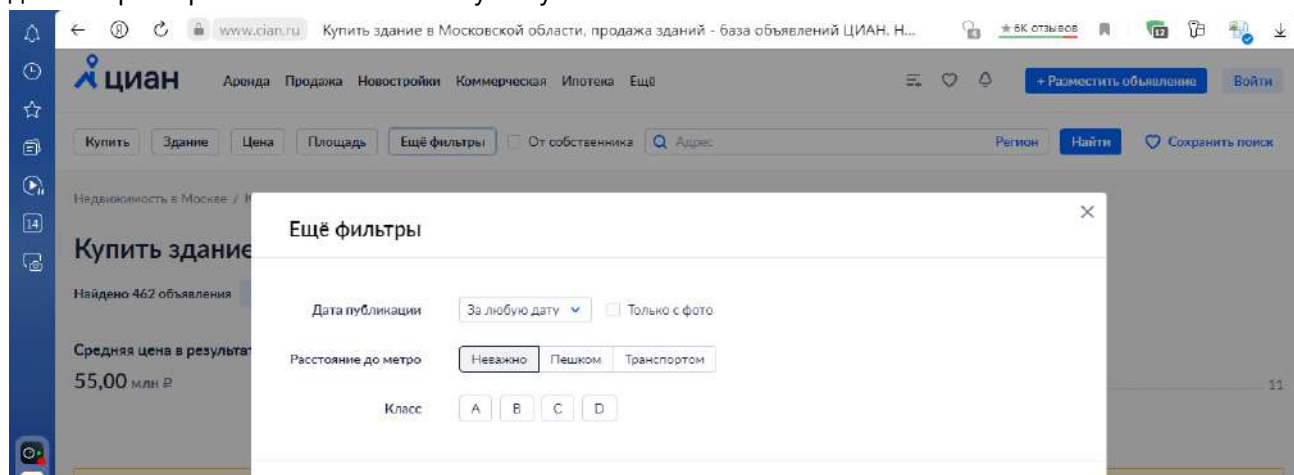
Источник: <https://www.cian.ru/kupit-pomeshenie-pod-avtoservis-moskovskaya-oblast/>

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



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

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



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	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	22
Объект 2	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	6
Объект 3	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 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	Ограниченность 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 площадь 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.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 44.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Внутриквартальное расположение объекта анализа	Ограниченность 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	9 900
	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 МКАД (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	30 000	15 600	2 000	10 000	6 300
от МКАД (А-107) до МКАД (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 МКАД (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	3 500	24 000	12 200	700	10 800	5 300
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 600	12 000	7 000	3 600	30 000	11 000	3 600	18 000	8 800	600	6 000	3 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
за пределами МКАД (А-108)	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 200	12 900	7 100	3 000	22 000	10 000	3 600	18 000	8 500	700	4 000	2 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	8 000	2 200	25 200	12 000	3 800	15 000	9 900	600	3 800	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 400	8 900	3 600	32 800	12 300	3 600	15 400	10 500	600	6 000	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	7 400	3 600	23 100	10 700	3 600	18 000	9 000	700	5 600	3 100
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	11 900	6 800	3 800	28 000	10 300	3 600	18 000	7 800	700	5 500	3 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. <https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7x2yypw3dd8.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 с 01.01.2024 года

на основе анализа участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта, анализ проведенного на основании записей

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. 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
	Б. При аренде объектов			0,00			
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 аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно 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, 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 километровых 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://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-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.

Скидки на торг при помещений коммерческого назначения

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные 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. Высококласные 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 Оценщиков 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	Арендваемая 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 незначительности 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 незначительным, 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 уравнивании 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 ofert 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 ofert 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.:

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

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 объяснить 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 комиссии.

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 statielt.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 2	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 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 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, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем 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 (лес, река, водоем 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, качества дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру, возможности производства, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, 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, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

Примечание:

- 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
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон 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 площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- 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, 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 километровых 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://statielt.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>

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. 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
	Б. При аренде объектов			0,00			
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 размер скидки (коэффициент) может быть согласованно 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.
 - 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, 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 километровых 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://statielt.ru/statistika-rynka/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-bac5-0067978e5d2b

Страница 81 из 288

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. Высококласные 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. Высококласные 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%
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
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
Многokвартирная 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
Многokвартирная 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
Многokвартирная 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	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с 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	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	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	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	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,47	0,44	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,56	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

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	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,77	0,75	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,79	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,79	0,82
Окраины города	0,74	0,72	0,76
Промзоны	0,76	0,74	0,78
Зоны автомагистралей	0,82	0,80	0,83

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 отделки 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

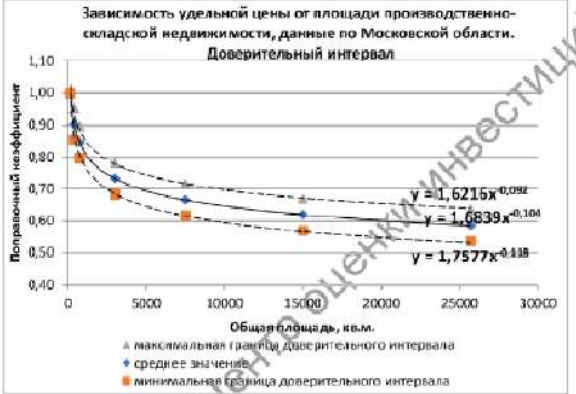
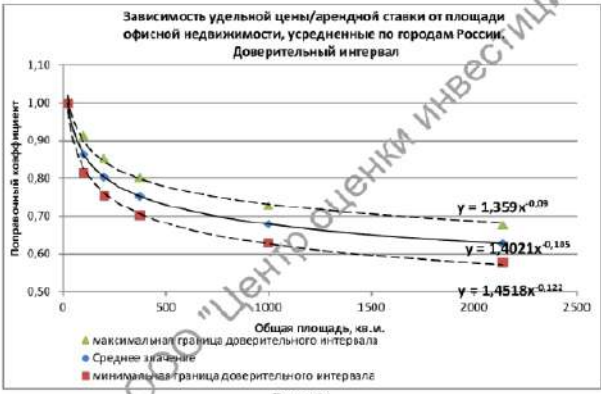
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

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)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	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.



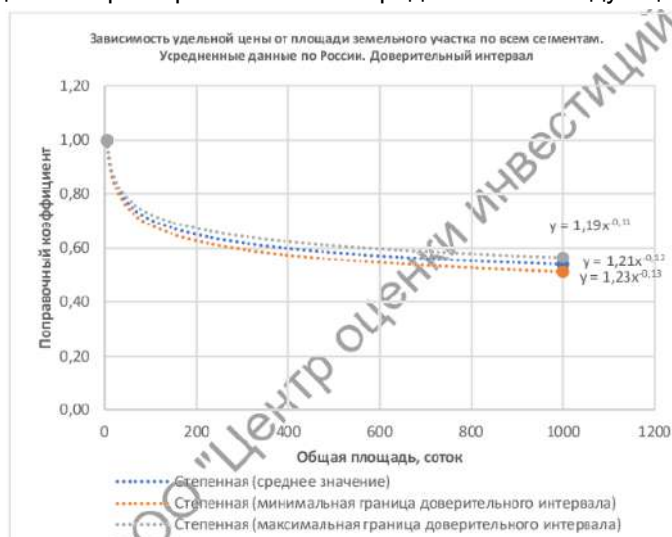
Площадь земельного участка

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

генеральным планом и/или схемой территориального зонирования

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или с/х назначения, 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

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична 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 на окружающие 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) плату присоединения 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 применяется корректировка на коммуникации.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/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, инвестирующий;
 - 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 изъятиями 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 изъятиями 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: внутриквартальное 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 содержатся 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 уравнивании 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 экспертным 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	19	12	9	11	17
2	Складские здания и помещения отопляемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	5	6	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	11	12	17
8	Нефтебазы	15	34	23	20	23	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, птицы, рыбы и водоплавающих птиц, склады, КТП 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	Общественного питания (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	Придорожные 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	16	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://statistrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>

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 законодательствам.

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.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена – 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 заплатит 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 воспроизводства 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 воспроизводства 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 сопоставимых объектах отсутствуют).

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 (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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 элементарных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) 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

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 достаточное 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-Мертон 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 выгоды.



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, предназначенной 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 102 из 288



«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 проверочных 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
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных 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	используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
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	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 потребует 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 воспроизводства 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:

$$C_{об} = C_{зд} * V(S) * \prod_{i=1}^n K_i,$$

где: $C_{зд}$ – 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:

$$Ch = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 * Ц_{карк}) * ((h_a - h_o) / h_o),$$

где:

Ц_{пер}, Ц_{пол}, Ц_{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.

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:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

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: котлора-общеежитие, 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 характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
----------------------------	--------------------	---------------

Объемно-планировочные параметры:

Удельная стоимостная характеристика, руб./куб.м.

-

9 013



Наименование характеристик	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 оштукатуренные, 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:

$$Ch = (C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 * C_{\text{карк}}) * ((h_a - h_o) / h_o),$$

где:

$C_{\text{пер}}$, $C_{\text{пол}}$, $C_{\text{карк}}$ – 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:

$C_{\text{пер}} = 901,05$

$C_{\text{пол}} = 719,61$

$C_{\text{карк}} = 0$

$h_a = 4,4\text{ м}$

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. Ввиду 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 строительномонтажные 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

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2024-2026 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика и для пересчета стоимости конкретных объектов.

2

Строительно-монтажные работы

МЕСЯЦ ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Финансовый индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу	Финансовый индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,834	85,800	0,090
Декабрь 17	115,056	1,297	86,546	0,875
Март 18	116,043	0,334	86,955	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	3,990
Сентябрь 18	117,395	0,579	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,886	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,151	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,806	7,854
Июнь 20	127,826	1,460	108,367	-0,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,969	4,315
Декабрь 20	128,303	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,968	0,572	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,321	0,383
Сентябрь 21	138,551	3,832	113,781	1,895
Декабрь 21	142,218	3,157	115,381	1,418

Технологическое оборудование

МЕСЯЦ ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Финансовый индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу	Финансовый индекс к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % к кварталу
Март 22	152,163	6,678	135,951	17,357
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,735
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,819	1,435
Декабрь 22	158,993	1,257	144,510	0,637
Март 23	161,024	1,283	145,999	3,758
Июнь 23	161,521	0,309	155,945	3,978
Сентябрь 23	168,869	4,568	168,902	7,015
Декабрь 23	170,349	4,411	168,780	-0,667
Март 24	179,025	1,517	181,564	-2,349
Июнь 24	183,800	2,667	185,757	2,583
Сентябрь 24	186,744	2,636	179,018	-2,843
Декабрь 24	193,856	2,705	174,409	-2,583
Март 25	199,137	2,724	178,513	-2,502
Июнь 25	204,587	2,737	183,534	2,563
Сентябрь 25	210,205	2,746	185,275	2,563
Декабрь 25	215,932	2,753	190,137	2,563
Март 26	221,846	2,757	198,125	2,583
Июнь 26	228,972	2,759	203,243	2,583
Сентябрь 26	234,305	2,759	208,492	2,583
Декабрь 26	240,826	2,757	213,877	2,583

Поскольку в бюллетене представлены приросты 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:

$$179,025 \cdot (183,8 / 179,025)^{6 / (31 + 30 + 31)} = 179,333.$$

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:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения 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. Высококласные 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:

$$R_{ин} = (1 + 0,105)^{14/12} - 1 = 0,124 \text{ или } 12,4\%$$

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 ruM4.04.006.0002 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
Объемно-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, асбоцементные, 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 характеристик	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 глМ4.04.006.0002, 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	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный 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. Ввиду 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:

$$R_{инв.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения 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 высококласные 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 Л.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:

$$R_{ин} = (1 + 0,144)^{8/12} - 1 = 1,094 \text{ или } 9,4\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли 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 ruM4.04.006.0002 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 глМ4.04.006.0002, 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:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где: D - доходность инвестиций, % годовых. В качестве значения данного показателя целесообразно принять значение значения 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:

$$R_{ин} = (1 + 0,144)^{5/12} - 1 = 0,058 \text{ или } 5,8\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик приняли 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 строительства 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:

$$T = \text{Год оценки} - \text{Год ввода},$$

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 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 _{функ.} , %	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:

$$C_{зд.} = C_{ИК} - C_{зу},$$

где:

$C_{ИК}$ - 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 единственными 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 отличия 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 едиными 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 воспроизводства 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 воспроизводства 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) цен 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 воспроизводства 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 едиными 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 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 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 простаивающих 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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости 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	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата 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
Расположение на 1-й линии	да	нет	да	нет
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	обеспечен электричеством, газом, водоснабжением	обеспечен 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 соотношения 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.

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

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

Страница 129 из 288



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
Объект оценки	<10	1,00	1,70	2,17	2,55	2,88	3,30
	10-20	0,59	1,00	1,28	1,50	1,70	1,95
	20-30	0,46	0,78	1,00	1,18	1,33	1,52
	30-40	0,39	0,67	0,85	1,00	1,13	1,30
	40-50	0,35	0,59	0,75	0,89	1,00	1,15
	50-70	0,30	0,51	0,66	0,77	0,87	1,00
	70-100	0,26	0,43	0,56	0,65	0,74	0,85

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. $(1 * 1,7)^{\frac{1}{2}} = 1,3038$.

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, выражающие 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 площади.

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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3392-na-krasnuyu-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 стремится 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 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. 96).



Таблица 96.

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:	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 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 , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем 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 (лес, река, водоем 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 промышленных объектов	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру, качества почвы, 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, водоем 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 аргументировании и обосновании заинтересованных сторон 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 площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (места), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные 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 учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - 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 километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Пензенской 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://statirelt.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 торг -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.

генеральными планами развития территорий.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смешанные 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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:



$$K_{vi} = \frac{1/P_{ri}}{1/P_{r1} + 1/P_{r2} + \dots + 1/P_{ri}}$$

где

K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

P_{ri} – 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/294423450/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/26684926/	https://www.realty.mg.ru/commercial/production/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	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
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-общекития

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 микрорайон, ул. 1 Мая, 17	Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
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-общекития
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-общезития:

- 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 определялся на основании соотношения 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-общезития (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. 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	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	до ≈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	до ≈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	до ≈10 км	33 300	150 300	97 200	33 300	346 100	186 800	31 000	250 000	155 800	17 900	76 600	51 700
	Юг	до ≈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	до ≈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	до ≈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
	Северо-запад	до ≈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
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	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	180 900	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.	20 000	96 500	61 800	24 300	218 200	99 700	25 900	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
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	59 160	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
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	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	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
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	47 700	19 400	147 100	72 800	25 800	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

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. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	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	124 400	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-общезития 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	6	56 600
12	38	25	34 100
38	68	53	18 100
68	143	105,5	14 400

Для проведения корректировки на местоположение для зданий гаражей была построена следующая функция:

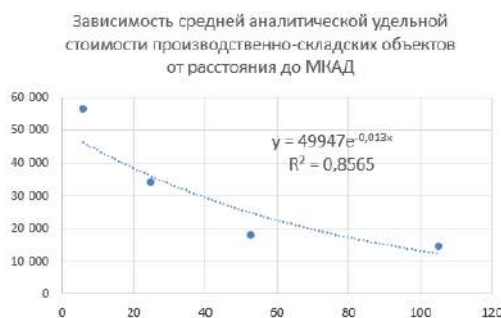
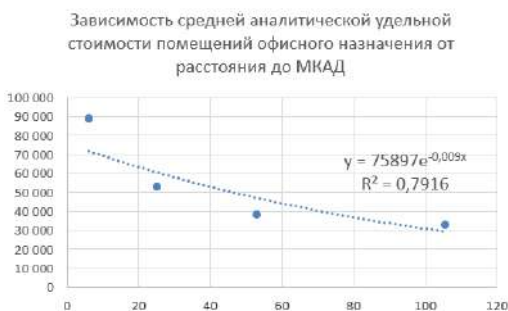


Таблица 103.

Данные для построения зависимости величины корректировки от расстояния до МКАД для здания конторы-общезития

Интервал удалённости от МКАД, км.		Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.
0	12	6	89 000
12	38	25	53 300
38	68	53	38 300
68	143	105,5	33 200

Для проведения корректировки на местоположение для здания конторы-общезития была построена следующая функция:



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, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам 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 приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов **СтатRight** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	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
Б. 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

Источник: <https://statright.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3375-na-krasnuyu-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.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости 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
	А. 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
	Б. При аренде объектов			0,00			
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://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Таблица 107.

Значения величины поправки на уторгование 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 торг -6%, характерную для офисных объектов, и максимальную скидку на торг -14,6% для зданий гаражей (объекты обслуживания транспортных средств).

Поправка на функциональное назначение.

Оценивается здание конторы-общезития, 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:

$$1 / [(1,48 \cdot (142 + 290) + 1,19 \cdot 290 + 1 \cdot (1049 - 142 - 290 - 290)) / 1049] = -0,2001 \text{ (или -20,01\%);}$$

При определении стоимости здания конторы-общезития 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

$$1,48 / [(1,48 \cdot 1)^{1/2}] = 1,1918 \text{ (или +19,18\%);}$$

- для аналога №2

$$1,48 / [(1,48 \cdot (950 + 135) + 1 \cdot (2695 - 950 - 135)) / 2695] = 1,2152 \text{ (или +21,52\%).}$$

Поправка на земельный участок в составе объектов-аналогов.

Поскольку Объектом оценки являются только здания (без учёта стоимости прав на земельный участок), Оценщик вычитал 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-общезития 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

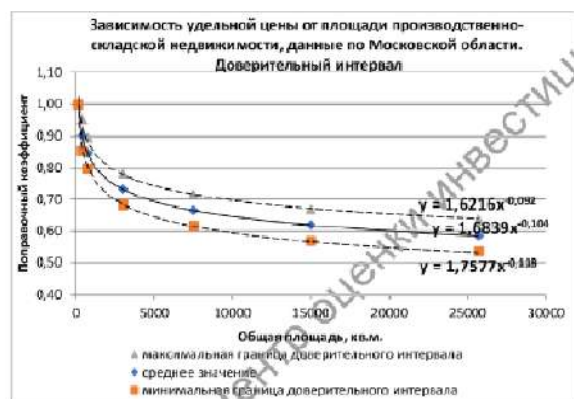
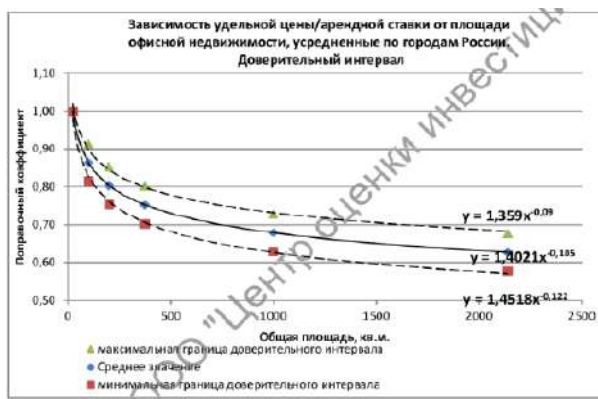
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной 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://statirelt.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:

$$(1 \cdot 0,96 \cdot 0,96)^{1/3} / (0,78 \cdot 1 \cdot 0,96 \cdot 0,96)^{1/5} = 1,048;$$

- для аналога №2, имеющего 3 этажа, корректировка не требуется;

- для аналога №3, имеющего 2 этажа:

$$(1 \cdot 0,96 \cdot 0,96)^{1/3} / (1 \cdot 0,96)^{1/2} = 0,993.$$

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 statirelt.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 работоспособном состоянии и сполно 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, телатники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопровода, транспортеры навозоудаления, плулы, ограждения, клеточное оборудование)	1,18	1,35	1,26
4	Котельные с котельным оборудованием	1,05	4,19	2,40
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,56	4,86	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	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 (фирменные представительства) с автосредствами, офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,22	1,35	1,28
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,29	1,42	1,35
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,14	1,20	1,17
14	Здания Санаториев, профилакториев 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://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3361-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-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 $R_{\text{корр}} \text{ за } 1 \text{ кв. м, руб./кв. м}$	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 $R_{\text{скорр за 1 кв.м}}$, 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:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_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 <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	14 929 000
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: 50:15:0000000:80597, 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	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: 50:15:0000000:138506, 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	9 549 000

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 <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	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: 50:15:0000000:80597, 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	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: 50:15:0000000:138506, 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	9 549 000	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$C_p = C_{з.п.} * Q_1 + C_{с.п.} * Q_2 + C_{д.п.} * Q_3,$$

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 воспроизводства 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 стоимости 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 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	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	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС	Значение коэф. НДС	Стоимость, 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 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	14 400 000	1,20	12 000 000
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	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-общезитие, 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 Мособлупрполиграфиздата, 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/>

← ↻ <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](#)
Щёлковская 11 мин. Салтыковская 14 мин. Первомайская 14 мин.
Щёлковское шоссе 5 км от МКАД Горьковское шоссе 11 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



Отзыв о сайте 21 фото

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

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/295091629/>



Площадь участка 92.63 сот. Категория Участок поселений

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



2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/289371869/>


← ↻ <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

Новоосино 17 мин. Щёлковская 15 мин. Новогиреево 18 мин.
Горьковское шоссе 8 км от МКАД Щёлковское шоссе 8 км от МКАД

В избранное



Отзыв о сайте 9 фото

37 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 35 890 000

Цена за сотку 1 156 250 ₽

Налог УСН

+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

← ↻ <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 Щёлковского 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)

37 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 35 890 000

Цена за сотку 1 156 250 ₽

Налог УСН

+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




3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/296548728/>

← ↻ <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 Пожаловаться



7 фото

Отзыв о сайте

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 Рудешко

Документы проверены

← ↻ <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 Рудешко

Документы проверены

Аналоги для определения рыночной стоимости зданий гаражей сравнительным подходом:1. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/294423450/>

Здание, 189,5 м²

Московская область, Раменский городской округ, Ильинский рп, ул. Пролетарская, 49/1 [На карте](#)

Быхово 4 мин. Ильинская 5 мин. Удельная 6 мин.

Новорязанское шоссе 23 км от МКАД Новогорьковское шоссе 22 км от МКАД

В избранное

13 075 500 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 12 683 200

Цена за метр 69 000 ₽

Налог УСН

+7 964 769-04-87

Специалист работает с 9:00 по 22:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Sales Drive

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

[Отзыв о сайте](#)

Площадь 189,5 м²

Этажность 1

Год постройки 1972

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 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 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Индустриальный парк "Ильин лофт". Продается нежилое здание (Мойка) 1972 года постройки, к/н 50:23:0020106:2119, 1 этажное, кирпичные, панельные стены, площадь 189,5 м². Возможность организовать индивидуальный въезд/выезд в здание с улицы. Состояние среднее, сделан косметический ремонт. ХВС, водоотведения, отопления нет. Э/э 20 кВт плюс возможность увеличить по договоренности. Въезд на территорию, облагороженный участок. Возможна покупка 7 зданий общей площадью 3009 кв.м. на единой территории. Удобные подъездные пути, МКАД 23 км, ЦКАД 21 км, Ипподромное ш. 12 км., Егорьевское ш. 9 км.

Примечание: по данным автора объявления (8-964-769-04-87), при продаже здания к покупателю переходит право собственности на участок площадью 7 соток.

2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/>

Обновлено: вчера, 12:19 • 2 790 просмотров, 4 за сегодня


Здание (В), 300 м²

Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, ш. Энтузиастов, 40 [На карте](#)

Новопиреево 🚗 15 мин. Щёлковская 🚗 15 мин.

А Горьковское шоссе 6 км от МКАД А Щёлковское шоссе 11 км от МКАД

В избранное 🗨 📎 📄 🖨 ⚙️ Пожаловаться



Отзыв о сайте

29 фото

ЦИОИ

24 990 000 ₽ [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 🏆
Документы проверены

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-отчёт

👤 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 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Отзыв о сайте

АКИ РЯДОМ!!! СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! В настоящее время помещение

24 990 000 ₽ [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 🏆
Документы проверены

← ↻ <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-тюнинг, установка и ремонт автостекл, 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 артерию - 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 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

Напишите автору

Отзыв о сайте Кадастровый номер Хочу посмотреть

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 м²
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

Отзыв о сайте

24 990 000 ₽ 📈 📉
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
Документы проверены

1:44 05.03.2024

3. <https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/41842585>

Помещение, 1049 м², Носовихинское шоссе, 130


Цена продажи: **52 000 000 Р**
49 571 Р/м²
руб деп 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

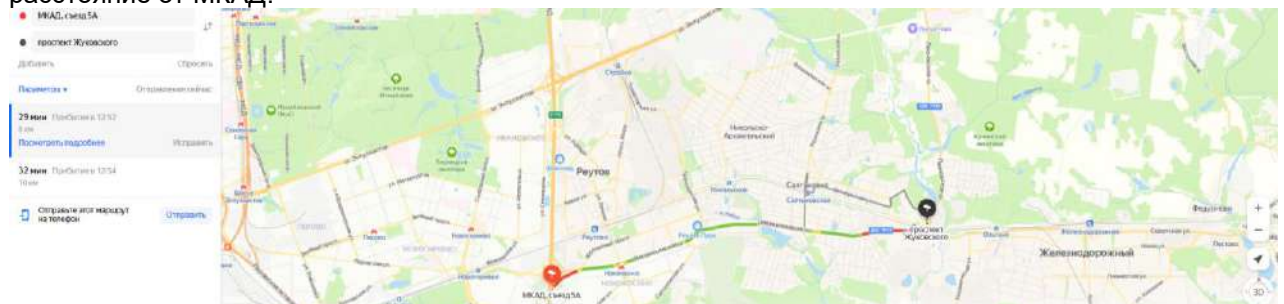


Место для рекламы

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 легкового и грузового транспорта. 1) Административное помещение 142 кв.м. 2) Бокс под автомойку, шиномонтаж и пост сход-развала 130 кв.м. (со 2 этажом) с 2-мя въездными воротами. 3) Бокс 200 кв.м. под ремонт легкового а/м, также 2 въезда, стая под кузовной ремонт. 4) Основное здание 580 кв.м., высота потолка от 5 до 7 м, с помещением для персонала, для отдыха и проживания душевые, санузел, сауна, офисное помещение на 2 этаже. 5) Яма для слесарных работ с крупнотоннажным транспортом, полностью укомплектован - 2 ступени, профессиональная малярная камера, пневмоморозовка по всему боксу, 2 подъемника: грузовой и легковой, оборудование для слесарки, малярки, жестянки и шиномонтажа, подбора краски. Имеются теплоты 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.

расстояние от МКАД:




Аналоги для определения рыночной стоимости здания общежития-конторы сравнительным подходом:1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/>

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/> Обновлено: 28 фев, 17:21 1 241 просмотр, 7 за сегодня

Здание, 2 340 м²

Московская область, Балашиха, Пехорская ул., 87 [На карте](#)
М Щёлковская 15 мин.
Щёлковское шоссе - 8 км от МКАД Горьковское шоссе - 13 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



Отзыв о сайте 11 фото

52 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 50 440 000 [>](#)

Цена за метр 22 223 ₽
Налог НДС включен: 8 666 666 ₽

+7 963 752-53-28
+7 967 020-88-58

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/> 90 %

Площадь 2 340 м² Этажность 4

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 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 ₽ 400 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Здание в г. Балашиха, на Пехорской улице, общей площадью 2340 кв. м. Рядом с Щёлковским Шоссе (60 метров), 6 км. до МКАД, ближайшая станция метро - Щёлковская (11 км). Здание - 4 этажа и подвал, есть пандус и грузовой лифт, высота потолков 3.5 м. Участок - 10 соток. Водоснабжение - скважина, электроснабжение - прямой договор на 15 кВт с возможностью увеличения, газ. Офисные/складские помещения. На четвертом этаже готовые 25 номеров под hostel/гостиницу. Объект 3504-5167.

52 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 50 440 000 [>](#)

Цена за метр 22 223 ₽
Налог НДС включен: 8 666 666 ₽

+7 963 752-53-28
+7 967 020-88-58

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Телус
📄 Документы проверены

На Циан 10 лет Объектов в работе 54

2. <https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703>

← ↻ <https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703> 🔊 пересказать 📄 📱 📌

КВАРТЕЛИЯ Войти


Люберцы / Продам / Склады / Объявление №7484703

Склад, 2250 м² 105 000 000 ₽


Московская область, Люберцы, Котельническая ул., 9

👤 Руслан +7(985)130-73-71

Обратный звонок Написать сообщения Написать отзыв Жалоба




← Предыдущее объявления



Склад, 792 м²
2 500 000 ₽

Следующее объявления >



Склад, 3283 м²
132 000 007 ₽

Windows taskbar: 1:47 05.03.2024

← ↻ <https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703> 🔊 пересказать 📄 📱 📌


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 общепита (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: **С**

Расположение на карте



Windows taskbar: 1:47 05.03.2024



3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/>

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/> 90 % 431 0 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 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 264

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/> 90 %

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;
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6;
Среднеэтажная 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 (комплекс) 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 Цан 14 лет
Объектов в работе 43

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Написать

Напишите автору

Свяжитесь со мной Надастровый номер Хочу посмотреть

Отзыв о сайте

Помощи по телефону

1:48 05.03.2024

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/> 90 %

Фотографии (8) Описание На карте Похожие объявления Здание, 534,1 м²

Об объекте

Площадь	534,1 м²
Возможное назначение	Свободное
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Площадь участка	0,48 га
Статус участка	В аренде

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Отдел №2 Балашихинского УЗ/ГС

Южный парк

Прообразинская церковь

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 Цан 14 лет
Объектов в работе 43

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Написать

1:49 05.03.2024

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ,
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Иные участники общей долевой собственности согласно записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
не зарегистрировано

Регистратор

Сосур М. Н.
М.П.

Регистратор

Сосур М. Н.
М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "28" декабря 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи, заключили ЗАО Агрофирма "Первое Мая" и ООО "УК "Эверест Эстейт Менеджмент" от 16.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных ищевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 769 кв.м, инв.№ 4194, лит. В-В1-я, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен.21

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:15/1502013-089

Регистратор

Сосур М. Н.
М.П.

50-АЕН 762201

Иные участники общей долевой собственности согласно данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

но зарегистрировано

Регистратор

Сохур М. Н.

М.П.

(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 28 декабря 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи, заключили ООО "Астерком" и ООО "УК "Эксперт-Эксперт Менеджмент" от 16.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание: котедж-объект, общая площадь 1102,40 кв.м, инв. № 2-4/04-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. I Маи, д.21

Кодированный (или условный) номер: 50:15:04:01430:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/13/02/2013-086

Регистратор

Сохур М. Н.

М.П.

(подпись)

50 - АЕН 762202

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

не зарегистрировано

Регистратор

Скоур М. Н.

М.П.

(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 28 января 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи, заключенный гр. Бойнов В.В. и ООО "УК "Энергет Эссет Менеджмент" от 16.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о котором устоявшимися на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Гараж, общая площадь 467,50 кв.м, инв.№ 2-5803, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.23

Кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01457:002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50:50:15/130/2013-085

Регистратор

Скоур М. Н.

М.П.

(подпись)

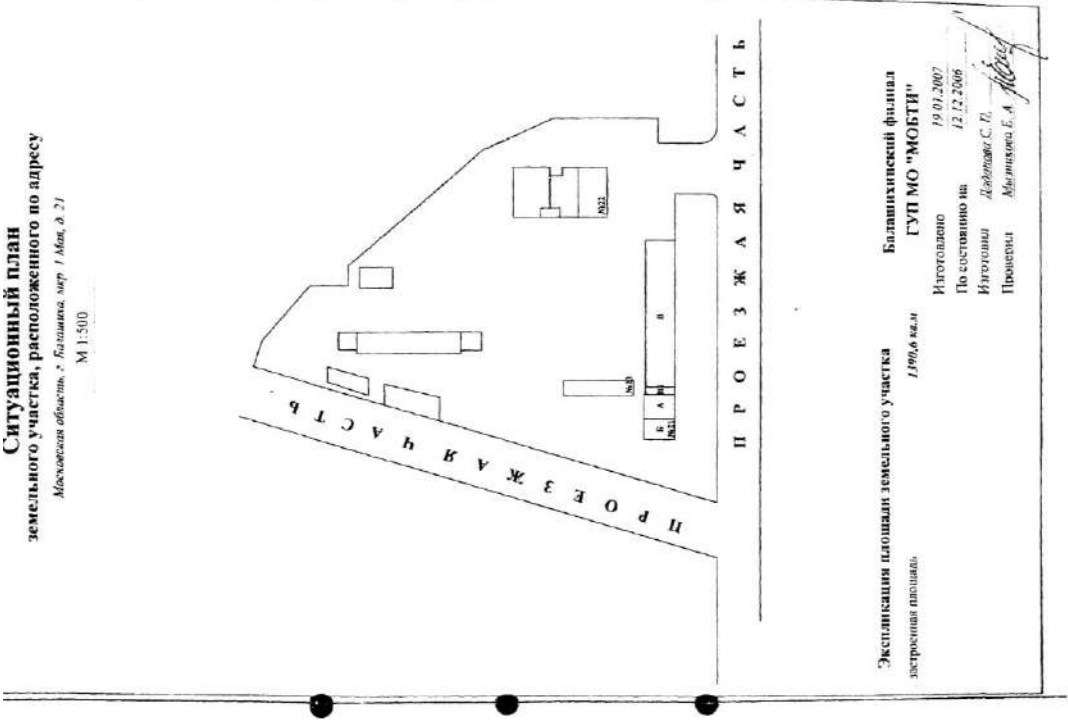
50-АЕН 762199

Средства	Инициативные	назначен,	по проекту	объект,
счета	счета	счета	счета	счета
1	2	3	4	5
1	Общественные	216,50	6,70	2 583,00
2	Амортизация	318,10	9,97	3 171,00
3	Горюче-1 мазут	294,60	3,50	2 781,00
4	Горюче-2 мазут	74,70	2,00	217,00
5	Приспособления	37,70	3,00	113,00
6	Холодильные агрегаты	3,70	2,67	10,00

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (натери, конструкция, отделка и прочее)	
		Финишный износ здания - 47 %	Число этажей 2
1	Фундаменты	железобетонный	
2	Кровля, стены и перегородки	стеновые - кирпичные; облицовочные - керамические; перегородки - кирпичные, гипсовые, железобетонные, деревянные	
3	Полы и перегородки	железобетонные, деревянные	
4	Кровля	массивная рулонная кровля с покрытием из битумной мастики	
5	Полы	бетонная стяжка, лаги, паркет, ламинат	
6	Потолки	гипсокартонные	
7	Потолки	деревянные, металлические	
8	Отделочные работы	штукатурно-отделочные	
9	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы и электротехнические работы	центральное отопление; водоснабжение; канализация; горячее водоснабжение; вентиляция; электроснабжение; телефон	
10	Прочие работы	облицовка бетоном	
11	Литера В1	Финишный износ здания - 5 %	Число этажей 1
1	Фундаменты	железобетонный	
2	Кровля, стены и перегородки	железобетонные плиты	
3	Полы и перегородки	массивная рулонная кровля, облицовочная с покрытием из битумной мастики	
4	Кровля	деревянные, металлические	
5	Полы	бетонная стяжка, лаги, паркет, ламинат	
6	Потолки	штукатурно-отделочные	
7	Отделочные работы	штукатурно-отделочные, окраска	
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы и электротехнические работы	центральное отопление; электроснабжение; сантехника; вентиляция	
9	Прочие работы	облицовка	
10	Литера В2	Финишный износ здания - 0 %	Число этажей 1
1	Фундаменты	бетонные, каменные	
2	Кровля, стены и перегородки	деревянные, металлические	
3	Полы и перегородки	деревянные, металлические	
4	Кровля	массивная рулонная кровля с покрытием из битумной мастики	
5	Полы	бетонная стяжка, лаги, паркет, ламинат	
6	Потолки	деревянные, металлические	
7	Отделочные работы	штукатурно-отделочные, окраска	
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические работы и электротехнические работы	центральное отопление; электроснабжение; сантехника; вентиляция	
9	Прочие работы	облицовка	

Литера	Платежные стоимости и вознаграждения	Финансовый тысяч, %	Действительная инвестиционная стоимость (РД), в рублях 1 969 г.
1	2	3	4
В	Гарантия	47	3 870,12
П1	Преприказ	5	189,58
П	Хвалитель преприказ	0	110,25
	Итого:		3 973,95

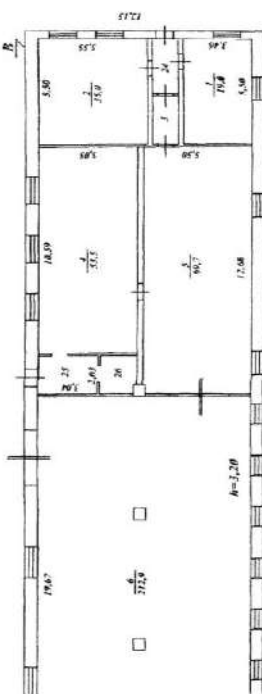
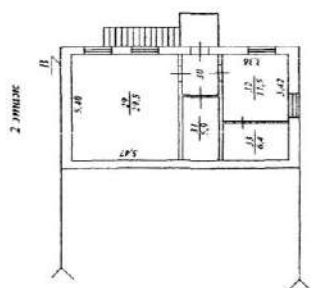
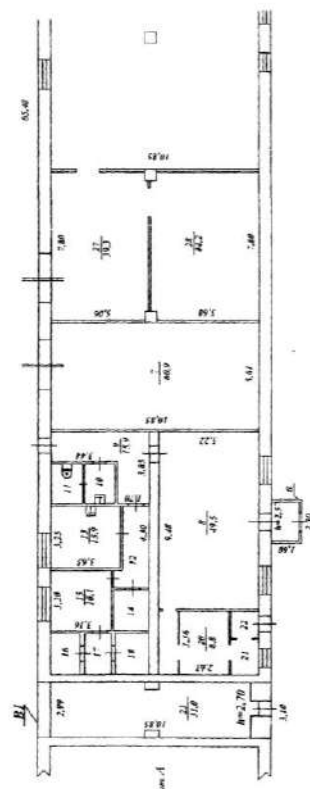
Полная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
Дебительная инвентаризационная стоимость в рублях: Г.



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



**Потажный план
(Нежилое строение)**
расположенного по адресу
Московская область, г. Балашиха, мкр. I Маг
М 1:200



Балашихинский филиал
ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено 19.01.2007

По состоянию на 12.12.2006

Исполнил Давыдов С. И.

Проверил Мотылов Е. А.

[Handwritten signature]

Паспорт изготовлен 19 января 2007 г.
Исполнил Доданова С. П.
Проверил Мызникова Е. А.
Паспорт выдан " " 2007г.
Директор филиала Г. И. Курамышикова

[illegible]

Итого по строке 1	711,9	623,2	86,7
Итого по строке 2	57,1	41,0	16,1
Итого по строке 3 (сумма строк 1 и 2)	769,0	664,2	104,8

Государственного унитарного предприятия Московской области
«Московское областное бюро технической инвентаризации»
143900, г. Балашиха, Московская область,
проспект Ленина, дом 27, тел./факс 521-13-61

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания или сооружения нежилого
(гравитационного и производственного) назначения
(кроме линейных объектов)

Контора-общезитие
(инвентаризация объектов недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:
район Балашиха
Безымянный с/п-к
улица ДЦР - пос.Совхоз.им. Г.М.Я
№ здания (участка) Д.21

Инвентарный номер 2-4194-ДБ
Условный номер
Кадастровый номер

А	Б	В	Г	Д	Е
---	---	---	---	---	---

Дата составления технического паспорта



Примечание: здание находится на территории совхоза им. Г.М.Я. - Д.21



«СОГЛАСОВАНО»
собственников (владельцев)
объекта недвижимости
(Ф.И.О.)
Подпись

М.П.

887440

№ п/п	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Учредительные документы	1-2	
2	Свидетельство о государственной регистрации права	3-4	
3	Планировочный план	4-5	
4	Экспликация	6-11	



- Общие сведения. (Контора-общезитие)
- План здания или сооружения на земельном участке (на территории предприятия) - см. Приложение
- Экспликация к плану здания или сооружения - см. Приложение.

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружения	Назначение	Этажность		Общая площадь по внутреннему обмеру (м²)	Площадь застройки по наружному обмеру (м²)	Объем (м³)	Материал стен	Фундамент	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета
			подземная	надземная							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А-Б	Контора-общезитие	-	3	5	1102,4	554,6	4756	кирпич	мел	1973	1050





5. Запись о правообладателях.

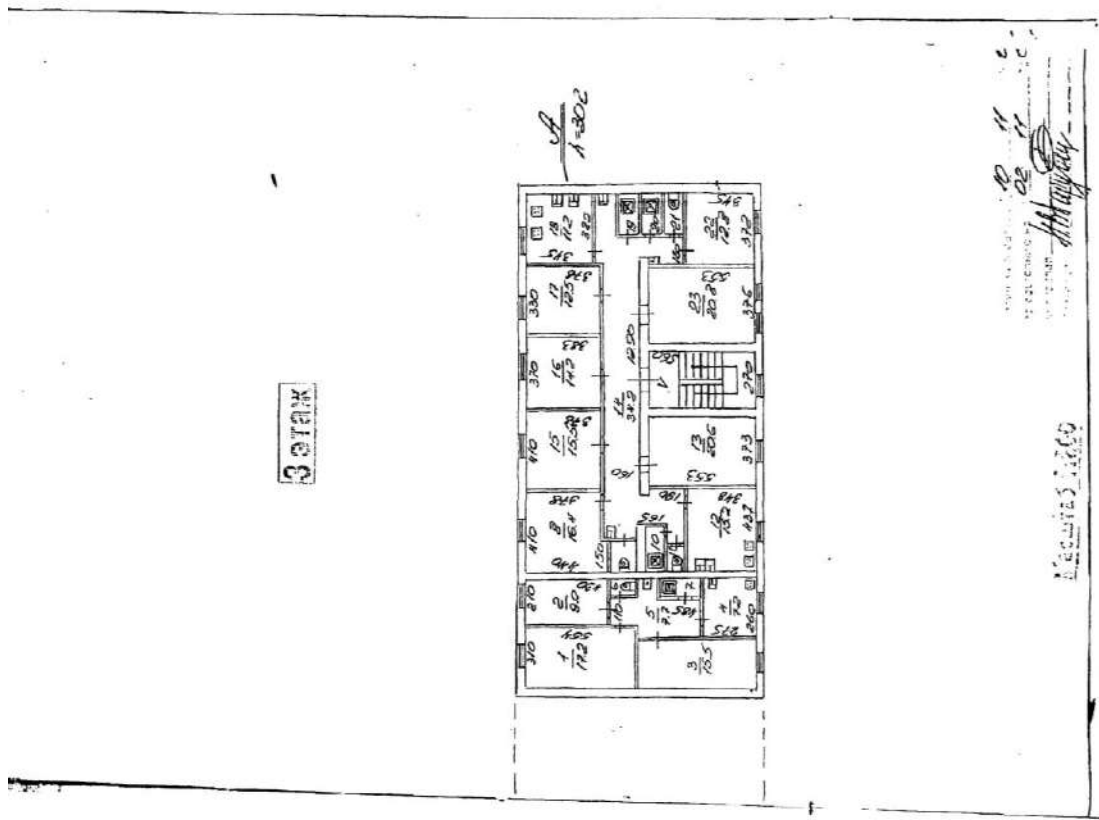
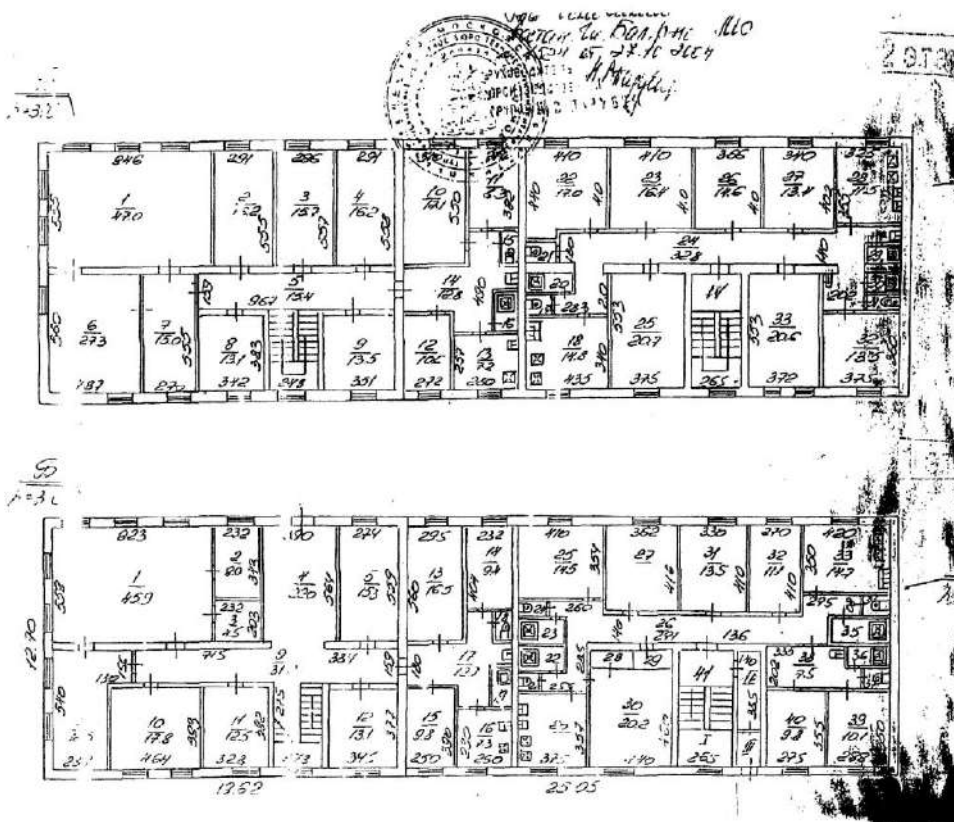
[illegible]

Технический паспорт			
Выдан		Прованс	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Булик Г.К.		Павленко Н.В.	

— **председатель.**

[illegible]

Технический паспорт			
№	Выполнил	Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Исполн.
Будякова Г.К.		Парубен Н.В.	



ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

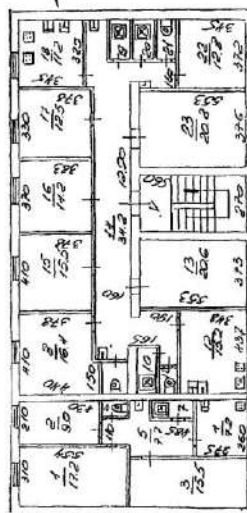
Инвентарь		Углы (внутренние с 1-го угла и 1-го угла и т.п.)		Номер помещения (квартиры и пр.)		Номер по плану строения (квартиры, коридоры и т.п.)		Назначение помещений: комнаты, кухни, коридор, ванная и т.п.		Формула подсчета площади по внутреннему обмеру		Общая площадь		Площадь помещений		Жилая		Помещения в т.ч.		Лоджия, балкон, террас, веранда и с коф.		Высота помещений		Площадь общего стенового назначения	
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16										

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении) Битумликовский р-н, Ново-Покровский с.п., пос. Соколовский, Мдла, Центральная усадьба, д.21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (по проекту и т.п.)	Номер комнаты, ко- ридора и т.п.	Назначение помещений: кан- целярское, больничная палата и т.п.	Допол- нительные замечания	Основная площадь	общая в т.ч. теплица	Один стол, ком- плект мебели	Всего помещений по объекту
	2	1	1	Кабинет		45,9	0	10	11
	2	2	2	Касса		8,0		8,0	
	3	3	3	Кладовая			4,5		
	4	4	4	Вестибюль			22,0		
	5	5	5	Кабинет		15,2		15,2	
	7	7	7	Кабинет		16,5	31,2	16,5	
	9	9	9	Коридор		17,8		17,8	
	10	10	10	Кабинет		12,5		12,5	
	11	11	11	Кабинет		13,1		13,1	
	12	12	12	Кабинет		16,5		16,5	
	13	13	13	Кабинет		9,4		9,4	
	14	14	14	Кабинет		9,8		9,8	
	15	15	15	Кабинет			7,3	7,3	
	16	16	16	Кухня			12,5	12,5	
	17	17	17	Коридор			1,2	1,2	
	18	18	18	Трусы			2,4	2,4	
	19	19	19	Душ					
				Итого:		164,8	81,1	245,9	

316X



4
A=300

[Handwritten signature]

0224 541002

ЭКСПЕРТИЗА
к поэтажному плану здания, расположенного в городе (другом поселении)

г. Балашиха, мкр. I Мая д.21

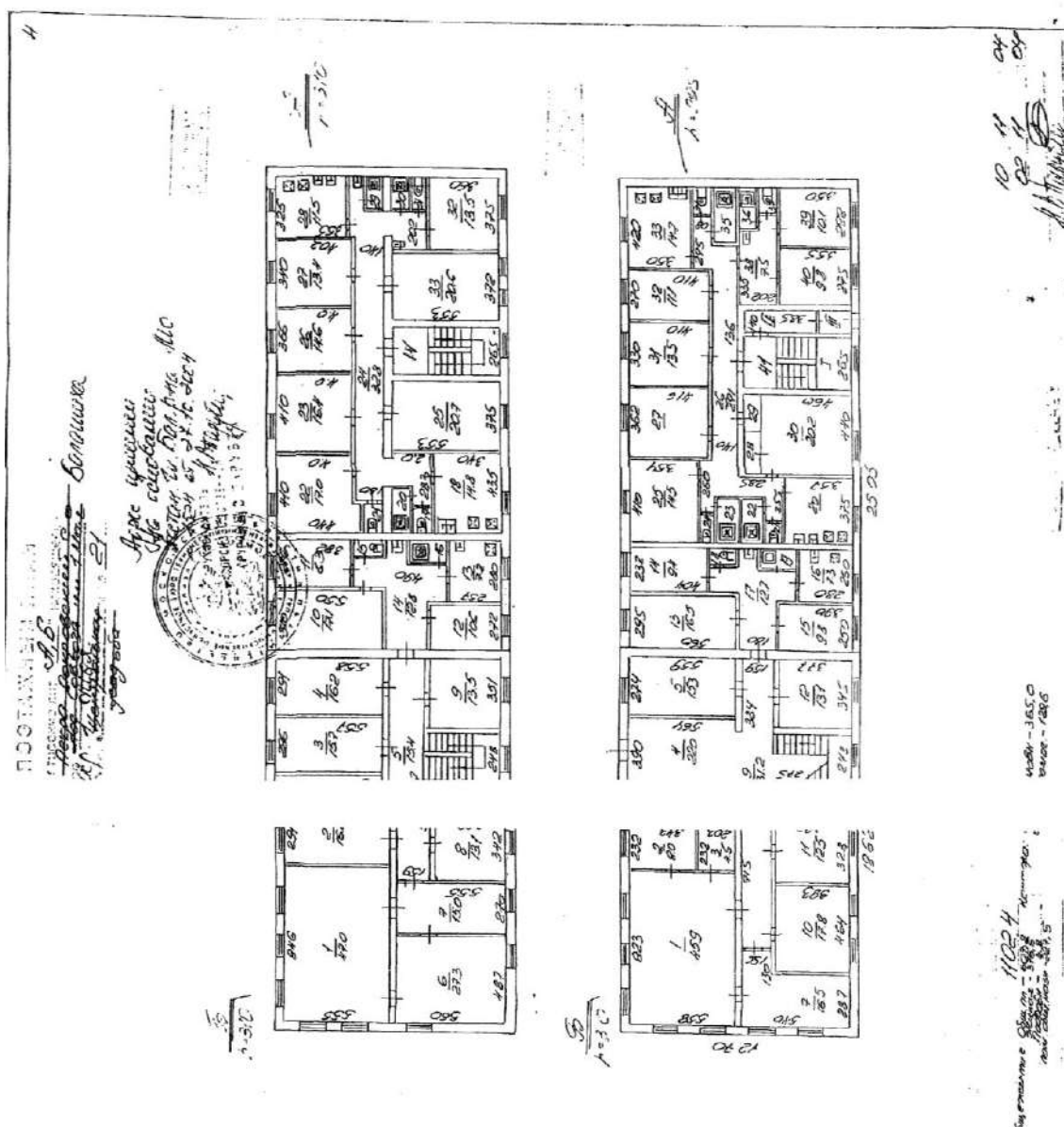
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Назначение помещений: жил., нежилого, складского, бытового и т.д.	Формула подсчета площади	общая в т.ч.		Итого по помещению, включая площадь строений	Высота помещений по внутреннему обмеру
					основная	вспомогательная		
1	1	1	Кабинет		47,0		47,0	3,10
2	2	2	Кабинет		16,2		16,2	
3	3	3	Кабинет		15,9		15,9	
4	4	4	Кабинет		16,2		16,2	
5	5	5	Коридор			15,4	15,4	
6	6	6	Кабинет		27,3		27,3	
7	7	7	Кабинет		15,0		15,0	
8	8	8	Кабинет		13,1		13,1	
9	9	9	Кабинет		13,5		13,5	
10	10	10	Кабинет		17,1		17,1	
11	11	11	Кабинет		8,3		8,3	
12	12	12	Кабинет		10,6		10,6	
13	13	13	Кухня			7,2	7,2	
14	14	14	Коридор			12,8	12,8	
15	15	15	Туалет			1,2	1,2	
16	16	16	Душ			2,2	2,2	
17	17	17	Лестничная			9,7	9,7	
Итого					200,2	48,5	248,7	

Литера	Этаж (или этаж с 1-го этажа II)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения (комната, коридор и т.п.)	Назначение помещений: жил., нежилого, складского, бытового и т.п.	Площадь помещений	общая в т.ч.		Высота помещений	Помещения общест-венного назна-чения
						Жилая	Нежилая		
1	1	1	18	Жилая	14,8	14,8		12	12
2	2	2	19	Туалет	1,3	1,3		3,10	14,8
3	3	3	20	Душ	2,5	2,5			1,3
4	4	4	21	Туалет	1,4	1,4			2,5
5	5	5	22	Жилая	17,0	17,0			1,4
6	6	6	23	Жилая	16,4	16,4			
7	7	7	24	Коридор	32,8	32,8			32,8
8	8	8	25	Жилая	20,7	20,7			
9	9	9	26	Жилая	14,6	14,6			
10	10	10	27	Жилая	13,4	13,4			
11	11	11	28	Жилая	11,5	11,5			
12	12	12	29	Душ	1,7	1,7			1,7
13	13	13	30	Душ	1,6	1,6			1,6
14	14	14	31	Туалет	1,6	1,6			1,6
15	15	15	32	Жилая	13,5	13,5			
16	16	16	33	Жилая	20,6	20,6			
Итого по 2 этажу					185,4	185,4	127,7		57,7
Лестничная к/л									15,2

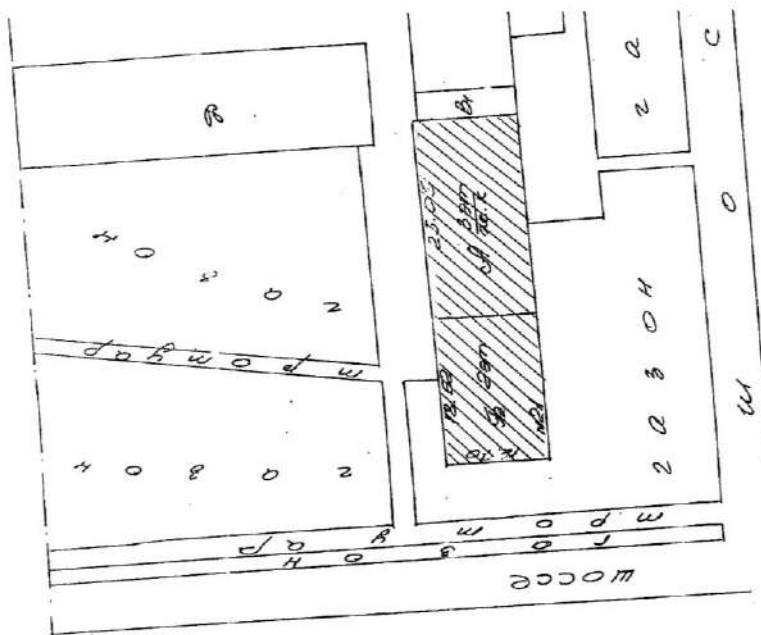
г. Балашиха, мкр. I Мая д. 21

Страница 179 из 288

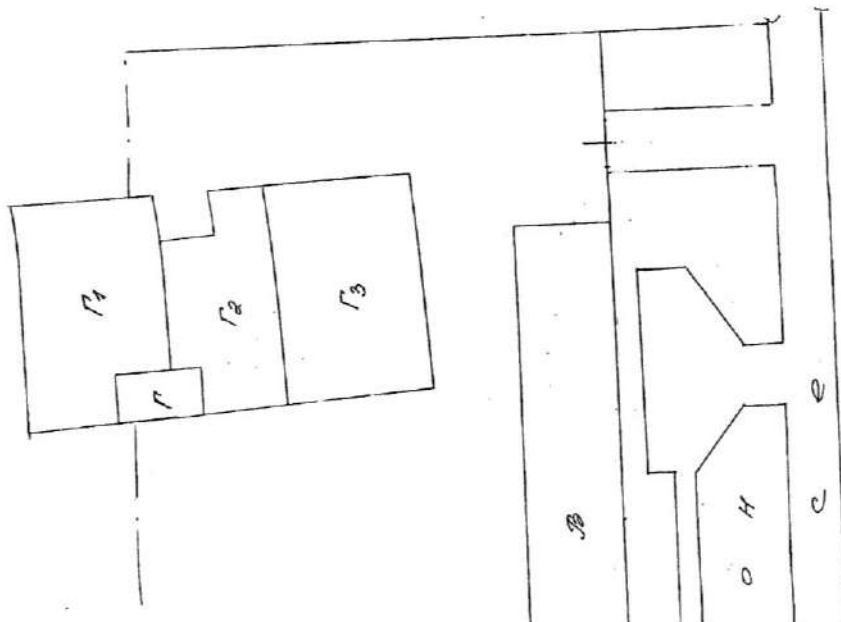
[illegible][illegible]



Итого: 1386,0
мкр. 14



1386,0



данные
18.03.21

18.03.21
18.03.21

— Всего

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

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская область
Район _____
Округ _____
Город (пг. поселение) г. Балашиха

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 23 по улице (пер.) мкр. I Мбс Лэт. Д

Инвентарный номер	<u>1-5803</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 26 Октября 2005 г.
дата обследования объекта в натуре

1872742

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Этаж, тип этажа Литер Д (анжжж) Год постройки Число этажей
Год последнего капитального ремонта полная, половный этаж, мансарда, мезонин
Кроме того имеются: (открытые эркер)

Строительный объем - 1996 куб.м
Число общей площади 467,5 кв.м, из них:
лит. Д 467,5 кв.м
из них: Измененные помещения: общая площадь 467,5 кв.м,
в том числе общая площадь помещений 407,3 кв.м, вспомогательная площадь 60,2 кв.м.

Нежилые здания и помещения

Наименование помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
Всего:			

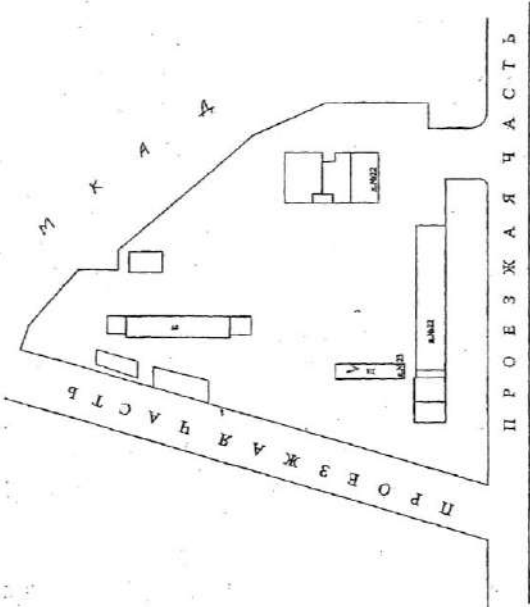


II. Техническое описание здания или его пристройки

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Материалы конструкция
№	2	3	4	
Литера	Д	Физический износ здания - 40 %		4
1	Фундаменты	ж/б		
2	Каркас, стены и перегородки	сталь - кирпичные перегородки кирпичные		
3	Полы и перекрытия	ж/б		
4	Кровля	железо-ручная кровля		
5	Печи	блочная, оштукатуренная		
6	Поручели	пери-факричная работы, ворота-металлические, окна-деревянные, створные		
7	Отделочные работы	штукатурка, лакокрасочные работы		
8	Внутренние сантехнические работы и электротехнические работы			
9	Прочие работы			

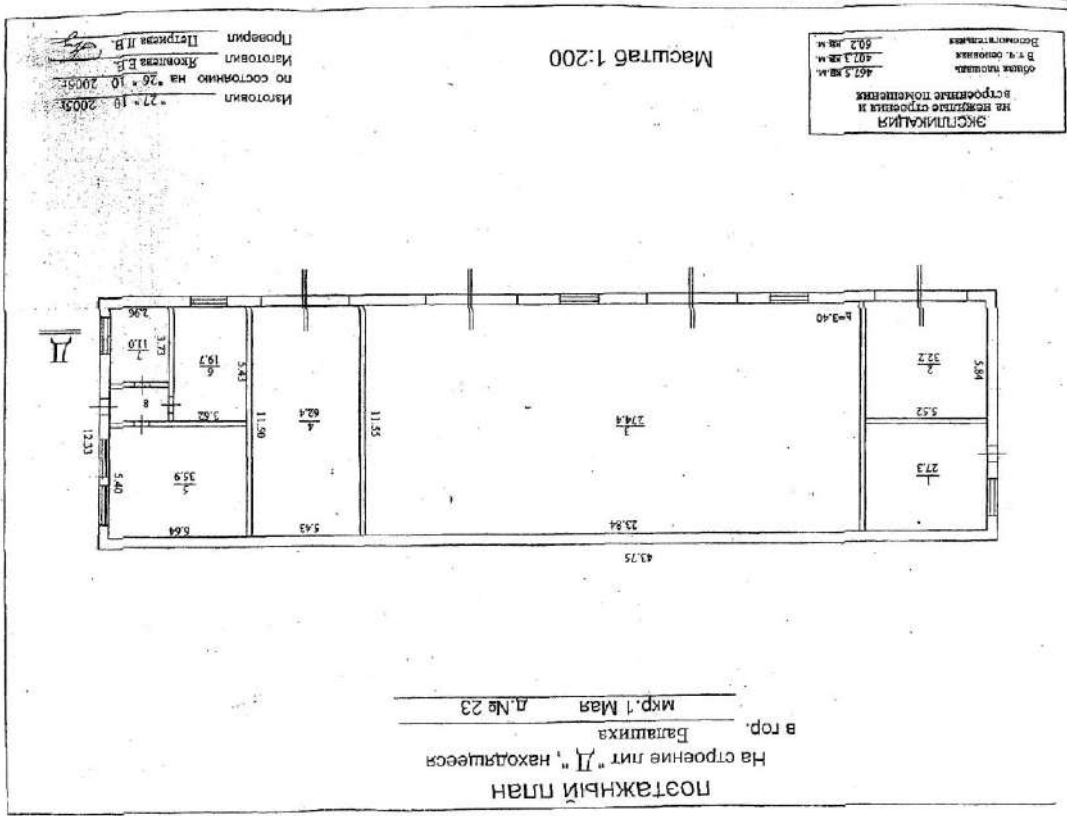
Литера	Наименование	Износ, %	Материал, конструкция
1	2	3	4

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ



ЖИЛЫЙ ДОМ
М.Р. 1 Мая





ЭКСЛИКАЦИЯ к поэтажному плану гражданское (жилищное), расположенного в городе (другом поселении) д.р. 1 Мая дом № 23

Лит	Этаж	№ помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь основная	площадь вспомогательная	№	См. условное обозначение
Д	1	1	архивохранилище	5,12*4,95	25,30	25,30	0,0	07	11
Д	1	2	коридор	5,12*5,84	29,90	29,90	0,0	08	10
Д	1	3	коридор	23,84*11,54=274,40	274,40	274,40	0,0	09	09
Д	1	4	коридор	5,64*11,10	62,60	62,60	0,0	10	08
Д	1	5	подсобное	5,64*5,40	30,40	30,40	0,0	11	07
Д	1	6	раздаточная	3,67*5,43	19,90	19,90	0,0	12	06
Д	1	7	кухня	3,77*5,66	21,20	21,20	0,0	13	05
Д	1	8	коридор	2,89*1,53	4,40	4,40	0,0	14	04
Д	1	9	Итого по этажу:		467,50	407,3	60,2	15	03

Примечание: площадь, измененная в результате уточнения размеров (различия не зачеркнуты пом. № 4).



III. Благоустройство площади встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

[illegible]

IV. Сведения о принадлежности

[illegible]

V. Стоимость здания

Экспертная инвентаризационная стоимость в ценах 1999 г. 25 748,4 руб.

ейственная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г.

статочная балансовая стоимость (с учетом износа)

действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № пл	Наименование документа	Приложение (описание, количество листов, прочее)
1		3

Паспорт изготовлен 27 Октября 2005 г.

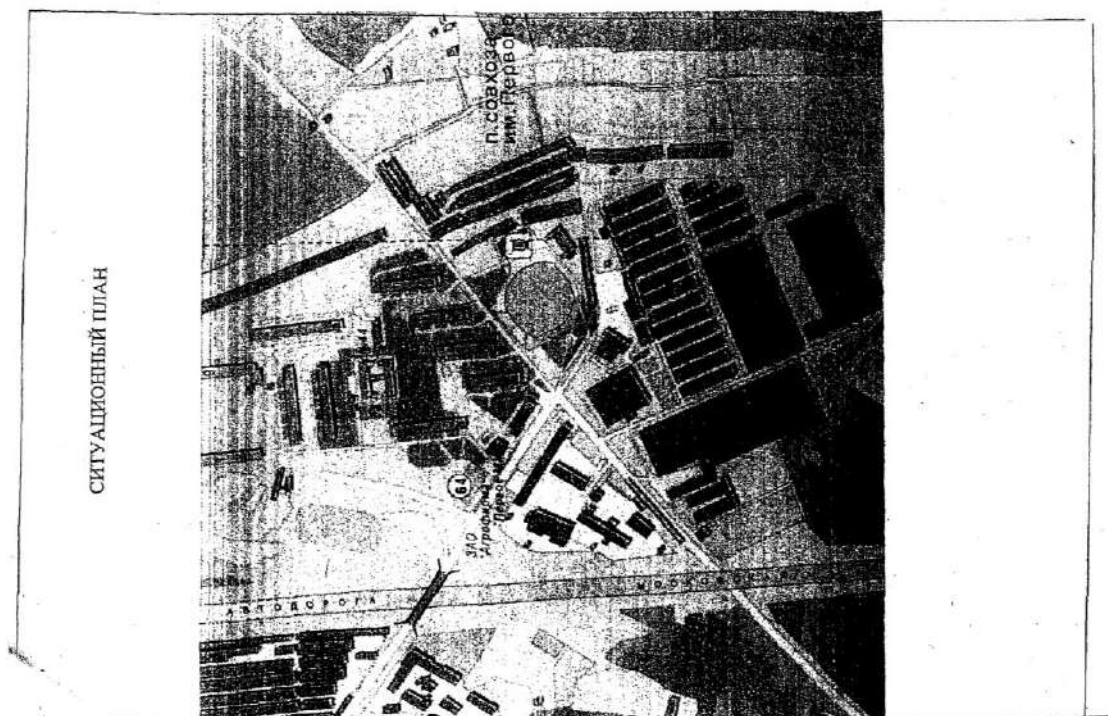
Исполнил

Исполнил Петриева Л.В.
Проверил Петриева Л.В.

Wiederholungsrate

Паспорт выдан " 15.08.04 г. 2005г.

Г. И. Красильников



аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

Нашему вниманию хотелось бы обратить на финансовый портал ДУ «Закрывать платежи» 21-006/1-00878, где в разделе «Информация» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управление Экоэнергетикой» (Правила отграничения ответственности ЗИПНО не применимы), зарегистрированное ФСФР отграничивает ответственность «Управления Экоэнергетикой», зарегистрированного в России 06 декабря 2011 г. за № 2271), далее – «Архитектелями», в лице Мамлюкова Линары Афанасьевны, действующей на основании доверенности от 25.06.2015 года № 99/2015/2015, выданной в городе Москва Гончарова Данюшиной О.А., временно исполняющей обязанности нотариуса, и

Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 13052-01/01 стороны, в лице
Общества с ограниченной ответственностью «Вирекас», далее — «Архитектор», в лице
Генерального директора А.И.Аназана Румена Минашквича, действующего на основании Устава, с другой
стороны,
с одной стороны, именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее — Договор) о
следующем:

1.1.В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- Нежилые помещения общей площадью 19,0 (Девятнадцать) кв.м., расположенные в нежилом здании, находящемся в собственности у арендодателя:

Арендное имущество, в том числе его площадь, расположенная в Московской области, являющаяся, на момент заключения Договора, принадлежащая на праве собственности, в том числе и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

являются приложениями № 1 к настоящему документу.

1.2. Арендное имущество принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ «Недвижимость «Сельскохозяйственная на праве долевой собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права, выданным 28 декабря 2013 года серия 50-АЕ № 762201. Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 декабря 2013 года № 50-50-15/13/02013-089.

1.3. Арендное имущество передается Арендатору под размещение кафе.
1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендное имущество при соблюдении следующих условий:

условия:

- в Арендуемому имуществу подлежатно заложенности и отпущены.

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 лиц Зарыского нового инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственно» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергетический Менеджмент».

компания «Энергет-Эссет Менеджмент», чья компания «Энергет Арена» не является и гарантирует, что

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Аренадатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться участником ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент», основанном и преобразованном хозяйственным обществом, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с 15^{го} мая 2015 г. по 14^{го} апреля 2016 г. (включительно).

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять. Арендодателем является собственник имущества. Арендное имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта приема-передачи имущества. Арендатором и Арендодателем, являющимся Арендодателем, являются:

Обязанности Арендатора.

1

2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

2.7. В случае отказа Арбитражу подписать Акт самовольного изъятия имущества Арбитражем в последний день срока передачи по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в связи с использованием Арбитражем имущества Арбитражом. На следующий день Арбитражем создается комиссия в составе не менее одной стороны организации (или юридического лица), оформляет Акт самовольного изъятия, при этом при необходимости арешат имущество помещения, освобождают его от находящихся там ценностей, которые настоящим Договором признаются Стоириком не являющимся стоириком и хранению не подлежат. При этом после подписания Акта действия Договора Арбитражем не подлежат, Арбитражу услуги аренды и не подлежат его в Помещении независимо от наличия Акта самовольного изъятия.

2.9. Арендатор обязан использовать Арендное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

2. 10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендного имущества.
2. 11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

– если Арендатор использует Арендное имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;

2.12. Арендатор вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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.

3.1. Размер арендной платы за Арендное имущество составляет 19 000 (Девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18% - 2 898 рублей 31 копейка.

4. Ответственность сторон

4.1. Арендатор несет ответственность:

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

4.2. Арбитраж 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.

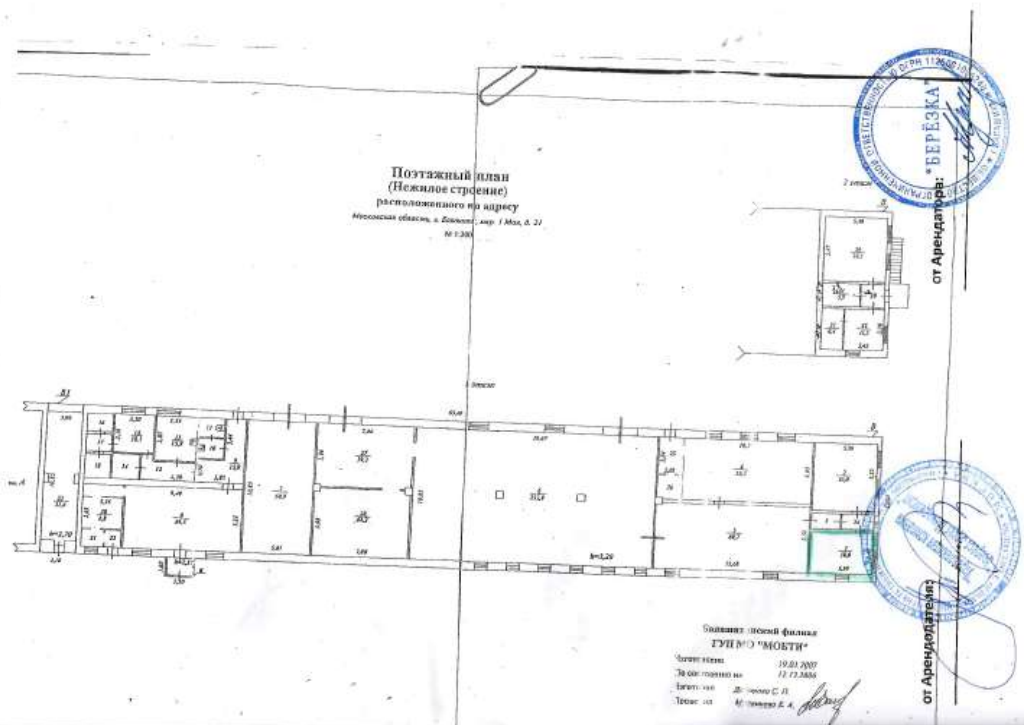
обеспечиваются в соответствии с действующими законодательством и бюджетной дисциплиной.

5

ПЛАН арендуемого помещения,
расположенное в здании гаража общей площадью 769 кв.м., по адресу: М.О. г. Балашиха, мкр 1Мая, д.21
к договору аренды от 03.05.2015г.

Количество помещений 1 - площадью 19,0 кв.м.

• арендуемое помещение площадью 19,0 кв.м., расположенное по адресу: М.О. г. Балашиха, мкр.1Мая, д.21,



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, 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, возмрат Арендующего имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора.

4.7. В случае нарушения Арбитражем предусмотренных настоящим Договором сроков внесения арбидея Арбитражем имеет право взыскать с Арбитражора, в Арбитраж обан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования вылаты Арбитражделю, неустойку в размере 0,1% (Один 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 15 мая 2015 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.

3.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендному имуществу Арендодателю и подписать Акт возврата Арендного имущества.

6. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Звездный Эскалатор» Д.У. ЭПИН «Сельскохозяйственный»
Исполнитель: 119270, г. Москва, Луговая улица, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19,
ИНН 7707062035/4, КПП 775001001

регистрацию 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за единственным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 00904668
76 40701810092000540328

Банк ГПБ (АО)
г. 301018102000000000823
ИК 044525823

Алламазова Линара Альфريدовна, действующая на основании Доверенности, удостоверенной 5.06.2015 года Данчиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса нотариуса города Москвы Ю.Ф. зарегистрированной в реестре за № 3-1385

—

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка».
Местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. I Мая, д.23, ИНН 500/09/1867, ОГРН 1125001006240, КПП 500/01/001.

P/c 40702810800700020170
C/c 30101810400000000591

ЗАО «УСЕТРАВАНК», БИК 044385591, ОКПО 18099074, ОКТМО 46704000, ОКОНУ 4210014
юридический адрес: г. Айвазун Рубен Машаевич

от Арендодателя:

от Арендатора:

Everest Asset Management, LLC
к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.

Московская область, г. Балашиха

08 ИЮН 2016
21 мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстат 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, представительства Федеральной службы по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстат Менеджмент» (Правла доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калачановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давышиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москва Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Аяззана Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее 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 настоящее время не могут точно определить срок аренды они договорились изложить п. 1.6. Договора в следующей редакции:

«1.6. Настоящий договор аренды заключен на неопределенных срок.»

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 «14» апреля 2016 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:

ООО «УК «Эверест Эстат Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001

р/с 40701810092000540428 в Банке ГТБ (АО)

БИК 044525823 корр. счет 3010181020806000823

в лице Калачановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давышиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москва Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированного в реестре за № 3-1385

М.п.

Арендатор:

ООО «Берёзка»

местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23,

ИНН 50/01/001867, ОГРН 1125001066240, КПП 50/01/01001,

в лице Генерального директора Аяззана Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава



**Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.**

Московская область, г. Балашиха

«31» августа 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстет Менеджмент» (линия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФС ФР России 06 декабря 2011 года № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чуряна Е.В., арестно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Елакиной М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Берёзка», далее – «Арендатор», в лице Генерального директора Авиатяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», в связи с желанием Арендатора дополнительно арендовать нежилое помещение заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендуемое имущество»):

- Нежилое помещение общей площадью 19,0 (Девятнадцать) кв.м. и нежилое помещение общей площадью 74,7 (Семьдесят четыре целых семь десятых) кв.м., расположенные в нежилом строении – гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-В1-в, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000-806000, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр-п I Мая, стрет№21.

Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.»

2. Стороны договорились дополнить Приложение № 1 к Договору «План» Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению «План».

3. Стороны договорились изложить п. 1.3. Договора в следующей редакции:

«1.3. Указанное в п. 1.1. настоящего Договора нежилое помещение общей площадью 19,0 (Девятнадцать) кв.м. передается Арендатору под размещение кафе, а указанное в п. 1.1. настоящего Договора нежилое помещение общей площадью 74,7 (Семьдесят четыре целых семь десятых) кв.м. под размещение офиса.»

4. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Размер арендной платы за Арендуемое имущество составляет 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18% - 7 627 рублей 12 копеек.»

5. Стороны настоящим подтверждают, что «01» августа 2017 года Арендодатель передал, а Арендатор без каких-либо замечаний принял нежилое помещение общей площадью 74,7 (Семьдесят четыре целых семь десятых) кв.м., расположенное в нежилом строении – гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-В1-в, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000-806000, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,

I

Балашиха, мкр-п I мая, стрет№21, площадь и иные характеристики которого оговорены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению. Одельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон, возникшие с «01» августа 2017 г.03/8.

7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстет Менеджмент» (линия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФС ФР России 06 декабря 2011 года № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770500001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810097000540428 в банке ГИПБ (АО), к/с 301018102000000000823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чуряна Е.В., арестно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Елакиной М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью ООО «Берёзка», местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. I Мая, д.23, ИНН 5001091867, ОГРН 1125001006240, КПП 500101001, р/с 40702810800700020170, К/с 301018104000000000591, ЗАО «РУССПРОЙБАНК», БИК 044585591, ОКПО 18099074, ОКМО 46704000, ОКОГУ 4210014, в лице Генерального директора Авиатяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава



2

Должник: СЕЛЕНКО А.О. (ИНН 77-07-0000000, ОГРН 1047700000000)

Московская область, г. Балашиха

«25» августа 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-00-00001-10/0878, предоставляющая федеральной службе по финансовым рынкам Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года в № 227/1), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малышевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-306/9, с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью ООО «Верхнее», далее – «Арендатор», в лице Генерального директора Аппазова Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 3.1.1. следующего содержания:
«3.1.1. Стороны настояли договорились, что размер ежемесячной арендной платы за Арендное имущество в период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2018г. (включительно) составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18% - 1 525 рублей 42 копейки, в период с «01» июля 2018г. по «31» июля 2019г. (включительно) - 20 093 (Двадцать тысяч девятьсот три) рубля 87 копеек в месяц, в том числе НДС 18% - 3 065 рублей 17 копеек, а с «01» августа 2019г. – в определенном п. 3.1. Договора размер».
2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон, возникшие с «01» апреля 2018 года.
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 равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендаторы: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания „Энергет Эссес Менеджмент“» (индентна на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми и пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-090878, предоставленная Федеральная служба по финансовым рынкам) Д.У., ЗИПФ неактивности

(Правила доверительного управления ЗИПФ неактивности)

местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354; зарегистрировано 9 марта 2007 года в Месядином инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 77 № 009054668, рс свидетельства о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, пс 0707018106920900540428 в Банке ПТБ (АО), кс 301018102040000823, БИК 04452823, в лице Малинина Роману Р.И. 060920900540428 в Банк ПТБ (АО), кс 301018102040000823, БИК 04452823, в лице Малиновой А.В. арзEMENTO Исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированного в Едином государственном реестре за № 4-З-0369

Адресатор: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Вертекс», местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ИНН 50/01/091867, ОГРН 11250010066240, КПП 50/01/01001, Р/с 4070281080070020170, К/с 3010181040000000059, ЗАО «РУССТОЙБАНК», БИК 044501597, ОКПО 18099073, ОКТОМО 46704000, ОКОГУ 4210014, в лице Генерального директора Афанасия Юрьевича Мельникова, действующего на основании Устава.

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 194 из 288

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

Страница 194 из 288



**Дополнительное соглашение № 7
к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.**

«03» июля 2018г.

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» (линия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральное агентство по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года в Едином государственном реестре недвижимости, удостоверяющей 30.11.2017 года Малинина Роман Павлович, за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малиновой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка», далее – «Арендатор», в лице Генерального директора Айвазина Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны настоящим договорились увеличить предусмотренный Договором размер ежемесячной арендной платы на денежную сумму, определяемую по следующей формуле:

$$Д = С * К, \text{ в том числе НДС } 18\%, \text{ где}$$

Д – размер денежной суммы, на которую увеличивается предусмотренный Договором размер ежемесячной арендной платы за соответствующий месяц;

С – 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;

К – коэффициент, который в течение отопительного периода принимается равным 0,195 (ноль целых сто девятно пять сотых), за пределами отопительного периода принимается равным 0,27 (ноль целых двадцать семь сотых).

2. Стороны договорились изложить п. 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Арендатор кроме арендной платы оплачивает расходы за электроснабжение Арендационного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией.

Стоимость остальных 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» января 2018 года.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» (линия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральное агентство по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года в Едином государственном реестре недвижимости, удостоверяющей 30.11.2017 года Малинина Романа Павловича, за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малиновой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка», место нахождения: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ИНН 5001091867, ОГРН 112500106240, КПП 500101001, Р/с 40702810800700020170, К/с 30101810400000000591, ЗАО «РУССПРОИМБАНК», БИК 044585591, ОКПО 18099074, ОКТМО 46704000, ОКОГУ 4210014, в лице Генерального директора Айвазина Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава



Подпись: [Signature]

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 действующим законодательством порядке необходимые разрешения и согласования компетентных органов, вправе без отдельного согласия Арендодателя размещать на фасаде Арендваемого имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стэндов и т.д.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендваемое имущество. Арендваемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендваемого 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 Арендваемого 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 Арендному имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендваемое 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 неисполнения Арендатором обязательств по возврату Арендваемого имущества по Акту приема-передачи Арендодателю в срок, установленный п.2.6. Договора, Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек и оформляет Акт возврата Арендваемого имущества самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Арендваемое имущество от находящегося там имущества Арендатора, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время предупреждения Арендатора.

2.9. Арендатор обязан исполнять Арендваемое имущество исключительно по его назначению, а также регулярно производить уборку Арендваемого имущества и прилегающей территории, поддерживать их в надлежащем состоянии.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендваемого имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшил состояние Арендваемого имущества;
- если Арендатор в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;

2

ДОГОВОР

аренды недвижимого имущества № 2

Московская область, г. Балашиха

«13» января 2021 г.

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 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Зейналов Давид Захид Оглы, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», 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 – «Арендваемое имущество»):

- Шестнадцать жилых помещений общей площадью 147 (Сто сорок семь) кв.м., расположенных в нежилом строении – гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-В1-в, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:50600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен.21.

Арендваемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Арендваемое имущество принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «ЕДР» декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/1302013-089, что подтверждается выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области свидетельством о государственной регистрации права от «28» декабря 2013 года серия 50-АЕ № 762201.

1.3. Арендваемое имущество передается Арендатору для размещения кафе-бара.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендваемое 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 паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником

1

- если Арендатор использует Арендное имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендное имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем выходящем 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 пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендного имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору определяется следующим образом:

$$A = A6 + C * K, \text{ в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, где}$$

A – размер ежемесячной арендной платы;

A6 – базовый размер ежемесячной арендной платы;

C – 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;

K – коэффициент, который в течение отопительного периода принимается равным 0,053 (ноль целых пятьдесят три тысячных), за пределами отопительного периода принимается равным 0,18 (ноль целых восемнадцать десятых).

3.2. Стороны настоящим договорились, что базовый размер ежемесячной арендной платы (A6) принимается равным **85 000 (Восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек**.

3.3. Стороны договорились, что ежемесячная арендная плата оплачивается Арендатором следующим образом:

3.3.1. в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансовую ежемесячную арендную плату (A6) за первый (исчисляемый с 01.01.2021) и последний месяц аренды, а именно денежную сумму в размере **170 000 (Сто семьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки. При этом 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 на отпуск 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.

3.3.2. в дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере в следующем порядке.

В срок не позднее десяти числа отчетного месяца Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (A6) 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 на отпуск тепловой энергии № 3/927 от 30.03.2018г. за

3

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 Арендного 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.

Стоимость остальных потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов включена в арендную плату.

3.4. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендное имущество фактически находится в пользовании Арендатора с 01.01.2021 и Арендатор с этого момента обязан уплачивать Арендодателю арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере.

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим 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 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 особыми условиями к нему.

4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

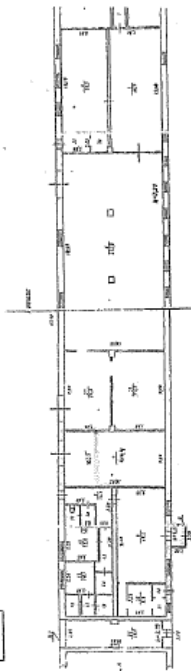
4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (Один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении, 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 Арендного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора.

4.7. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права 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, возникших в результате неисполнения обязательств по договору, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего пасивым

4

Приложение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества
№ 2 от 11.01.2021

ПЛАН арендуемых помещений,
расположенных в здании гаража общей площадью _____ кв.м., по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр. 1 Мкр. д.21
количество помещений - 16, общая площадь - 147 кв.м.
- арендуемые помещения общей площадью 15 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мкр. д.21



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 № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, 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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Зейналов Давид Захид Оглы, дата рождения: 15.07.1970, место рождения: город Гянка Республика Азербайджан, паспорт гражданина РФ: 24 18 940345, выдан: УМВД России по Ивановской области, дата выдачи: 28.01.2019, код подразделения: 370-023, зарегистрирован по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Норское, ул. Малая Норское, д. 1; ОГРНИП: 320370200030629, ИНН: 773176663723



6

инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. Иные условия.

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 Арендному имуществу Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества. 5.4. В случае, если на момент расторжения Договора Арендное имущество имеет какие-либо неотделимые или отделимые, но не отделенные Арендатором улучшения, то такие улучшения переходят в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом Арендодатель вправе по своему выбору силами или силами третьих лиц отделить (демонтировать) такие улучшения с возложением расходов на Арендатора.

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 № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, 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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Зейналов Давид Захид Оглы, дата рождения: 15.07.1970, место рождения: город Гянка Республика Азербайджан, паспорт гражданина РФ: 24 18 940345, выдан: УМВД России по Ивановской области, дата выдачи: 28.01.2019, код подразделения: 370-023, зарегистрирован по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Норское, ул. Малая Норское, д. 1; ОГРНИП: 320370200030629, ИНН: 773176663723



5



Дату 15.02.2021

**Дополнительное соглашение
к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.2021г.**

Московская область, г. Балашиха «05» сентября 2021 г.

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 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 **«Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Зейналов Давид Захид Оглы**, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.2021г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- В связи с необходимостью выполнения Арендатором ремонтных работ в Арендуемом имуществе Стороны настоящим снижают 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 (включительно) базовый размер **ежемесячной** арендной платы (А6) принимается равным 85 000 (Восемьдесят пять тысячам) рублям 00 копейкам;
 - с 01.09.2021 по 31.10.2021 (включительно) базовый размер **ежемесячной** арендной платы (А6) принимается равным 25 000 (Двадцать пять тысячам) рублям 00 копейкам;
 - с 01.11.2021 и далее базовый размер **ежемесячной** арендной платы (А6) принимается равным 85 000 (Восемьдесят пять тысячам) рублям 00 копейкам».
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон, возникшие с момента заключения Договора.
- Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

1



4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ 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 № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банке ТПБ (АО) БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Марусак Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусак Роман Дмитриевич:



Арендатор: Индивидуальный предприниматель Зейналов Давид Захид Оглы, дата рождения: 15.07.1970, место рождения: город Гянка Республика Азербайджан, паспорт гражданина РФ: 24 18 940345, выдан: УМВД России по Ивановской области, дата выдачи: 28.01.2019, код подразделения: 370-023, зарегистрирован по адресу: Ивановская область, Кинешемский район, д. Норское, ул. Малая Норское, д. 1; ОГРНИП: 3203702000030629, ИНН: 773176663723

Зейналов Давид Захид-Оглы:



2

Арендный договор

Московская область,
г. Балашиха

«19» августа 2020 г.

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 Центральным Банком РФ), (зарегистрировано 10 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) 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусак Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Дачное некоммерческое партнерство «Вишнево-Вилла» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашиха Московской области «19» марта 2019 года за основным государственным регистрационным номером 1105001001423, ИНН: 5001076876, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Нечипоренко 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 принимает 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-общеджитие, условный номер: 50:15/04-01430-001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендное имущество»).

Арендное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

1.2. Арендное имущество принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «ЕДР» декабря 2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-15/1302013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 г.

1.3. Арендатору передается Арендное имущество для размещения офиса самого Арендатора.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендное имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица - Арендатора.

1.5. Арендатор обязуется использовать Арендное имущество в административных целях под офис для местонахождения своего исполнительного органа.

1.6. Почтовая корреспонденция, приходящая на имя Арендатора по адресу Арендного имущества, получается самим Арендатором.

1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендное имущество при соблюдении следующих условий:

1

- если арендатор получил имущество, принадлежащее на праве собственности, в том числе на 10 (десять) рабочих дней;

- если Арендатор использует Арендуемое имущество не в соответствии с целям назначением, определенным Договором;
- в случае намерения Арендатора продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.3.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях прекращения Арендатором Арендуемого имущества в пользование Арендатора, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

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 (двасти) рублей, в связи с применением Арендодателем общей системы налогообложения.

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 теплоснабжение Арендуемого 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.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение санитарно-гигиенической, противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор 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 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 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 настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендуемого имущества может осуществляться в порядке, предусмотренном 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 момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю неустойку в размере 0.1% (одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

4.8. Общество с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный» в качестве Арендодателя осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве Арендодателя в соответствии с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 июля 2007 года «О развитии сельского хозяйства».

- в арендуемую имущество, принадлежащее на праве собственности

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 владельцем инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный».

Кроме того, на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный» и не будет являться членом Общества с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный».

1.9. Срок аренды Арендуемого имущества по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендуемого 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 возмещает 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 передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Арендуемого имущества Арендатором 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 Арендуемого 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 устранять ущерб, причиненный Арендуемому имуществу по своей вине.

2.2.5. Возвратить Арендуемое 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 Арендуемого имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендуемого имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель вправе создать комиссию составом не менее трех человек с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица) и оформить Акт самостостоятельно, при этом, при необходимости, вскрыть Арендуемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель вправе не представлять Арендатору услуги аренды и не допускать его в Арендуемое имущество независимо от наличия Акта приема-передачи.

2.2.7. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно для целей, определенных Договором.

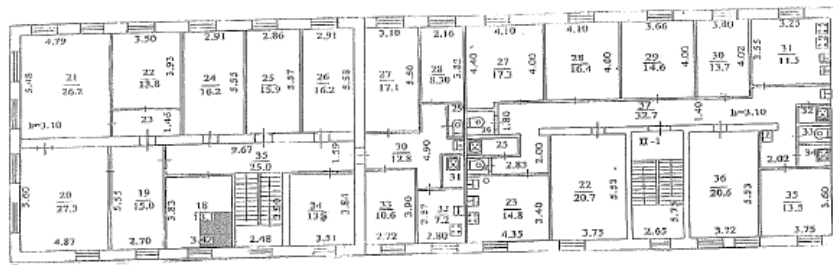
2.3. Права Арендодателя и Арендатора:

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемого имущества;

к Договору аренды недвижимого имущества от 08.2020 г.

План Арендного имущества, площадью 3,275 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 18 (закрашено серым), находящегося на 2 (втором) этаже



Арендатор: _____

Арендодатель: _____

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны настоящим договорились, что в случае расторжения или прекращения Договора все неотделимые или отделимые, но не отделенные Арендатором в последний день аренды, принадлежащие Арендному имуществу переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендного имущества Арендатору по Акту приема-передачи, и действует до полного исполнения Обязательств Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендное имущество Арендодателю и подписать Акты приема-передачи Арендного имущества.

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 № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Мембранной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 109746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 109746714317, к/сч 4062-8, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, тел. 8 (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-asset.ru) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правла доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Витневский сад» (зарегистрировано ФНС 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 Мая, д. 21, Расчетный счет: 470703810438290034470, Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, Корр. счет: 201018104000000000225), в лице Председателя правления Немпореко Игоря Викторовича, действующего на основании Устава

Illegible signature of Roman Dmitriyevich Marusik



Illegible signature of Igor Viktorovich Nemporenko

АКТ

приема-передачи Арендного имущества
к Договору аренды недвижимого имущества от «19» августа 2020 г.

Московская область,
г. Балашиха

«19» августа 2020 г.

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 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, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ОСФОР России 06 декабря 2011 года за № 22711) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Дачное некоммерческое партнерство «Вишневый сад» (зарегистрировано 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 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Нечипоренко Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи Арендного имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «19» августа 2020 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передает, а Арендатор принял 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-общеквартира, условный номер: 50:15:04-01430-001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендное имущество»).

Арендное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендного имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно-гигиенической, электро- и пожарной безопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что он извещен о максимально возможном количестве (мощности) электроприборов, подключить которые можно к электросети в Арендном имуществе без перегрузки электросети.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендного имущества и иных претензий.

4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендное имущество в натуре, в том числе ими 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 государственными 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: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 407018106000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 301018102000000000823, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserve-am.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 Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Арендатор:

Дачное некоммерческое партнерство «Винный сад» (зарегистрировано 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 Мая, д. 21, Расчетный счет: 40703810438290034470, Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 301018104000000000225), в лице Председателя Дачного Нечипоренко Игоря Викторовича, действующего на основании Устава

Получено:
16.03.2020

- к арендуемому имуществу по подписанному передаточному акту;

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 владельцем инвестиционных паев Зарятого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным участником, дочерним и зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

1.9. Срок аренды Арендваемого имущества по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендваемого 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 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 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 Арендваемое имущество. Арендваемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Арендваемого имущества Арендатором 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 вывод мусора с территории Арендваемого 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 устранять ущерб, причиненный Арендваемому имуществу по своей вине.

2.2.5. Возвратить Арендваемое 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 Арендваемого имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендваемого имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель вправе создать комиссию составом не менее трех человек с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица) и оформить Акт самостоятельно, при этом, при необходимости, вскрыть Арендваемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит. При этом после последнего для действия Договора Арендодатель вправе не представлять Арендатору услуги аренды и не допускать его в Арендваемое имущество независимо от наличия Акта приема-передачи.

2.2.7. Арендатор обязан использовать Арендваемое имущество исключительно для целей, определенных Договором.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора:

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Арендваемого имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендваемого имущества;

2

ДОК. 0007

аренды недвижимого имущества

Московская область,
г. Балашиха

«44» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее - Общество), осуществляющее деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-007000 от 18 февраля 2010 г., выданным 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: 7718784133, КПП: 772301001), адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проспектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36) **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 **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Марусяна Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Дачное некоммерческое партнерство «Лидер» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «23» марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001001445, ИНН: 5001076883, КПП: 500101001), адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Председателя правления Илошина Юрия Сергеевича, 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 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: контора-общежитие, условный номер: 50:15-04-01430-001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендваемое имущество»).

1.2. Арендваемое имущество обременено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

1.3. Арендваемое имущество принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре при на недвижимое имущество и сделок с ним «ЕГР» декабря 2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-15/1302013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 г.

1.4. Арендатору передается Арендваемое имущество для размещения офиса самого Арендатора.

1.5. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендваемое имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица - Арендатора.

1.6. Арендатор обязуется использовать Арендваемое имущество в административных целях под офис для местонахождения своего исполнительного органа.

1.7. Поточная корреспонденция, приходящая на имя Арендатора по адресу Арендваемого имущества, получается самим Арендатором.

1.8. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендваемое имущество при соблюдении следующих условий:

1

дателя 2011 года «О инвестиционных фондах», а также вступившим в законную силу решением арбитражного суда в пользу истца, в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны настоящим договорились, что в случае расторжения или прекращения Договора все подлежащие или отделенные, но не отделенные Арендатором в последний день аренды, улучшения Арендуемого имущества переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендуемого имущества Арендатору по Акту приема-передачи, и действует до полного исполнения Обязательства Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт приема-передачи Арендуемого имущества.

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 паевыми инвестиционными фондами № 21-000-1-00760 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, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комп. 36, р/с 40701810202570000020 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-asset.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 Общества с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство **«Лицер»** (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «23» марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001001445, ИНН: 5001076883, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21; расчетный счет: 40703810138000014207, Банк: ПАО «СВЕРБАНК РОССИИ», БИК 044525257, Корр. счет: 301018104000000000225), в лице Председателя правления Илюшина Юрия Сергеевича, действующего на основании Устава

Илюшин Юрий Сергеевич

если Арендатор нарушает предусмотренные договором сроки оплаты арендных платежей, чем на 10 (десять) рабочих дней;

если Арендатор использует Арендуемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.3.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях предоставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

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 (двасти) рублей, в связи с применением Арендодателем общей системы налогообложения.

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 теплоснабжение Арендуемого 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.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение санитарно-гигиенической, противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с Договором;

- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор несет имущественную 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 Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказать 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 настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендуемого имущества может осуществляться в порядке, предусмотренном 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% (одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

4.8. Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** осуществляет снос права 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

к Договору аренды недвижимого имущества от 11.06.2020 г.

План Арендного имущества, площадью 6,825 кв. м, расположенного по адресу: Московский обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 20 (закрашено серым), находящегося на 2 (втором) этаже



Арендатор



Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на 5-ти листах



АКТ
приема-передачи Арендного имущества
к Договору аренды недвижимого имущества от «11» июня 2020 г.
Московская область,
г. Балашиха

«11» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (ипотека 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 регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, местонахождение: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/с 40701810202570000020 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-aml.ru) **Д.У. Закрепленным 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Дачное некоммерческое партнерство «Лидер» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «23» марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001001445, ИНН: 5001076883, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Председателя правления Илошнина Юрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи Арендного имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «11» июня 2020 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял у аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения № 20 площадью 6,825 (шесть целых восемьсот двадцать пять тысячных) кв. м, расположенное на 2 этаже в Здании: контора-общекитие, условный номер: 50:15:04-01430-001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендное имущество»).

Арендное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендного имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно-гигиенической, электро- и пожарной безопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что он извещен о максимально возможном количестве (мощности) электроприборов, подключить которые можно к электросети в Арендном имуществе без перегрузки электросети.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу никаких претензий к передаваемому Арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендного имущества и иных претензий.

1

4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендное имущество в натуре, в том числе ими 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» (ипотека 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 регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/с 40701810202570000020 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-aml.ru) **Д.У. Закрепленным 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 Управляющая компания «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: 5001076883, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21; расчетный счет: 40703810138000014207, Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» - БИК 044525225, Корр. счет: 301018104000000000225), в лице Председателя правления Илошнина Юрия Сергеевича, действующего на основании Устава

2

аренды недвижимого имущества

Московская область,
г. Балашиха

«10» августа 2020 г.

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 Центральным Банком РФ), (зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Мехрайонной 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) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусяка 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: 5001078418, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, 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 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: котлора-общекитие, условный номер: 50-15-04-01430-001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Аренднуемое имущество»).

Аренднуемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

1.2. Аренднуемое имущество принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «ЕДР» декабря 2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-15/13013013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 г.

1.3. Арендатору передается Аренднуемое имущество для размещения офиса самого Арендатора.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Аренднуемое имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица - Арендатора.

1.5. Арендатор обязуется использовать Аренднуемое имущество в административных целях под офис для местонахождения своего исполнительного органа.

1.6. Почтовая корреспонденция, приходящая на имя Арендатора по адресу Аренднуемого имущества, получается самим Арендатором.

1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Аренднуемое имущество при соблюдении следующих условий:

1.8. Настоящим 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 Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

1.9. Срок аренды Аренднуемого имущества по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Аренднуемого 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 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 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 Аренднуемое имущество. Аренднуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Аренднуемого имущества Арендатором 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 Аренднуемого 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 электроосетей.

2.2.4. За свой счет устранять ущерб, причиненный Аренднуемому имуществу по своей вине.

2.2.5. Возвратить Аренднуемое 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 Аренднуемого имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Аренднуемого имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель вправе создать комиссию составом не менее трех человек с привлечением не менее одной стороны организации (иного юридического лица) и оформить Акт самостостоятельно. При этом, при необходимости, вскрыть Аренднуемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель вправе не представлять Арендатору услуги аренды и не допускать его в Аренднуемое имущество независимо от наличия Акта приема-передачи.

2.2.7. Арендатор обязан использовать Аренднуемое имущество исключительно для целей, определенных Договором.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора:

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Аренднуемого имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Аренднуемого

чем на 10 (десять) рабочих дней;

- если Арендатор использует Арендное имущество не в соответствии с целям назначения, определенным Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендное имущество третьим лицам.

2.3.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Арендному имуществу в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендного имущества.

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 (две сотни) рублей, в связи с применением Арендодателем общей системы налогообложения.

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 теплоснабжение Арендного 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.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение санитарно-гигиенической, противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендного имущества в соответствии с Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор 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 взаимному согласию Сторон 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 рассмотрению 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 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 настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендного имущества может осуществляться в порядке, предусмотренном 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% (одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

4.8. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве управляющей компании «Сельскохозяйственный» в соответствии с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 июля 2007 года «Об обществах с ограниченной ответственностью».

полю 2001 года «Об инвестиционных фондах». Эмиссия публичных и закрытых облигаций, возникающих в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны настоящим договорились, что в случае расторжения или прекращения Договора все неотделимые или отделенные, но не отделенные Арендатором в последний день аренды, улучшения Арендного имущества переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендного имущества Арендатору по Акту приема-передачи, и действует до полного исполнения Обязательств Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендное имущество Арендодателю и подписать Акт приема-передачи Арендного имущества.

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 № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ), зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Мексиканской инспекции Федеральной налоговой службы (зарегистрировано № 46 по г. Москва за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комп. 36, п/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, и/сч 30101810200000000823, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

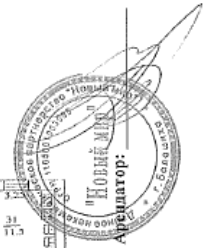
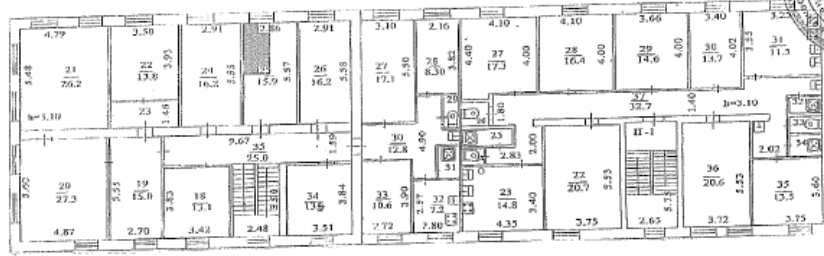
Маруся Роман Дмитриевич

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» (зарегистрировано ИОНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003095, ИНН: 5001078418, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1, Мая, д. 21, Расчетный счет: 40703810438260001527, Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, Корр. счет: 301018104000000000225), в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

Владимир Вячеславович Ануфриев

к Договору аренды недвижимого
имущества от 10.08.2020 г.

План Арендного имущества, площадью 3,975 кв. м, расположенного по адресу: Московская
обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 25 (закрашено серым), находящегося на 2 (втором)
этаже



Получено:
16.08.2020

АКТ
приема-передачи Арендного имущества
 к Договору аренды недвижимого имущества от «10» августа 2020 г.
 Московская область,
 г. Балашиха

«10» августа 2020 г.

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 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, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36) 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 «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусяка 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: 5001078418, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи Арендного имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «10» августа 2020 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения № 25 площадью 3,975 (три целых девятсот сорок пять тысячных) кв. м, расположенная на 2 этаже в Здании: контора-общитие, условный номер: 50-15-04-01430-001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендное имущество»).

Арендное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендного имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно-гигиенической, электро- и пожарной безопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что он извещен о максимально возможном количестве (мощности) электроприборов, подключать которые можно к электросети в Арендном имуществе без перегрузки электросети.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендного имущества и иных претензий.

4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендное имущество в натуре, в том числе или 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.

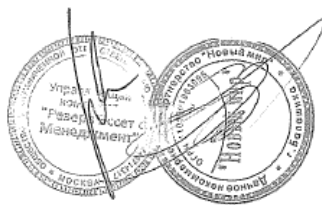
6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и 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 регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, К/сч 30101810200000000823, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-amp.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 Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, 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: 5001078418, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, Расчетный счет: 40703810438260001527, Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, Корр. счет: 301018104000000000225), в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава



Получено:
26.08.2020

ООО «Эверест Эссет Менеджмент»
аренды недвижимого имущества
Moscow Region, Russia
Moscow Region, Russia

Московская область, г. Балашиха

«06» ноября 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФО недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФО недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малышевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Дачное некоммерческое партнерство «Сады Подмосковья», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Мирошникова Александра Константиновича, 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 - «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения №4 площадью 4,05 кв.м., расположенное в здании: контрар-областание, общей площадью 1 102,40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001

Границы и местоположение Арендуемого имущества определены Сторонами в натуре, обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Занятие принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФО 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 регистрации № 50-15/130/2013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 - АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к Арендуемому имуществу подведено электричество (мощность электропотребления не более не более 30 кВт), сети теплоснабжения (водяное отопление) и горячего водоснабжения.

1.5. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Договор 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 Эссет 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 «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет 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 уведомит другую Сторону о том, что она возражает против 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 (десятого) 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, среднегодового 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 противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендваемого имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендваемого имущества в соответствии с настоящим Договором;

- целевое использование Арендованного имущества;

- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;

- надлежащее содержание принадлежащей 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 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, 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 Арендваемого имущества осуществляется в порядке, предусмотренном 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 электроэнергию Арендованного имущества и др.) Арендатор обязуется в течение 5 (Пять) 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 просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной

(Одннадцатый) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают.

1.7. Настоящим Арендодатель гарантирует, что Арендваемое имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в его пользовании не имеется.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендваемое имущество. Арендваемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендваемого 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 Арендваемого имущества и прилегающей территории 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 устранить ущерб, причиненный Арендваемому имуществу, Арендодателю или третьим лицам по своей вине, в том числе в случае пожара, возникшего в результате перегрузки электросетей из-за подключения большого количества электрооборудования;

2.6. Возвратить Арендваемое имущество после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа.

2.7. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приема Арендваемого имущества Арендодателю в последний день аренды по Договору на следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороны организации (ного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости изымает Арендваемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не предоставляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Арендваемое имущество независимо от наличия Акта сдачи-приема.

2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредив Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендваемого имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендваемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.11. Арендодатель вправе производить осмотр Арендваемого имущества.

2.12. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендваемого имущества;

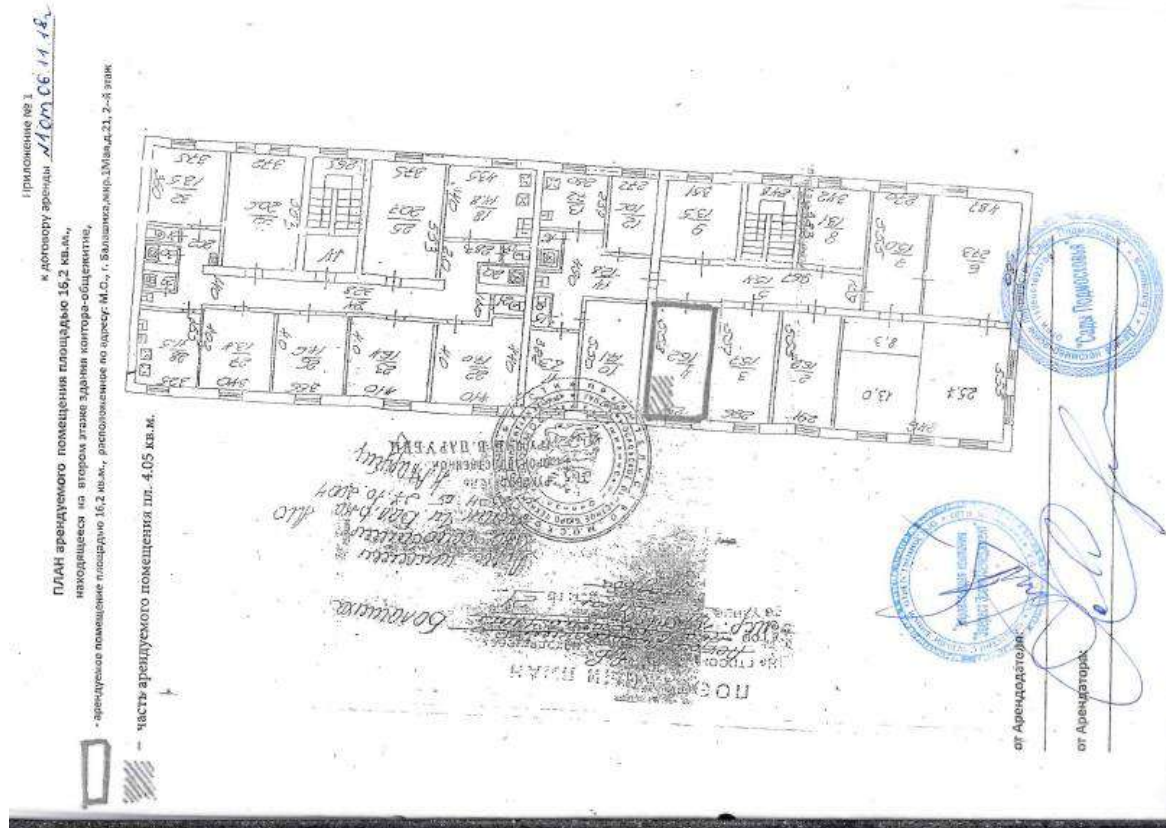
- если Арендатор в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;

- если Арендатор использует Арендваемое имущество не в соответствии с целям назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендваемое имущество третьим лицам.

2.13. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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.

2.14. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Арендваемое имущество в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендваемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендваемого имущества.



средств.

5. Иные условия.

5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе получить предварительное согласие Арендодателя провести косметический ремонт Арендуемого имущества, без внесения изменений в его несущие конструкции, перекладки электропроводки, инженерных сетей, перепланировки и т.д. При этом стоимость косметического ремонта Арендуемого имущества, иных неотделенных или отделенных, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений Арендуемого имущества Арендодателем Арендатору не возмещается и она переходит в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключением случая 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 бездействиями 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 осуществленных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя неотделенных улучшений Арендуемого имущества, но не более чем указанную в таком предварительном согласии Арендодателя стоимость 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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендуемого имущества.

6. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая 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 основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Машковой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города /Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069.

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Салы Подмосковья» ОГРН 1105001003106, ИНН 5001078400, КПП 500101001, юридический адрес: 143900, Московская обл., г. Балашиха, 1 Мая мкр. 21, р/с 4070380010705000000003, ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525745, к/с 30101810345250000745,



А К Т
сдачи-приема Арендного имущества

Московская область, г. Балашиха

«06» ноября 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом невлажности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ невлажности «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 Малицовой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Дачное некоммерческое партнерство «Силы Подмосковья», имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Мирошникова Александра Константиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «06» ноября 2018г., далее - «Договор», о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту - «Арендное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

--- часть нежилой постройки №4 площадью 4,05 кв.м., расположенное в здании: контрфорс-объемлетте, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001.

Границы и местоположение Арендного имущества определены Сторонами в натуре, обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

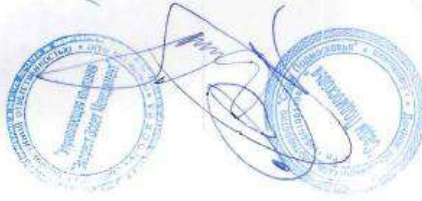
2. Арендатор полностью проверил Арендное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендного имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам электро- и пожарной безопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что ему известна максимальная мощность электрооборудования (50 кВт), которое может быть подключено без перегрузки электросети.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендного имущества и иных претензий.

4. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Арендодатель: ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент» ДУ, ЗПИФ невлажности «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Луговая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Московской инспекции Федеральной налоговой службы №1 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540628 в Банке ТПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малицовой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069.

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Силы Подмосковья», ОГРН 1105001003106, ИНН 5001078400, КПП 500101001, юридический адрес: 143900, Московская обл., г. Балашиха, 1 Мая мкр. 21, р/с 407018001070500000003, ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525745, к/с 30101810345250000745,



Сторона
Подпись
Инициалы
Подпись
Инициалы
Подпись
Инициалы

<p>аренды недвижимого имущества</p> <p>Московская область, г. Балашиха</p>	<p>«12» августа 2020 г.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (линейная на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным банком РФ), (зарегистрировано 16 ноября 2009 года в Мехрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основными государственными регистрационными номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированы ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруся Романовича Дитришевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основными государственными регистрационными номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:</p> <p>1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - часть нежилого помещения № 25 площадью 3,975 (три целых девятых) семидесят пять тысячных) кв. м, расположенная на 2 этаже в Здании: контора-общедение, условный номер: 50-15-04-01/430-001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендуемое имущество»). <p>Арендуемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.</p> <p>1.2. Арендуемое имущество принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» 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 регистрации № 50-50-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 г.</p> <p>1.3. Арендатору передается Арендуемое имущество для размещения офиса самого Арендатора.</p> <p>1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица - Арендатора.</p> <p>1.5. Арендатор обязуется использовать Арендуемое имущество в административных целях под офис для местонахождения своего исполнительного органа.</p> <p>1.6. Подготовка корреспонденции, приходящая на имя Арендатора по адресу Арендуемого имущества, получается самим Арендатором.</p> <p>1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:</p>
--	---

<p>1.8. Настоящим 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 Эссет Менеджмент».</p> <p>Кроме того, на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», основанном и принадлежащим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».</p> <p>1.9. Срок аренды Арендуемого имущества по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Арендуемого имущества.</p> <p>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 Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какое-либо дополнительное соглашение Стороны не составляются, а количество возобновлений Договора не ограничено.</p> <p>2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p> <p>2.1. Обязанности Арендодателя:</p> <p>2.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Арендуемого имущества Арендатором и Арендодателем.</p> <p>2.2. Обязанности Арендатора:</p> <p>2.2.1. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в Договоре.</p> <p>2.2.2. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендуемого имущества своевременно и за свой счет.</p> <p>2.2.3. Соблюдать санитарно-гигиенические, противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей.</p> <p>2.2.4. За свой счет устранять ущерб, причиненный Арендуемому имуществу по своей вине.</p> <p>2.2.5. Возвратить Арендуемое имущество, в течение 3 (трех) дней после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа.</p> <p>2.2.6. В случае отказа Арендатора подписать Акт приема-передачи Арендуемого имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендуемого имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель вправе создать комиссию составом не менее трех человек с привлечением не менее одной стороны организации (иного юридического лица) и оформить Акт самостоятельно, при этом, без необходимости, вскрыть Арендуемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель вправе не предоставлять Арендатору услуги аренды и не допускать его в Арендуемое имущество независимо от наличия Акта приема-передачи.</p> <p>2.2.7. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно для целей, определенных Договором.</p> <p>2.3. Права Арендодателя и Арендатора:</p> <p>2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.</p> <p>2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемого имущества; 	<p>1.3. Арендатору передается Арендуемое имущество для размещения офиса самого Арендатора.</p> <p>1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица - Арендатора.</p> <p>1.5. Арендатор обязуется использовать Арендуемое имущество в административных целях под офис для местонахождения своего исполнительного органа.</p> <p>1.6. Подготовка корреспонденции, приходящая на имя Арендатора по адресу Арендуемого имущества, получается самим Арендатором.</p> <p>1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:</p>
--	--

чем на 10 (десять) рабочих дней;
- если Арендатор использует Арендное имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным Договором;

- в случае намерения Арендатора продать Арендное имущество третьим лицам.
2.3.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях непредоставления Арендатором Арендного имущества в пользование Арендатора, либо создания препятствия пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендного имущества.

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 Арендатором общей системы налогообложения.

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 теплоснабжение Арендного 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.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение санитарно-гигиенической, противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендного имущества в соответствии с Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор несет имущественную 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 передаче в Арбитражный суд Московской области.

4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (один) месяц, Арендатель 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 уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендного имущества может осуществляться в порядке, предусмотренном 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 Арендателю неустойку в размере 0.1% от суммы просроченной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

4.8. Общество с ограниченной ответственностью «Резерв Эссет Менеджмент» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве управляющей компании «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 июля 2007 года «Об управлении делами компаний».

полгода 2011 года «ОУ инвестиционных фондов», а также уведомление о включении в реестр компаний в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным с управляющей компанией в качестве доверительного управления паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны настоящим договорились, что в случае расторжения или прекращения Договора все неотделимые или отделяемые, но не отделенные Арендатором в последний день аренды, принадлежащие Арендному имуществу переходят в собственность Арендатора без какой-либо компенсации Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендного имущества Арендатору по Акту приема-передачи, и действует до полного исполнения Обязательств Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендатора в случаях, определенных в Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендное имущество Арендателю и подписать Акт приема-передачи Арендного имущества.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатель: 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 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, проезд Проектируемый № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 4062-д, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, №/сч 30101810200000000823, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-asset.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 Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Маруся Романовны Дмитриевой, действующего на основании Устава

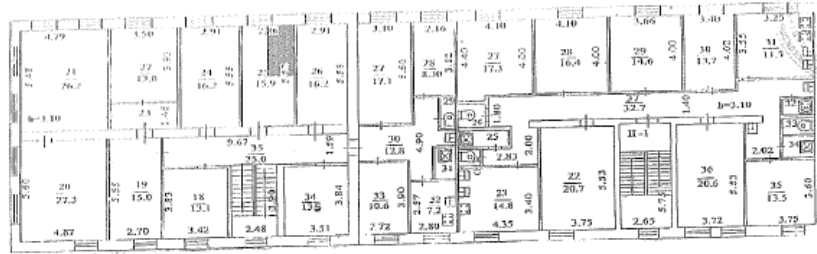


Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, Расчетный счет: 4703810938260001551, Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, Корр. счет: 301018104000000000225), в лице Председателя правления Амуровцева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава



к Договору аренды недвижимого
имущества от 08.08.2020 г.

План Арендного имущества, площадью 3,975 кв. м, расположенного по адресу: Московская
обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 25 (закрашено серым), находящегося на 2 (втором)
этаже



Арендатор:

Арендодатель:



ПОЛУЧЕНО:
08.08.2020

АКТ

приема-передачи Арендваемого имущества
к Договору аренды недвижимого имущества от «10» августа 2020 г.

Московская область,
г. Балашиха

«10» августа 2020 г.

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 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, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36) 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Дачное некоммерческое партнерство «Тюль сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июля 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Маа, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи Арендваемого имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «10» августа 2020 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество, находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения № 25 площадью 3,975 (три целых девятсот семьдесят пять тысячных) кв. м, расположенная на 2 этаже в Здании: контора-объект, условный номер: 50:15:04-01430-001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Маа, д. 21 (далее - «Арендваемое имущество»).

Арендваемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендваемое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендваемого имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно-гигиенической, электро- и пожарной безопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что он извещен о максимально возможном количестве (мощности) электроприборов, подключить которые можно к электропитанию в Арендваемом имуществе без перегрузки электросети.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендатору имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендваемого имущества и иных претензий.


4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендваемое имущество в натуре, в том числе ими 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

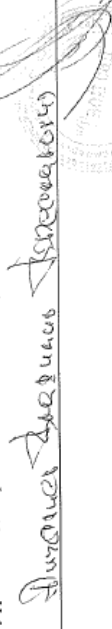
Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и 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 регистрационным номером 1097746714317, ИНН: 7718784153, КПП: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/сч 40701810600000001980 в Банк ТПБ (АО) БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-est.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 Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Маруска Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава


Маруска Роман Дмитриевич

Арендатор:

Дачное некоммерческое партнерство «Тюль сад» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июля 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, ИНН: 5001078390, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Маа, д. 21, Расчетный счет: 40703810938260001551, Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 301018104000000000225), в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава


Ануфриев Владимир Вячеславович



Получено:
26.08.2020

ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

№ 06/03/2024

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрывает паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрывает акционерное общество Агрофирма «Первое Мая», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, 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 – «Арендуемое 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 площадью 13,1 кв.м.**

расположенное в здании: **контора-общедат, 2-этажное, общая площадь 1102,40 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. I Мая, д.21.**

Арендуемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Звание принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/30/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к арендуемому 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 Закрывает паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником

1

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «01» сентября 2014 г. по «31» июля 2015 г. (включительно).

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендное имущество. Арендное имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендного 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 арендуемого 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 Арендному имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендное 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-приема Арендного имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендного имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороны организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящихся там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами, не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не представляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Помещение независимо от наличия Акта сдачи-приема.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения арендуемого земельного участка;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендного имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендного 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 Арендное имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендное имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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 Арендодателя Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Арендного имущества в пользование Арендатору, либо

создания препятствия пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендного имущества.

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 Арендодателя.

3.3. Арендатор кроме арендной платы возмещает расходы за электро-, водо- и теплоснабжение Арендного 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 Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим 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 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 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, 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 Арендного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора.

4.7. В случае нарушения Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков внесения арендной платы Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора, а Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования 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.

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 Арендованного имущества.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
 ООО «Эверест Эстет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости
 «Сельскохозяйственный»
 Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1
 ИНН 7707620354, КПП 775001001
 Зарегистрировано 9 марта 2007 года в Московской инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за единым государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668
 р/с 40701810092000540428
 в ГТБ (ОАО) г. Москва
 к/с 301018102000000000823
 БИК 044525823
 Генеральный директор
 Горин Денис Васильевич

М.п.



Арендатор:
 ЗАО Агрофинанс «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: 301018104000000000225,
 БИК: 044525225

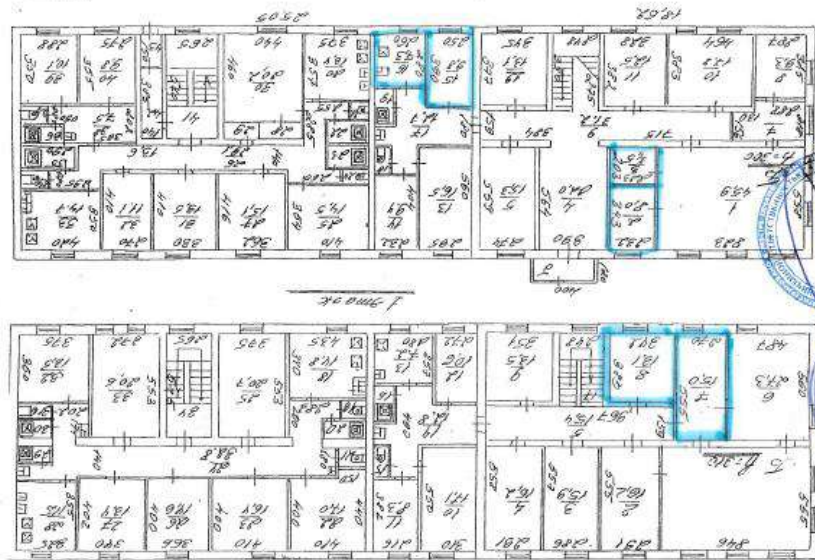
Директор
 Дудин Рюрик Александрович



4

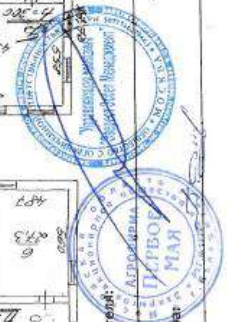
ПЛАН арендуемого помещения,
 находящегося на первом и втором этаже административного здания,
 количество комнат - 6 площадью 57,7 кв.м.

арендуемые помещения площадью 57,7 кв.м., расположенные по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр. I Мая, д.21, 142 этажах



от Арендодателя:

от Арендатора:



Московская область, г. Балашиха
«01» сентября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «УК») осуществляет деятельность 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. Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 января 2011 года за № 2271), далее – «Аренодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ЗАО Агрофинанс «Первое Мая», являющееся в дальнейшем «Арендатором», в лице Директора Дипаруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, далее – «Арендатор», с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны» подписали настоящий Акт (далее – акт) о нижеизложенном.

1. Арендодатель, передавая, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество Арендодателю:

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.,**

расположенное в здании: **коттеджа-общеките, 2-этажное, общая площадь 1102,40 кв.м., п/м № 2-4194-А, Б, лит.А,Б, кадастровый (инв. условный) номер: 50:15:04:01430:001, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21 (далее – Арендуемое имущество).**

2. Арендодатель и Арендатор не имеют друг к другу взаимных претензий по передаваемому арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.

3. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Местонахождение: 127051, г. Москва, Крайневский 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 единым государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 099034868

р/с 4070181009200650428 в ГИП (ОАО) г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525823

Генеральный директор

Горин Денис Васильевич

М.П.

Арендатор:

ЗАО Агрофинанс «Первое Мая»

Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;

ИНН 5001000588, КПП 500101001,

ОГРН 1025000514967

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,

р/с: 40702810838340106693,

к/с: 301018104000000000225,

БИК 044525225

Директор

Дипарух Борис Александрович

Согласовано:
Управляющий ЗПИФ с Д.У. (подпись)
Контроль: (подпись)
Внештатный управляющий (подпись)
Должностное лицо: (подпись)

ПРОИЗВЕДНО
ПРОИЗВЕДНО
5 (подпись) ЛИС-66



ООО «Эверест Эстейт Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 29.10.2014г.**

Московская область, г. Балашиха

«20» июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстейт 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) ДУ, ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкимановой Линыры Альфарионовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Первое Мая», в лице Директора Дилдора Бориса Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к 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» августа 2015 г. по «30» июня 2016 г. (включительно).
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 «Эверест Эстейт 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) ДУ, ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271),
Местонахождение: 119270, город Москва, Лузнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,

зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,

р/с 40701810092000540428 в Банке ТПБ (АО)
к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

2

в лице Калкимановой Линыры Альфарионовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

М.П.

Арендатор:

ЗАО Агрофирма «Первое Мая»
Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;
ИНН 5001000388, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967, Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225.

Директор Дилдор Борис Александрович

М.П.

СОГЛАСОВАНО
Директор «Первое Мая»
Подпись
Секретарь
Секретарь
Секретарь
Секретарь

«1.6. Срок аренды в Договоре не определен, аренда неопределенный срок».

4. В связи с изменением предмета аренды Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:
«3.1. Размер арендной платы составляет 9 390 (Девять тысяч триста девяносто) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% в размере 1432 (Одна тысяча сорок триста два) рубля 37 (Тридцать семь) копеек, в месяц».

5. В связи с изменением предмета аренды Стороны договорились считать с момента подписания настоящего Дополнительного соглашения план, являющийся Приложением № 1 к Договору, утратившим силу, и принять к исполнению план, являющийся Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19

ИНН 7707620354, КПП 775001001,

зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №

46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463,

свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,

р/с 40701810200000000823, БИК 044525823

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Катарины Линары Аляфарионовой, действующей на основании Доверенности,

установленной 25.06.2015 года Директор О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса

города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Московская область, г. Балашиха

«25» июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам)

Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»

под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания

«Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости

«Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСО РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271),

именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Катарины Линары Аляфарионовой,

действующей на основании Доверенности, установленной 25.06.2015 года Директор О.И.,

временного исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю.,

зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая», именуемое в дальнейшем

«Арендатор», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании

Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2

(далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 2

далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору в связи с чем изложить п.

1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает

Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту

- «Арендуемое имущество»):

1) На первом этаже: нежилое помещение общей площадью 7,3 кв.м., обозначено на плане,

являющемся Приложением № 1, под номером 16;

2) На втором этаже: нежилое помещение общей площадью 15 кв.м., обозначено на плане,

являющемся Приложением № 1, под номером 19, и нежилое помещение общей площадью 13,1

кв.м., обозначено на плане, являющемся Приложением № 1, под номером 18;

расположенные в здании: котельно-общедомовый, 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.

Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на

плане, являющемся Приложением № 1.».

2. Настоящим Стороны подтверждают, что в момент подписания настоящего Соглашения

Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний следующие персонально

арендованные по Договору нежилые помещения:

нежилое помещение общей площадью 8 кв.м., обозначено на плане, являющемся

Приложением № 1, под номером 2, нежилое помещение общей площадью 4,5 кв.м., обозначено на

плане, являющемся Приложением № 1, под номером 3, и нежилое помещение общей площадью 9,8

кв.м., обозначено на плане, являющемся Приложением № 1, под номером 15;

находящиеся на первом этаже в здании: котельно-общедомовый, 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.

Отдельного акта возврата Стороны не составляют.

3. 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, аренда неопределенный срок».

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

Москва

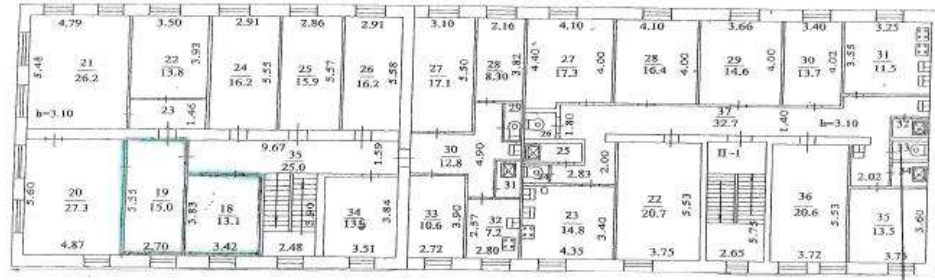
Москва

Москва

к Договору аренды недвижимого имущества от 29.10.2014г.

ПЛАН

Второй этаж



Первый этаж



Арендодатель:

Арендатор:



Составлено: _____
Проверено: _____
Копия: _____
Составлено: _____
Проверено: _____
Копия: _____

экземпляр/свидетельств
000 015 «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

«01» 14 июля 2016г.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендное имущество. Арендное имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендного 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 арендуемого 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 Арендному имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендное 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-приема Арендного имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор неаннулируется от этого считается прекращенным в части использования Арендного имущества Арендатором.

На следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной сторонней организации (инного юридического лица), оформляет Акт самостоятельной, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое Арендатором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не предоставляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Помещение независимо от наличия Акта сдачи-приема.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки увеличения независимо от срока освобождения Арендного имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендного имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендного 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 Арендное имущество не в соответствии с целям, назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендное имущество третьим лицам.

2.11. 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 и срок не менее чем за 1 (Один) месяц.

2.12. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендному имуществу в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендного имущества.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-00001-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калмановой Лилары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Гусев Владимир Вениаминович, адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, дом 22, кв.101, ИНН 500110901107, ОГРНИП 308500116100053, действующий от своего имени, 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 – «Арендное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- **неское помещение общей площадью 83 кв.м., являющееся частью и находящееся на втором этаже здания: контура-объекта, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А.Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15-04:01430-001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.**
Арендное имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Занятие принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/1302013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202,

выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013 г.

1.3. Арендное имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендное имущество при соблюдении следующих условий:

- к арендуемому 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 Эссет 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 «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «01» июня 2016 г. по «30» апреля 2017 г. (включительно).

6. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19

ИНН 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 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО),

к/с 30101810200000000823, БИК 044525225

в лице Капановой Лилии Артуровны, действующей на основании Доверенности,

удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.И., временно исполняющей обязанности

нотариуса города Москвы Отчарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385



Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Гусев Владимир Вениаминович.

Адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, дом 22, кв. 101, ИНН

500110901107, ОГРНИП 308500116100053

расчетный счет 40802810338120061938 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

ИП Гусев В.В.



3.1. Стороны настоящим договорились, что ежемесячная арендная плата по настоящему Договору составляет **5 810 (Пять тысяч восемьсот десять) 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 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансовую 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, подлежащего оплате.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендваемого имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендваемого имущества в соответствии с настоящим Договором;

- вред, причиненный использованием и/или неадекватным использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор несет материальную 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 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, 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 Арендваемого

имущества осуществляется в порядке, предусмотренном 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 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 Арендваемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендванного имущества.

Московская область, г. Балашиха

А К Т

сдачи-приема арендуемого имущества

«01» июля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-4000-1-00878, предоставляющая Федеральную службу по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калемановой Линыры Альфавионовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Гусев Владимир Вениаминович, адрес: 143900, М.О., г. Балашиха, ул. Солнечная, дом 22, кв.101, ИНН 500110901107, ОГРНИП 308500116100053, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту - «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:
 - нежилое помещение общей площадью 8,3 кв.м., являющееся частью и находящееся на первом этаже здания: контора-обществен, 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.
2. Стороны настоящим подтверждают, что в соответствии с настоящим Актом Арендодатель передал во владение и пользование Арендатора, а Арендатор принял Арендуемое имущество в состоянии, как оно есть на день подписания настоящего Акта, не требующим ремонта, соответствующим нормам пожарной, санитарно-гигиенической и электробезопасности, пригодным для использования по назначению в соответствии с условиями Договора недвижимого имущества от «02» ~~сентября~~ апреля 2016 года. Арендатор настоящим подтверждает, что ему известно о максимально возможной мощности оборудования, которое может быть подключено к электросетям в Арендованном имуществе.
3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому арендуемому имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.
4. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Результаты и подписи сторон.

Арендодатель:
 ООО «УК «Эверест Менеджмент»
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
 Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/А, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, КПП 775001001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основными государственными регистрационными номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 79, № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000023, БИК 044523823, в лице Калемановой Линыры Альфавионовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Арендатор:
 Индивидуальный предприниматель Гусев Владимир Вениаминович.

Приложение № 1
 к договору аренды
 от 01.06.2016 г.
 План арендуемого помещения,
 находящегося на первом этаже административного здания,
 состоящего из помещений площадью 8,39 кв.м.,
 площадью 8,39 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.21, лит А.Б.

7. План арендуемого помещения

Визовая
 Проверка
 от Арендодателя
 от Арендатора

Адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, дом 22, кп. 101, ИНН 500110901107, ОГРНИП 308500116100053, расчетный счет 40802810333820061938 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, БИК 044525225, к/с 301018104000000000225
Паспорт: серия 03 № 308788 выдан Приморско-Алтарский РОВД Краснодарского края 30.01.2002г., код подразделения 232-048

ИП Гусев В.В. _____ /В.В. Гусев/



1. COPIES OF THE
 2. PROCESSED (100%) (2)
 3. RECEIVED
 4. DATE
 5. TIME
 6. BY
 7. NAME
 8. ADDRESS
 9. CITY
 10. STATE
 11. ZIP
 12. TELEPHONE
 13. FAX
 14. E-MAIL
 15. WEBSITE
 16. OTHER
 17. REMARKS
 18. DATE
 19. TIME
 20. BY
 21. NAME
 22. ADDRESS
 23. CITY
 24. STATE
 25. ZIP
 26. TELEPHONE
 27. FAX
 28. E-MAIL
 29. WEBSITE
 30. OTHER
 31. REMARKS
 32. DATE
 33. TIME
 34. BY
 35. NAME
 36. ADDRESS
 37. CITY
 38. STATE
 39. ZIP
 40. TELEPHONE
 41. FAX
 42. E-MAIL
 43. WEBSITE
 44. OTHER
 45. REMARKS
 46. DATE
 47. TIME
 48. BY
 49. NAME
 50. ADDRESS
 51. CITY
 52. STATE
 53. ZIP
 54. TELEPHONE
 55. FAX
 56. E-MAIL
 57. WEBSITE
 58. OTHER
 59. REMARKS
 60. DATE
 61. TIME
 62. BY
 63. NAME
 64. ADDRESS
 65. CITY
 66. STATE
 67. ZIP
 68. TELEPHONE
 69. FAX
 70. E-MAIL
 71. WEBSITE
 72. OTHER
 73. REMARKS
 74. DATE
 75. TIME
 76. BY
 77. NAME
 78. ADDRESS
 79. CITY
 80. STATE
 81. ZIP
 82. TELEPHONE
 83. FAX
 84. E-MAIL
 85. WEBSITE
 86. OTHER
 87. REMARKS
 88. DATE
 89. TIME
 90. BY
 91. NAME
 92. ADDRESS
 93. CITY
 94. STATE
 95. ZIP
 96. TELEPHONE
 97. FAX
 98. E-MAIL
 99. WEBSITE
 100. OTHER
 101. REMARKS
 102. DATE
 103. TIME
 104. BY
 105. NAME
 106. ADDRESS
 107. CITY
 108. STATE
 109. ZIP
 110. TELEPHONE
 111. FAX
 112. E-MAIL
 113. WEBSITE
 114. OTHER
 115. REMARKS
 116. DATE
 117. TIME
 118. BY
 119. NAME
 120. ADDRESS
 121. CITY
 122. STATE
 123. ZIP
 124. TELEPHONE
 125. FAX
 126. E-MAIL
 127. WEBSITE
 128. OTHER
 129. REMARKS
 130. DATE
 131. TIME
 132. BY
 133. NAME
 134. ADDRESS
 135. CITY
 136. STATE
 137. ZIP
 138. TELEPHONE
 139. FAX
 140. E-MAIL
 141. WEBSITE
 142. OTHER
 143. REMARKS
 144. DATE
 145. TIME
 146. BY
 147. NAME
 148. ADDRESS
 149. CITY
 150. STATE
 151. ZIP
 152. TELEPHONE
 153. FAX
 154. E-MAIL
 155. WEBSITE
 156. OTHER
 157. REMARKS
 158. DATE
 159. TIME
 160. BY
 161. NAME
 162. ADDRESS
 163. CITY
 164. STATE
 165. ZIP
 166. TELEPHONE
 167. FAX
 168. E-MAIL
 169. WEBSITE
 170. OTHER
 171. REMARKS
 172. DATE
 173. TIME
 174. BY
 175. NAME
 176. ADDRESS
 177. CITY
 178. STATE
 179. ZIP
 180. TELEPHONE
 181. FAX
 182. E-MAIL
 183. WEBSITE
 184. OTHER
 185. REMARKS
 186. DATE
 187. TIME
 188. BY
 189. NAME
 190. ADDRESS
 191. CITY
 192. STATE
 193. ZIP
 194. TELEPHONE
 195. FAX
 196. E-MAIL
 197. WEBSITE
 198. OTHER
 199. REMARKS
 200. DATE
 201. TIME
 202. BY
 203. NAME
 204. ADDRESS
 205. CITY
 206. STATE
 207. ZIP
 208. TELEPHONE
 209. FAX
 210. E-MAIL
 211. WEBSITE
 212. OTHER
 213. REMARKS
 214. DATE
 215. TIME
 216. BY
 217. NAME
 218. ADDRESS
 219. CITY
 220. STATE
 221. ZIP
 222. TELEPHONE
 223. FAX
 224. E-MAIL
 225. WEBSITE
 226. OTHER
 227. REMARKS
 228. DATE
 229. TIME
 230. BY
 231. NAME
 232. ADDRESS
 233. CITY
 234. STATE
 235. ZIP
 236. TELEPHONE
 237. FAX
 238. E-MAIL
 239. WEBSITE
 240. OTHER
 241. REMARKS
 242. DATE
 243. TIME
 244. BY
 245. NAME
 246. ADDRESS
 247. CITY
 248. STATE
 249. ZIP
 250. TELEPHONE
 251. FAX
 252. E-MAIL
 253. WEBSITE
 254. OTHER
 255. REMARKS<



10.09.2022 аренда недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

«19» сентября 2022 г.

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 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 «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Митшаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Бьюлов Руслан Мухамбетович, 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 – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

1.1.1. **31 (тридцать одно) помещение, включая коридоры, общей площадью 309,62 кв.м., границы и местоположение которых указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору «Потажный план» (арендуемые помещения указаны под номерами: 1, 5, 8, 10 – 16, 19 – 39), находящиеся на первом этаже здания: контура-объект № 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А. Б, лит А.Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15-04/0430-001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, д.21; принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 года.**

1.1.2. **1 (Одно) нежилое помещение площадью 31 кв.м., границы и местоположение которого указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору «Потажный план» (арендуемое помещение указано под номером: 23), находящееся на первом этаже нежилого строения – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-В1-в, кадастровый (или условный) номер: 50:15-04/000000-80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21; принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/130/2013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 762201, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 года.**

1.2. Арендуемое имущество передается Арендатору для использования под **офисы, магазины, парикмахерские, кафе и т.д.**

1.3. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к Арендуемому имуществу подведено электричество.

1

Forest Asset Management LLC. | Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды недвижимого имущества от 01.06.2016г.

Московская область, г. Балашиха

«06 сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергет Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Елакимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Гусев Владимир Вениаминович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 01.06.2016г. (далее – «Договор») о нижеследующем.

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 «30» апреля 2017 года.

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.

Арендодатель: ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент» (ипения 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. **ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Жулебицкая 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, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 090054668, р/с 40701810090000540428 в Банке ПТБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Елакимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор: Индивидуальный предприниматель **Гусев Владимир Вениаминович**, адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Славянка, дом 22, кв. 101, ИНН 500110901107, ОГРНИП 308300116100033, расчетный счет 4080281033012061938 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



собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключением случая 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 осуществленных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя работ по улучшению Арендваемого имущества, в том числе его ремонта, но не более чем указанную в таком предварительном согласии Арендодателя стоимость таких улучшений.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и распространяет 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 расторгнут досрочно в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендваемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендванного 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 Арендваемое имущество имеет какие-либо неотъемлемые или отделенные, но не отделенные Арендатором улучшения, то такие улучшения переходят в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом, Арендодатель вправе по своему выбору своими силами или силами третьих лиц отделать (демонтировать) такие улучшения с возмещением расходов на Арендатора.

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 № 21-000-1-00700 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Машковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Евлюев Руслан Мухарбекович, дата рождения: 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сулинского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26 03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сулинского района Республики Ингушетия, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл., п. Им. Свердлова, ул. Овчинская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евлюев 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 размере.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендваемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендваемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендваемого имущества;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;
- надлежащее содержание прилегающей к Арендваемому 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 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. 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 Арендваемого имущества может осуществляться в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.6. Договора.

4.7. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков осуществления оплат (арендной платы или платы за электроснабжение Арендваемого имущества) Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) 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 свои права и обязанности «Сельскохозяйственный» 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, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. Иные условия.

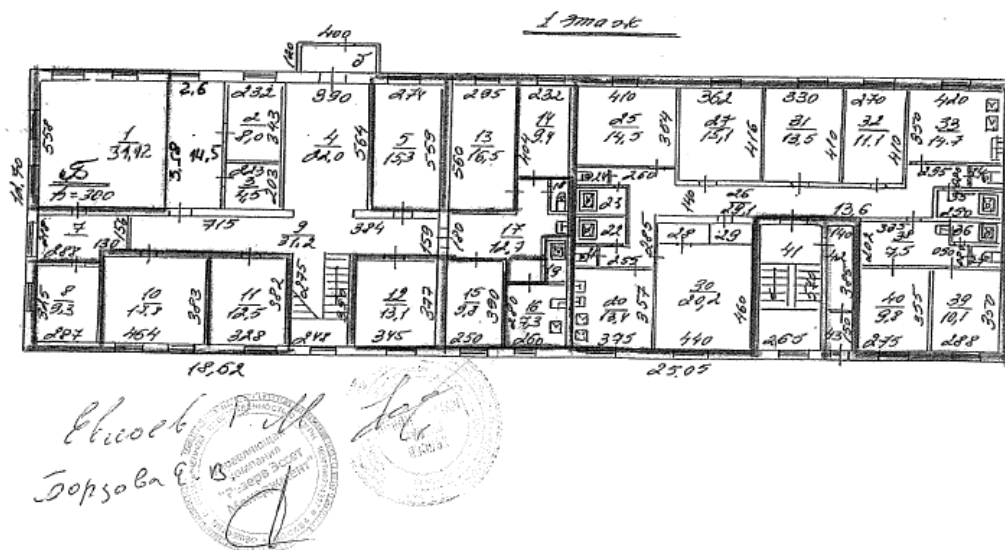
5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе получить предварительное согласие Арендодателя провести косметический ремонт Арендваемого имущества, без внесения изменений в его несущие конструкции, перекладки электропроводки, инженерных сетей, перепланировки и т.д. Для этого стоимость косметического ремонта Арендваемого имущества, иных неотделимых или отделенных, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений

4

Приложение 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.21

Позитивный план

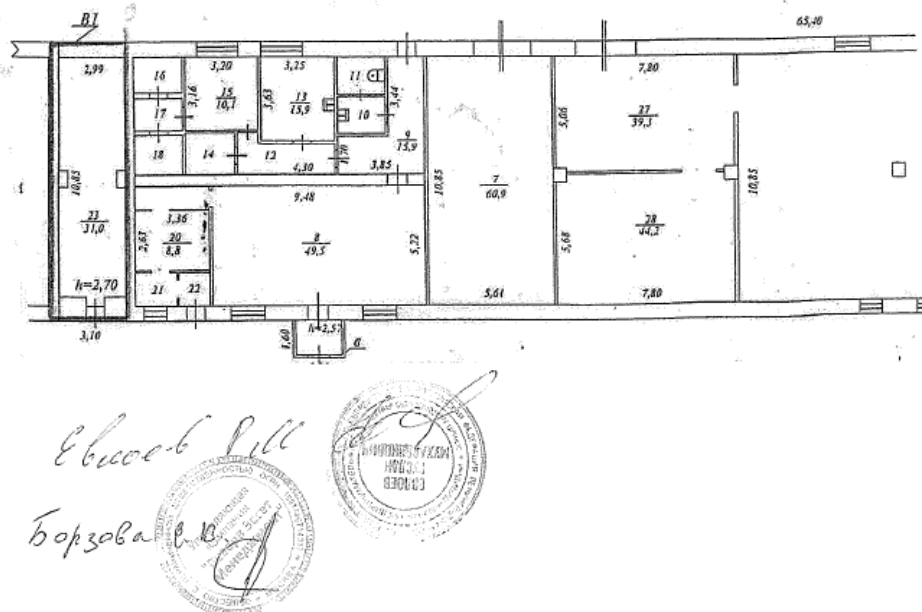
первого этажа здания: контора-общезитние, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А, Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр-н I Мая, д.21



Приложение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.20

Позитивный 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 (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-п 1 Мая, строен. 21



20.09.2022

сдачи-приема Арендного имущества

Московская область, г. Балашиха

«14» сентября 2022 г.

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 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице представителя Бороной Елена Валентиновна, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Машаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москва, зарегистрировано в реестре № 77/2289-н/77-2020-8-563, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Евлоев Руслан Мухарбекович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», 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 - «Арендное имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

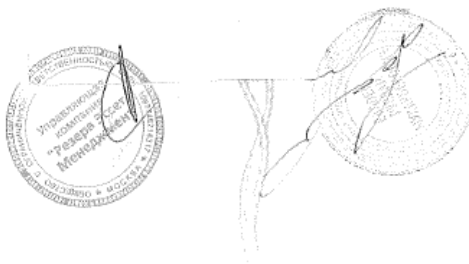
- 31 (Тридцать одно) помещение, включая коридоры, общей площадью 309,62 кв.м., границы и местоположение которых указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору «Потажный план» (арендуемые помещения указаны под номерами: 1, 5, 8, 10 - 16, 19 - 39), находящиеся на первом этаже здания: контора-объект, общей 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; принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 - АЕ № 762202, 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 «Потажный план» (арендуемое помещение указано под номером: 23), находящееся на первом этаже 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-н 1 Мая, строен. 21; принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/130/2013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 762201, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 года.

2. Арендная плата за Арендное имущество в предусмотренном Договором размере начисляется начиная с «01» сентября 2022 г.

3. Арендатор полностью проверил Арендное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает наличие состояния Арендного имущества, его

8



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 Арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендного 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 Эссет 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 № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ТТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверяющей Милшаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-п/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Евлюев Руслан Мухарбекович, дата рождения: 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзская 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, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл., п. Им. Свердлова, ул. Овчинская, д. 12; ОГРНИП: 3224704000082568, ИНН: 47031801513

Евлюев Руслан Мухарбекович:

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.2022

Московская область, г. Балашиха

«21/» 11 2022 г.

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 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Евлюев Руслан Мухарбекович, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее 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/или в п. 3.1.2. Договора размер ежемесячной арендной платы подлежат увеличению на денежную сумму, определяемую по следующей формуле:

$A = C * K$, в том числе НДС 20%, где

A – размер денежных средств, на который увеличивается ежемесячная арендная плата;

C – общий размер денежных средств, выставленных Муниципальным унитарным предприятием «Балашихинские коммунальные системы» Арендодателю к оплате за соответствующий месяц;

K – коэффициент, который в течение отопительного периода принимается равным 0,041 (ноль целых сорок одна тысячная), а за пределами отопительного периода принимается равным 0,24 (ноль целых двадцать четыре сотых).

Указанное увеличение арендной платы проводится Арендодателем по истечении отчетного месяца и оплачивается Арендатором в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте сканированной копии соответствующего счета».

2. Стороны настоящим договорились дополнить Договор п.п. 3.2 – 3.3.3. следующего содержания:

«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, если иное не предусмотрено Договором, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату, указанную в п. 3.1.1. и в 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 смешанную арендную плату в предусмотренном 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».

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором и 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 фактически отношения Сторон, возникшие с 01.09.2022.

5. 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 № 21-000-1-00700 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 «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 4070181060000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Борзовой Елена Валентиновна, действующей на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Егоров 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, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл., г. Им. Свердлова, ул. Овчинская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Егоров Руслан Мухарбекович:

аренды недвижимого имущества № ГМА ГР. 2/13 ГР.

Московская область, г. Балашиха

«07» декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эссет 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, предоставляемая Федеральным службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), имеющее в дальнейшем «Арендодатель», в лице Мадина Романовна Николаевна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чуркина Е.В. временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Еленой Ивановой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-033, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Палладо Евгений, действующий от своего имени, имеющий 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 – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- котла-определитель, общей площадью 27 кв.м., находящиеся на первом этаже здания: котла-определитель, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-АБ, лит АБ, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Май, д.21.

Арендуемое имущество обременено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Занятие принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 № 50-50-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения магнитов, мини-печки.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- в арендуемое имущество введено 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 «Эссет 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 «УК «Эссет Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «01» декабря 2017 г. по «31» октября 2018 г. (включительно).

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

исечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок (11 (Одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не составляют.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендное имущество. Арендное имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендного 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 арендуемого 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 Арендному имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендное 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-приема Арендного имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор неаннулируется от этого считается прекращенным в части использования Арендного имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороны организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освободя его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается

Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не представляет Арендатору услуги аренды и не допускает

его в Помещение независимо от наличия Акта сдачи-приема.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время

присвоения помещения независимо от срока освобождения Арендного имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендного имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендного имущества;

- если Арендатор в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уведомляет Арендодателя арендную плату в полном размере;

- если Арендатор использует Арендное имущество не в соответствии с целям, назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендное имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем акцептомном 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 аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Арендного имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендного имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что арендная плата по настоящему Договору определяется следующим образом:

3.1.1. за период с «01» декабря 2017 года по «07» декабря 2017 года (исключительно) размер арендной платы составляет 100 (Сто) рублей, в том числе НДС 18%;

3.1.2. в дальнейшем размер ежемесячной арендной платы составляет 25 650 (Двадцать пять тысяч шестьсот пятьдесят) 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 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату за период с «01» декабря 2017 года по «07» декабря 2017 года (исключительно) в указанный в п. 3.1.1. настоящего Договора размер; арендную плату за период с «08» декабря 2017 года по «07» января 2018 года (исключительно) в указанный в п. 3.1.2. настоящего Договора размер; а также арендную плату за последний месяц аренды в указанный в п. 3.1.2. настоящего Договора размер;

3.2.2. В дальнейшем Арендатор обязуется уплативать Арендодателю ежемесячную арендную плату в указанный в п. 3.1.2. настоящего Договора размер ежемесячно авансом, 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 Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Арендатором 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, 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, возмрат Арендного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора.

4.7. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим 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% (Она десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

4.8. В случае, если за ненадлежащее исполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, к нему будут применены материальные санкции (предельно

АКТ **сдачи-приема арендуемого имущества**

Московская область, г. Балашиха

08. декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергетический Менеджмент» (инициатива на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральным службой по финансовым рынкам) ДУ: Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергетический Менеджмент» (Приниматель) доверительно управляет ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271), используемое в дальнейшем «Арендодателем», а лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Ефремовой М.И., зарегистрированный в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Полухин Евгений**, действующий от своего имени, используемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно используемые Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилые помещения общей площадью 27 кв.м., находящиеся на первом этаже здания: контрфорс-объект, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А.Б., инв. А.Б., кадастровый (или условный) номер: 50:15:04-01-430-001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. I Мая, д.21.

Арендуемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору аренды недвижимого имущества № 1МА ТРГ/ 27/3 ТРГ от « » декабря 2017 года.

2. В соответствии с настоящим Актом Арендодатель передал во временное владение и пользование Арендатора, а Арендатор принял Арендуемое имущество в качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего Акта. Арендатор настоящим подтверждает, что Арендуемое имущество не требует ремонта, соответствует нормам пожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности, пригодно для использования по назначению в соответствии с условиями аренды.

Арендатор подтверждает, что он извещен и ему известно о максимально допустимой мощности электрооборудования, которое может быть подключено к электросети в Арендуемом имуществе.

3. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Акта ими однозначно определены границы и местоположение Арендуемого имущества в натуре.

4. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому арендатору имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.

5. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендуемое имущество находится в фактическом владении Арендатора с «01» декабря 2017г.

6. Стороны договорились, что условия настоящего Акта распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» декабря 2017г.

6

С/П/С (подпись)
Инициативная группа (подпись)
Сторона (подпись)
Инициативная группа (подпись)
Сторона (подпись)

ООО "Центр оценки инвестиций"
Center Asset Management LLC

ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

28.03.2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет 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, предоставляющая Федеральную службу по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Милет», (зарегистрировано 27 мая 2014 года Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 01394257 за основными государственными регистрационными номером (ОГРН) 1145001001738 выданное ИФНС России по г. Балашиха 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 Скоцова 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 – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- **Нежилое помещение № 22 общей площадью 13,8 (Тринадцать целых восемь десятых) кв.м., расположенное на 2 этаже в здании: котлорoom-общественный, 2-этажное, общая площадь 1102,40 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 Мая, д.21 (далее - Арендуемое имущество).**

Арендуемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Здание принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к арендуемому 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 Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником

1. Настоящий акт составлен в двух идентичных экземплярах – по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Подписи и подписи сторон

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет 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, предоставляющая Федеральную службу по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271).

Местонахождение: 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 основными государственными регистрационными номерами 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009034668.

р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823.

в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чучурова Е.В. в качестве исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Еленовской М.И. зарегистрированной в реестре за № 1-3033

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель **Павлук Евгений**

ОГРНИП 31552300003347 от 12.10.2015 г. ИНН 520902283709.

Паспорт гражданина РФ: 22 16 546725, выдан: 20.05.2016 г. Миграционным пунктом УФМС России по Нижегородской области в Ветлужском Р-не, код подразделения 520-021, адрес места жительства: Владимирская область, г. Александров, ул. Коллективная аллея, дом 1а, кв. 2.

Павлук Евгений

Александров

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основаным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев с «02» июня 2014 г. по «01» мая 2015 г. (включительно).

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Аренднуемое имущество. Аренднуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Аренднуемого 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 аренднуемого 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 устранить ущерб, причиненный Аренднуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Аренднуемое 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-приема Аренднуемого имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Аренднуемого имущества Арендатором. 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 аренднуемое помещение, осматривает его от находящихся там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не представляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Помещение независимо от наличия Акта сдачи-приема.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения аренднуемого земельного участка;

2.9. Арендатор обязан использовать Аренднуемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Аренднуемого имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Аренднуемого имущества;

- если Арендатор в течение 2 (двух) недель после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Аренднуемую арендную плату в полном размере;

- если Арендатор использует Аренднуемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Аренднуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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 аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Аренднуемого имущества в пользование Арендатору, либо

2

создания препятствия пользования Аренднуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Аренднуемого имущества.

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 теплоснабжение Аренднуемого 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 Аренднуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Аренднуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;

- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

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 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, 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 Аренднуемого имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора.

5. Иные условия.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет 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 Аренднуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Аренднуемого имущества.

3

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
 ООО «Эверест Эстейт Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости
 «Сельскохозяйственный»
 Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский 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 единым государственным регистрационным номером
 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №
 009054668
 р/с 40701810092000540428
 в ГТБ (ОАО) г. Москва
 к/с 301018102000000000823
 БИК 044525823
 Генеральный директор
 Горин Денис Васильевич

М.п.



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Милет»,
 зарегистрировано 27 мая 2014 года свидетельство о государственной регистрации
 юридического лица серия 50 № 013944257 за основным государственным регистрационным
 номером (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,
 р/с 4070281060000000039471
 в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва
 БИК 044525716
 К/с 301018101000000000716
 Генеральный директор
 Скопцов Александр Иванович

М.п.

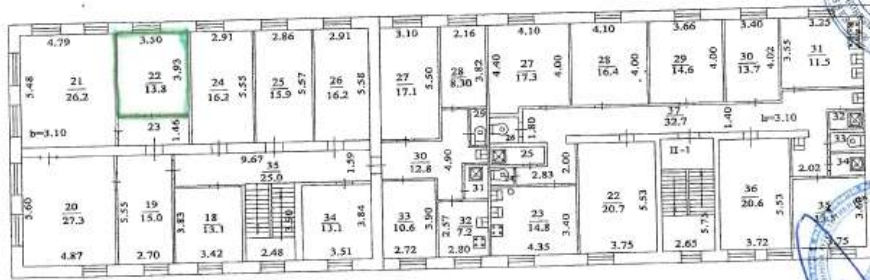


4

7. План этажа 2 здания

Лист 2 Всего листов 3

к договору аренды от 15.07.17
 ПЛАН арендуемого помещения,
 находящегося на втором этаже административного здания,
 количество комнат - 1, площадью 13,8 кв.м.
 - арендуемое помещение площадью 13,8 кв.м., расположенные по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр. 1Мая, д. 21, 2-й этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Токмакова Е.А.		Кондратович В.А.	

от Арендодателя:

от Арендатора:



сделки-приема арендуемого имущества
.....
«02» июля 2014 г.
ПОЛУЧЕНО
09.07.2014

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее - «УК»), осуществляющая деятельность 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 (ФСФР) в качестве управляющей «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), далее - «Арендодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Милет», (зарегистрировано 27 мая 2014 года свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013944257 за основным государственным регистрационным номером (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 Скопина Александра Ивановича, действующего на основании Устава, далее - «Арендатор», с другой стороны,

«Арендодатель» и «Арендатор» подписали настоящий Акт (далее - акт) о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество:

- Нежилое помещение № 22 общей площадью 13,8 (Тринадцать целых восемь десятых) кв.м., расположенное на 2 этаже в здании: котлора-общитище, 2-этажное, общая площадь 1102,40 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 Мая, д.21 (далее - Арендуемое имущество).

2. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий по переданному арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.

3. Настоящий Акт оставлен в двух идентичных экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Реквизиты подписей сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127031, г. Москва, Криничинский 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 единым государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668
р/с 40701810952000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044523823
Генеральный директор
Горин Денис Васильевич

м.п.

Общество с ограниченной ответственностью «Милет»,
зарегистрировано 27 мая 2014 года свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013944257 за основным государственным регистрационным номером (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,
р/с 407028106000000039471
в БТБ 24 (ЗАО) г. Москва
БИК 044525716
К/с 30101810200000000823
Генеральный директор
Скопин Александр Иванович

м.п.

ООО «Азбука Менеджмент» к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014г.

Московская область, г. Балашиха

U.S. 102 BKHM 1050

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстейт Менеджмент» (далее – Общество) осуществляет деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, представляющая федеральной службой по финансовым рынкам ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом негосударства «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстейт Менеджмент» (Правила доверительного управления № 2271), недействительности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2171), именуемое в дальнейшем «Арениахет», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Милет», (зарегистрировано 27 мая 2014 года в Едином государственном реестре юридических лиц, Едином государственном реестре недвижимости на основании Устава, с одной стороны, и государственной регистрационной номером ОГРН 1145001001738 выдачи единого ИФНС России по г. Балашихе Московской области 27 мая 2014 года ИНН 50-0999070, КПП 50-01-01001, адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1, Ма. д. 21, помещение 223 в/пс Генерального директора Скотцова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Архитектор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014г. (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Пропустить срок действия Договора. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «02» мая 2015 г. по «01» августа 2016 г. (включительно).
2. Во всем остальном условия Договора остаются неизменными.
3. Наступшее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «02» мая 2015 г., и является неотъемлемой частью Договора.
4. Наступшее Дополнительное соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Арбитража и Арбитрадателя.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

Хрендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

ООО «Универсальное Менеджмент» Д.У. – лицо, не являющееся «сельскохозяйственным»
Местонахождение: 119770, город Москва, Лужецкая фабрика, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 10, ИНН
7707620354, КПП 77-01001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве за единым государственным идентификационным кодом: 5077746279462, р/с
содетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с
407018100920005-00428 в ТИБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000900000823, БИК 04525823,
в банке Генеральное агентство Глобал Банк Василия

Mg.

Арендатор:

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Милет».

Описание: 1 транспортное средство «БМВ»,
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр.
27 мая 2014 года совершено о государственной регистрации
состоявшим государственным регистрационным номером (СГРН) 145000101738 выданные ИОНР по г.
Балашихе Московской области 27 мая 2014 года, ИНН 5001099670, КПП 500101001, ОГРН 40702810600000003471 и
ВТБ 24 (ЗАО «Московия БИК» 044525716, К/с 301818101000000000716,
в лице Сидорова Александра Скотцова Иванновича

[illegible]

Передан через Диадок 06.03.2024 14:10 GMT+03:00
b2cbc380-05e9-45c9-bac5-0067978e5d2b
Страница 246 из 288

ООО «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

«06» ноября 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лишится на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставления Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» по управлению Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Машинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверяющей 30.11.2017 года Машинин А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москва Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Цехра-Покровское», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова 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 – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения №4 площадью 4,05 кв.м., расположенное в здании: контора-общеките, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождение) Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21-кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001

Границы и местоположение Арендуемого имущества определены Сторонами в натуре, обозначены на плане, прилагаемом Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Занятие принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/30/2013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к Арендуемому имуществу подведено электричество (мощность электропотребления не более не более 50 кВт), сети теплоснабжения (водяное отопление) и горячего водоснабжения.

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 Эссет 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 «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет 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 уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока

Everest Asset Management LLC к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014г.

Московская область, г. Балашиха

«21» мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лишится на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставления Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» по управлению Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Каламановой Лилины Альфировны, действующей на основании Доверенности, удостоверяющей 25.06.2015 года Данилиной Ольгой Ивановой, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москва Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Милет», (зарегистрировано 27 мая 2014 года Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013944257 за основным государственным регистрационным номером (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 Бондарцева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, 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 настоящее время не могут точно определить срок аренды они договорились изложить п. 1.6. Договора в следующей редакции:

«1.6. Настоящий договор аренды заключен на неопределенных срок».

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» апреля 2016 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.

Результаты и подписи сторон.

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» местонахождение: 115270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, р/с 40701810092000510428 в Банке ГТБ (АО), БИК 044525823, корр.счет 301018102000000000823, в лице Каламановой Лилины Альфировны, действующей на основании Доверенности, удостоверяющей 25.06.2015 года Данилиной Ольгой Ивановой, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москва Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385

М.п.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Милет», местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 22, зарегистрировано 27 мая 2014 года Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013944257 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1145001001738 выданное ИФНС России по г. Балашихе Московской области 27 мая 2014 года, ИНН 5001099070, КПП 500101001, в лице Генерального директора Бондарцева Евгения Владимировича

М.п.

продолжения исполнения Договора, стороны соглашаются возмещать друг другу все убытки на период срока (11 (Одиннадцать) месяцев). В том случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают.

1.7. Настоящим Арендодатель гарантирует, что Арендное имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в его пользовании не имеется.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендное имущество. Арендное имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендного 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 Арендного имущества и прилегающей территории 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 устранить ущерб, причиненный Арендному имуществу, Арендодателю или третьим лицам по своей вине, в том числе в случае пожара, возникшего в результате перегрузки электросетей из-за подключения большого количества электрооборудования;

2.6. Возвратить Арендное имущество после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.7. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приема Арендного имущества Арендодателем в последний день аренды по Договору на следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороны организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендное помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не предоставляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Арендное имущество независимо от наличия Акта сдачи-приема.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендного имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.11. Арендодатель вправе производить осмотр Арендного имущества.

2.12. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендного 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 Арендное имущество не в соответствии с целям назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендное имущество третьим лицам.

2.13. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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.

2.14. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Арендного имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендного имущества.

Условиями при оплате по Договору.

3.1. Арендная плата за 1 (одна) 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 (десятого) 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 (одна) 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 противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- целое использование Арендного имущества;

- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;

- надлежащее содержание прилегающей к Арендному 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 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, 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 Арендного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном 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 Арендного имущества и др.) Арендатор обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю или соответствующей организации (в случае просрочки внесения платы за электроснабжение Арендного имущества) неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (изыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстейт Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной

средств.

5. Иные условия.

5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе получить предварительное согласие Арендодателя провести косметический ремонт Арендваемого имущества, без внесения изменений в его несущие конструкции, перекладки электропроводки, инженерных сетей, перепланировки и т.д. При этом стоимость косметического ремонта Арендваемого имущества, иных неотделимых или отделенных, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений Арендваемого имущества Арендодателем Арендатору не возмещается и они переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключением случая 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 осуществленных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя несделанных улучшений Арендваемого имущества, но не более чем указанную в таком предварительном согласии Арендодателя стоимость 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 Арендваемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

6. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая 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 основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009034668, р/с 40701810092000340428 в Банке ПИБ (АО), к/с 301018102000000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малинцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москва Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069,

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» ОГРН 1075001005177, ИНН 5001064969, КПП 500101001, юридический адрес: 143911, Московская обл., г. Балашиха, 1 Мая мкр. 21, р/с 407028107140000007412, ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525745, к/с 30101810345250000746,

Малинов Сергей Викторович

приложение к 3
к договору аренды от 08.11.18г.

ПЛАН арендуемого помещения площадью 16,2 кв.м.,
находящегося на втором этаже здания контингента-общественно,
- арендуемое помещение площадью 16,2 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр. 21/м.д.21, 2-й этаж

часть арендуемого помещения пл. 4.05кв.м.

ПОС. 1000

от Арендодателя:

от Арендатора:

ПОЛУЧЕНО 16.03.2024
АКТ
сдачи-приема Арендуемого имущества
Московская область, г. Балашиха

«06» ноября 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (спецкама на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00/878, предоставляющая Федеральную службу по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСО РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малицовой А.В., именуемого в дальнейшем «Арендатор», удостоверяет, что в соответствии с условиями Договора аренды, заключенного 30.11.2017 года Малицовой А.В., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Полимина Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны

совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «06» ноября 2018г., далее - «Договор», о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту - «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

... часть нежилого помещения №4 площадью 4,05 кв.м., расположенное в здании: контрфорс-бункер, общей площадью 1 102,40 кв.м., ила №2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождения) Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04-01430-001.

Граница и местоположение Арендуемого имущества определены Сторонами в натуре, обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендуемое имущество, в том числе состояние электропроводки, и в соответствии с законодательством РФ, нормам электро- и пожарной безопасности, а также исправность и количество электрооборудования (50 кВт), которое может быть подключено без перегрузки электроимущества, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендатору имуществу.

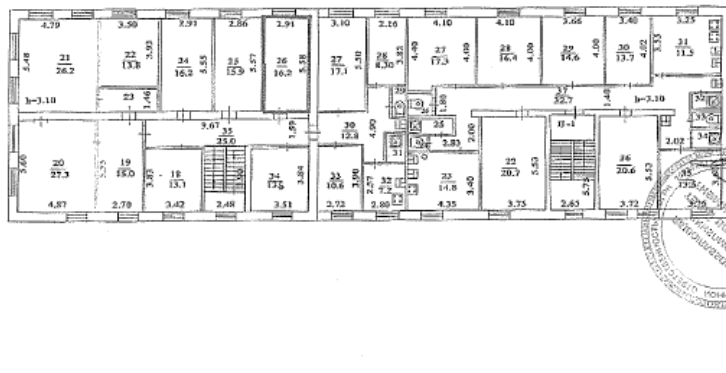
4. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, помещение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620384, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Месячной инспекции Федеральной налоговой службы / № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 009054668, р/с 4070181009200054428 в Бюке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 45252523, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малицовой А.В., именуемого в дальнейшем «Арендатор», действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малицовой А.В., зарегистрированной в реестре за № 4-3069,

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» ОГРН 1075001005177, ИНН 501664969, КПП 500101001, юридический адрес: 143911, Московская обл., г. Балашиха, 1 Мая мкр. 21, 40702810714000007412, ФОИДПД № 7701 САНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525245, к/с 101810345250000745

Приложение №1
к договору аренды Д/И/И/16.2. ТРЕ
от 13.03.22
ПЛАН арендуемого помещения,
находящегося на втором этаже административного здания,
количество комнат -1, площадью 16,2 кв.м.,
расположенного по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр. ЗМБд, д.21, 3-й этаж



от Арендодателя:

от Арендатора:

обеспечение 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;

штрафное использование Арендатором имущества, в том числе использование Арендатором электрических приборов в целях использования Арендатором имущества (или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования).

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. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков осуществления оплаты (предоплаты или оплаты за потребленную Арендатором электроэнергию) Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% (Один 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 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.

4.6. 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 (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 (Один) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендуемого имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора.

4.8. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимостью «Сельскохозяйственная» 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 неисполнения обязательств по договору, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевыми инвестиционными фондами или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

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 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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендуемого имущества.

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 от 18.02.2010 г. № 21-000-1-00700, выданная Центральным банком Российской Федерации) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственная» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (Правла доверительного управления ЗПИФ недвижимостью «Сельскохозяйственная», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года № 2271), местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36; ИНН 7718784153, КПП 772401001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в БФ «РБ» (АО), БИК 044525823, №сч 3010181020000000832, а также представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверяющей Миташковой Ольгой Михайловной, действующим городом Москва, зарегистрировано в росреестр: № 77/2289-и/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Гражданин Российской Федерации Каримова Ирина Евгеньевна, (СНИЛС 082-281-561-72, дата рождения: 13.05.1986 г., место рождения: ст. Неподалека-Ярославского р-на Ярославской обл., подг. женский паспорт 4611 131839, выдан: ТП в г.р. Хотыково ОУФМС-РОССИИ ПО Московской обл. в Сергиево-Посадском районе, дата выдачи: 21.08.2010, код подразделения: 500-152, адрес места жительства: Московская область, Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 6, кв. 62), адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: iriska_karimova@mail.ru

444

сдачи-приема арендуемого имущества

Москва, область, г. Балашиха

№ 03 от 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»" (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18.02.2010 г. № 21-000-1-00700, выданная Центральным банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (Правка доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное в ФСО РФ 06 декабря 2011 года за № 2271), вменяется в дальнейшем «Арендодатель», а лице представительницы Борзовой Елена Валентиновна, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АТ 5044141, уполномоченной Минаховой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации Каримова Ирина Евгеньевна, (СНИЛС 092-281-661-72, дата рождения: 13.05.1986 г., место рождения: ст. Незлобина Горьковского р-на Свердловского края, пол: женский, паспорт 4611 131839, выдан: ПИ в гор. Хотьково ОУФМС РОССИИ ПО Московской обл. в Сергиево-Посадском районе, дата выдачи: 21.08.2010, код подразделения: 500-152, адрес места жительства: г. Балашиха, мкр. 1 Маг, д. 6, кв. 62), именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту - «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности Арендодателя:

- нежилое помещение площадью 16,2 кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общекити, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А.Б., лит А.Б., кадастровый (или условный) номер: 50:15:04/01436-001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Маг, д.21. Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, прилагаемом № 1 к Договору аренды недвижимого имущества № 1МА 162 ТРЕ от № 03 от 2022 г., далее - «Договор», под номером № 26.

2. Арендная плата за Арендуемое имущество в предусмотренном Договором размере начисляется начиная с момента подписания настоящего Акта.

3. Арендатор настоящим подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он полностью осмотрел Арендуемое имущество, убедился в соответствии Арендуемого имущества условиям Договора, нормам санитарно-технической, пожарной и электробезопасности, не выявил каких-либо недостатков Арендуемого имущества. Арендатор настоящим также подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он ознакомлен с максимально допустимой мощностью электроприборов, могущих быть подключенными Арендатором в Арендуемое имущество и обязуется не допускать перегрузки электросетей.

4. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендатору имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.

5. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

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 от 18.02.2010 г. № 21-000-1-00700, выданная Центральным банком Российской Федерации) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (Правка доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное в ФСО РФ 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектировщиков 40/62-4, дом 6; отделение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, и лице представительницы Борзовой Елена Валентиновна, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АТ 5044141, уполномоченной Минаховой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Гражданка Российской Федерации Каримова Ирина Евгеньевна, (СНИЛС 092-281-661-72, дата рождения: 13.05.1986 г., место рождения: ст. Незлобина Горьковского р-на Свердловского края, пол: женский, паспорт 4611 131839, выдан: ПИ в гор. Хотьково ОУФМС РОССИИ ПО Московской обл. в Сергиево-Посадском районе, дата выдачи: 21.08.2010, код подразделения: 500-152, адрес места жительства: г. Балашиха, мкр. 1 Маг, д. 6, кв. 62), и адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых чеков: iriska_karimova@mail.ru



И.Е. Каримова

ДЛО ИЮСР
аренды недвижимого имущества № 1МА 15.9 ТРЕ
Московская область, г. Балашиха

№ 08 от 08.08.2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (здесьina для осуществления деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18.02.2010 г. № 21-000-1-00/200, выданный Центральным Банком РФ) ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (Правление доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендатор», и лице Генеральным директором Марусей Романовичей Дмитриевым, действующим на основании Устава, с одной стороны, и рождению: д-р. Борисова Горожанского р-на Пензенской обл., паспорт: 5607 748964, выдан ОУФМС РОССИИ ПО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДИЩЕНСКОМ РАЙОНЕ, дата выдачи: 22.02.2008, код подразделения: 580-016, адрес места жительства: г. Москва, ул. Уссурийская, д. 1, к. 2, кв. 42, именуемая 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 следующие недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилое помещение площадью 15,9 кв.м., находящееся на втором этаже здания: контура-объектные, 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.

Границы и местоположение Арендуемого имущества обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Арендуемого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление. 1.2. Указанное в п. 1.1. настоящего Договора здание контура-объектные принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет 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 № 50:50:15/13/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013 г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для массового кабинета

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- в Арендуемое имущество подведено электричество.

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» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО «РЭМ», основанном и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.6. Срок аренды не определен, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

1.7. Настоящим Арендодатель гарантирует, что Арендуемое имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в его пользовании, за исключением указанных в п. 1.1. Договора, не имеется.

2. Права и обязанности Сторон

Обязанности Арендодателя:

2.1. Арендодатель обязуется в момент подписания Договора передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендуемого имущества Арендатором и Арендодателем.

Обязанности Арендатора:

2.2. Арендатор обязан внести арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре; 2.3. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендуемого имущества и прилегаемой территории своевременно и за свой счет; 2.4. Соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

4.1. За сам счет, учтенный в удоро, арендованным Арендатору имуществом на время, в том числе в случае поломки, возникшего в результате перегрузки электросетей из-за подключения большого количества электрооборудования, 2.6. Возвратить Арендуемое имущество, в последний день аренды по Договору Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа. При этом Стороны договариваются, что все неотделимые улучшения Арендованного имущества, а также все отделимые, но не отнесенные Арендатором на момент расторжения или прекращения настоящего Договора улучшения, переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору. Оборудование Арендатора неотделимым улучшениям не является.

2.7. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приема Арендуемого имущества Арендодателю в последний день аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендуемого имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельного, при этом при необходимости вскрытия арендованного помещения, обеспечивает его от нахождения там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендатор не предоставляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Арендуемое имущество независимо от наличия Акта сдачи-приема.

2.8. В случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предоставления отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендуемого имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Плата Арендодателю и Арендатору:

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемого 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 Арендуемое имущество не в соответствии с целями назначения, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендатора продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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 аренды может быть расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

3. Условия об оплате по Договору

3.1. Стороны настоящим договорились, что аренда плата по «14» августа 2022 года по настоящему Договору определяется следующими образом:

3.1.1. за период с «08» августа 2022 года по «14» августа 2022 года (включительно) размер арендной платы составляет 100 (сто) рублей, в том числе НДС 20%;

3.1.2. в дальнейшем размер ежемесячной арендной платы составляет 15 900 (пятнадцать тысяч девятьсот рублей) (0) копеек, в том числе НДС 20 %.

3.2. Стороны договорились, что аренда плата оплачивается Арендатором следующими образом:

3.2.1. в течение 2 (двух) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату за период с «08» августа 2022 года по «14» августа 2022 года (включительно) в указанном в п. 3.1.1. настоящего Договора размере, арендную плату за период с «15» августа 2022 года по «31» августа 2022 года (включительно) в размере 8 719 (Восемь тысяч семьсот девятнадцать) рублей 36 копеек, а также арендную плату за последний месяц аренды в указанном в п. 3.1.2. настоящего Договора размере.

3.2.2. В дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в указанном в п. 3.1.2. настоящего Договора размере ежемесячно авансом, в срок не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.

3.3. Расходы за потребленную Арендатором электроэнергию не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно соответствующим организациям. 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. настоящего Договора.

Арендатор обязуется оплачивать электроэнергию ежемесячно, в срок не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение пропорциональности в арендных обязательствах на всей территории арендуемого имущества и соответствии с настоящим Договором;

- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;

- полное использование Арендным имуществом, принадлежащим Арендатору, в соответствии с условиями, указанными в арендном договоре.

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. 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 Арендатору неустойку 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 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.

4.6. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

4.7. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более, чем на 1 (Один) месяц, Арендатор 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 Арендного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7 Договора.

4.8. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права 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, возникших в результате неисполнения обязательств по договору, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или акциями акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

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 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 Арендное имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендного имущества.

6. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (ипотека на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18.02.2010 г. № 21-000-1-00700, выданный Центральным банком Российской Федерации) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивности «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ «Недвижимости «Сельскохозяйственный»», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектировщиков №62-4, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 407018106000000980 в Банк ТТБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруски Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

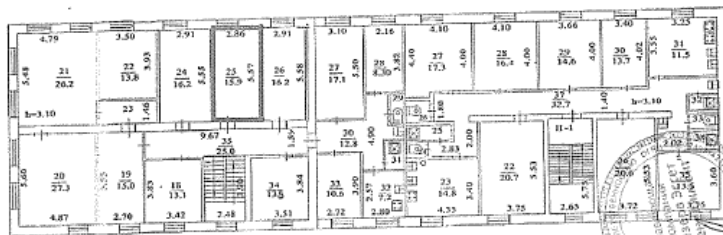
Маруски Роман Дмитриевич

Гражданин Российской Федерации, Уланова Анастасия Алексеевна, (дата рождения: 17.01.1988 г., место рождения: д.р. Борисовское, Пензенской обл., пол: женский, паспорт: 5607 748964, выдан: ОУФМС РОССИИ ПО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ в ГОРОДИЩЕНСКОМ РАЙОНЕ, дата выдачи: 22.02.2008, код подразделения: 580-016, адрес места жительства: г. Москва, ул. Усобищенская, д. 1, к. 2, кв. 42 СНИЛС: 135-616-970-73, адрес электронной почты для направления документов, в том числе массовых чеков: ulanova1@yandex.ru

Уланова Анастасия Алексеевна

3

Приложение № 1
к Договору аренды № 08.08.2014
ПЛАН арендуемого помещения,
находящегося на втором этаже административного здания,
количество комнат - 1, площадью 15,2 кв.м.,
- арендуемое помещение площадью 15,2 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр. 21А, д. 21, 2-й этаж



от Арендодателя:

от Арендатора:

Уланова Анастасия Алексеевна

4

аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха

«04» Июня 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-0001-00878, предоставленная Федеральным службой по финансовым рынкам) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калюжановой Лидии Альфоновны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Длинной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Гражданин РФ Хлюстунов Владимир Александрович, адрес: 143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 31, кв. 497, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, 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 – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилое помещение общей площадью 16,2 кв.м., являющийся частью и находящееся на втором этаже здания: контрора-объект, 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.

Арендуемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Знание принадлежности выделенным инвестиционным паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет 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 № 50-50-15/30/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013 г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения офиса.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к Арендуемому 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 Эссет 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 непредоставления Арендодателем Арендному имуществу в пользование Арендатора, либо создания препятствия пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендного имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что аренда плата по настоящему Договору составляет 11 340 (Одиннадцать тысяч триста сорок) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 1 729 (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» июля 2016 года по «31» июля 2016 года (включительно) в указанном в п. 3.1. настоящего Договора, 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, подлежащего оплате.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендным электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

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 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 суде.

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 (Один) месяц с даты направления Арендатору уведомления о расторжении. В случае расторжения Договора в соответствии с настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возврат Арендного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном 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.

3

гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Энергет Эссет Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «01» июля 2016 г. по «31» мая 2017 г. (включительно).

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендное имущество. Арендное имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендного 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 арендуемого 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 Арендному имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендное 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-приема Арендного имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор независимо от этого считается прекращенным в части использования Арендного имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной сторонней организации (ного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не представляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Помещение независимо от наличия Акта сдачи-приема.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендного имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендное имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.9. Арендодатель вправе производить осмотр Арендного имущества.

2.10. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендного 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 Арендное имущество не в соответствии с целям, назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендное имущество третьим лицам.

2.11. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в

2

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 «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. 3ПНФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ПИБ (АО),
к/с 301018102000000000823, БИК 044525823
в лице Калкановой Лилары Александровны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Директор О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы (подпись Ф.И.О. зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Арендатор:
Гражданин РФ Хоустунов Владислав Александрович
Адрес: 143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, дом 31, кв. 497
Паспорт: серия 42 01 № 286250 выдан Правобережным отделом милиции УВД города Липецка 10.01.2002г., код подразделения 482-007.

/В.А. Хоустунов/

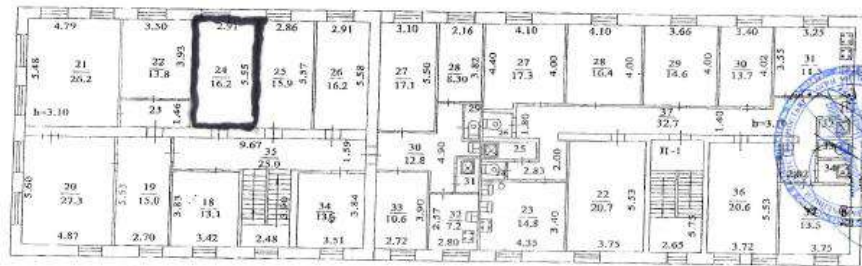
Приложение № 1
к договору аренды от 07.07.2016

ПЛАН арендуемых помещений,
находящихся на втором этаже административного здания,
количество комнат - 1, площадью 16,2 кв.м.

арендуемое помещение площадью 16,2 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 31, 2-й этаж

7. План этажа 2 здания

Лист 2 Всего листов 3



Выполнил		Проверил	
И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.А.		Кондратович В.А.	

от Арендодателя:

сдачи-приема арендуемого имущества

Московская область, г. Балашиха

«01» июля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкимановой Лилары Альфоновны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москва Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Гражданин РФ Хлюстонов Владислав Александрович, адрес: 143911, М.О. г. Балашиха, мкр. 1 Мая д.31, кв. 497, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту - «Арендуемое имущество»):

- нежилое помещение общей площадью 16,2 кв.м., являющийся частью и находящийся на первом этаже здания: контора-объект, 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.

2. Стороны настоящим подтверждают, что в соответствии с настоящим Актом Арендодатель передал во временное владение и пользование Арендатора, а Арендатор принял Арендуемое 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 «1» июля 2016 года. Арендатор настоящим подтверждает, что ему известно о максимально возможной мощности оборудования, которое может быть подключено к электросетям в Арендованном имуществе.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому арендуемому имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.

4. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах - по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, КПП 775001001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Матрайной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о

5

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 01.07.2016г.

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстейт 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстейт Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОП России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Марины Романовны Павловой, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чуриной Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Елаховской М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Гражданин РФ Хаустунов Владислав Александрович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 01.07.2016г. (далее – «Договор») о нижеследующем.

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 действующим законодательством РФ.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эстейт 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, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСОП России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 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, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГТБ (АО), в/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Марины Романовны Павловой, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чуриной Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Елаховской М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор: Гражданин РФ Хаустунов Владислав Александрович,
Адрес: 143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, дом 31, кв.497 Паспорт: серия 42 01 № 286256 выдан Правобережным отделом милиции УВД города Липецка 10.01.2002г., код подразделения 482-007

40701810092000540428 в Банке ГТБ (АО), в/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Калкамаковой Липары Александровны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньконой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гиняровой О.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Арендатор:

Гражданин РФ Хаустунов Владислав Александрович

Адрес: 143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, дом 31, кв.497

Паспорт: серия 42 01 № 286256 выдан Правобережным отделом милиции УВД города

Липецка 10.01.2002г., код подразделения 482-007

В.А. Хаустунов

ДОГОВОР № IMA-21B TPE
аренды недвижимого имущества

ЭЗЕРЕСТ ЭСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ
ООО «ЭЗЕРЕСТ ЭСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Екатерина Александровна

Московская область, г. Балашиха

«15» июня 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эзэст Эсэт Менеджмент» (лишения на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральным службой по финансовым рынкам ДУ, ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления недвижимостью «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малиновой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Момина Махмудова Вахилова, зарегистрированная по адресу: Московская область, город Балашиха, кал. Щеглякова владение 1 массив 6, д. 11, ИНН: 028831305679, ОГРНИП: 316332800093744, действующая от своего имени, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании - «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 - «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилые помещения общей площадью 380 кв.м., находящиеся на первом этаже здания: Нежилое строение - гараж, общей площадью 769 кв.м., инв. № 4194, лпт В-Н-а, кадастровый (г. Балашиха, мкр. 1 Мая, стрен. 21).

Границы и местоположение Арендуемого имущества определены Сторонами в натуре, обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.2. Занятие принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ 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 регистрации № 50-50-15/1302013-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50 - АЕ № 762201, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для организации магазина.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к Арендуемому имуществу подведено электричество (мощность электропотребления не более не более 40 кВт), сети теплоснабжения (воздуное отопление) и водоснабжения.

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 «Эзэст Эсэт 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 «УК «Эзэст Эсэт Менеджмент», основанном и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эзэст Эсэт Менеджмент».

1.6. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «15» июня 2018 г. по «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 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.

1.7. Настоящим Арендодатель гарантирует, что Арендуемое имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в его пользовании не имеется.

2. Права и обязанности сторон

Обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендуемого 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 Арендуемого имущества и прилегающей территории 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 устранить ущерб, причиненный Арендуемому имуществу, Арендодателю или третьим лицам по своей вине, в том числе в случае пожара, возникшего в результате перегрузки электросетей из-за подключения большого количества электрооборудования;

2.6. Возвратить Арендуемое имущество после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.7. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приема Арендуемого имущества Арендодателю в последний день аренды по Договору на следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной стороны организации (иного юридического лица), оформляет Акт самоотъезда, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не представляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Арендуемое имущество независимо от наличия Акта сдачи-приема.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендуемого имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

2.10. Арендатор обязан согласно ст. 56 Закона Московской области от 30 декабря 2014 г. № 191/2014-03 "О благоустройстве в Московской области" регулярно производить уборку прилегающей территории от стен Арендуемого имущества до проезжей части и поддерживать прилегающую территорию в надлежащем состоянии.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.11. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.

2.12. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемого 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 не исполняет п. 2.10. настоящего Договора;

- если Арендатор использует Арендуемое имущество не в соответствии с целям назначением, определенным настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.13. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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.

2.14. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендному имуществу в пользование Арендатора, либо создания препятствия пользования Арендным имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендному имуществу.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору определяется следующим образом:

$$A = AB + C * K, \text{ в том числе НДС } 18\%, \text{ где}$$

A – размер ежемесячной арендной платы;

C – общий размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателем к оплате по Договору на отпуск тепловой энергии № 3/927 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц;

K – коэффициент, который в течение отопительного периода принимается равным 0,09 (ноль целых девять сотых), а за пределами отопительного периода принимается равным 0 (нулю).

3.2. Стороны настоящим договорились, что:

3.2.1. за период с «15» июля 2018 года по «14» июля 2018 года (включительно) базовый размер ежемесячной арендной платы (AB) принимается равным 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублям 00 копеек;

3.2.2. за период с «15» июля 2018 года по «14» сентября 2018 года (включительно) базовый размер ежемесячной арендной платы (AB) принимается равным 100 (Сто) рублям 00 копеек. При этом в случае, если в течение указанного периода настоящий Договор будет расторгнут досрочно по инициативе Арендатора или в связи с нарушением Арендатором условий настоящего Договора базовый размер ежемесячной арендной платы (AB) за этот период принимается равным 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублям 00 копеек;

3.2.3. с «15» сентября 2018 года базовый размер ежемесячной арендной платы (AB) принимается равным 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублям 00 копеек;

3.2.4. с «01» января 2019 года, а также с 01 января каждого последующего года базовый размер ежемесячной арендной платы (AB) 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, опубликованный 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 Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (AB) за период с «15» июля 2018 года 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 (AB) за период с «15» июля 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 и 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» Арендодателем к оплате по Договору на отпуск 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.

3.3.2. в дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере в следующем порядке:

В срок не позднее девятого числа отчетного месяца Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (AB) 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

3

размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателем к оплате по Договору на отпуск 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.

3.3. Арендатор кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение и водоснабжение Арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией, которые должны быть оплачены Арендатором в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления их Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте.

4.

4.1. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендованного имущества;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;
- надлежащее содержание принадлежащей 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 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, 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 Арендного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном 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.) Арендатор 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% (Она десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.7. В случае выявления факта безучетного потребления коммунальных ресурсов Арендатором или в Арендном имуществе Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования обязуется уплатить Арендодателю штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек за каждый такой случай. При этом Стороны договорились, что несправность приборов учета, установленных в Арендном имуществе, считается фактом безучетного потребления коммунальных ресурсов Арендатором.

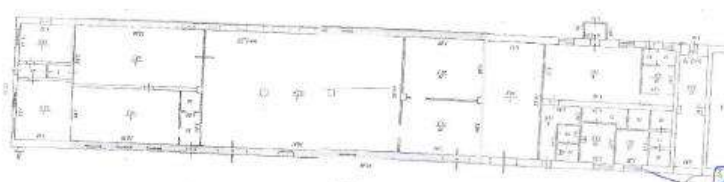
4.8. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выяснении) убытков, штрафов, пеней, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергетический Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной

4

Примечание №1
к договору аренды Л/А-2/16 ТРЕ

ПЛАМ арендуемые помещения,
расположенные в здании герана общей площадью 768 кв.м., по адресу: М.О. г. Балашиха, мкр 15/мкр.21
количество помещений - 32 площадью 281 кв.м.
- арендуемые помещения площадью 300 кв.м.

Владимирский Сергей
Генеральный директор
ИПН № 5050171
17.08.2016
17.08.2016
17.08.2016



Потребный план
расположения помещений
в здании (по плану)



от Арендатора

ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эстейт Менеджмент» за счет собственных средств.

5. Иные условия.

5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе получить предварительное согласие Арендодателя провести косметический ремонт Арендваемого имущества, без внесения изменений в его несущие конструкции, перекладки электропроводки, инженерных сетей, перепланировки и т.д. При этом стоимость косметического ремонта Арендваемого имущества, иных неотделимых или отдельных, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений Арендваемого имущества Арендодателем Арендатору не возмещается и они переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключением случая 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 осуществленных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя неотделимых улучшений Арендваемого имущества, но не более чем указанную в таком предварительном согласии Арендодателя стоимость таких улучшений.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты фактического принятия Арендатором Арендваемого имущества, указанной в акте сдачи-приема Арендваемого имущества, то есть с «01» июня 2018 года, 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 Арендваемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

6. Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эстейт Менеджмент» Д.У.
ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 19270, город Москва,
Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж
4; ИНН 7707620354, ОГРН 5077746279463.
р/с 40701810092090540428 в Банке ГПБ (АО)
БИК 044525823, №с 30101810200000000823

Представитель по доверенности

И.П. Мамини

Арендатор:
Индивидуальный предприниматель
Моминова Мавлюхан Вахидовна,
зарегистрирована по адресу: Московская область,
город Балашиха, мкр. Щегликово владение 1
массив 6, д. 11.
ИНН: 026831305679.
ОГРНИП: 316332800693744.
р/сч № 4080281073800008989
в ПАО Сбербанк г Москва.
БИК 044525225, к/сч 301018104000000000225,
Электронная почта: Fedavs150@mail.ru

М.В. Моминова

АКТ сдачи-приема Арендуемого имущества

Московская область, г. Балашиха

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет 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, предельная Федеральная служба по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недействителен, «Сельскохозяйственный» Правила доверительного управления ЗПИФ недействительны («Сельскохозяйственный»), зарегистрированные ФСОР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малишевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Моминава Мавадлахан Вахидовна, зарегистрированная по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, к.д. Шинтово владение 1 массива д. п. 1, ИИН: 026831305679, ОГРНИП: 31633280009544, действующий владение 1 массива д. п. 1, ИИН: 026831305679, ОГРНИП: 31633280009544, принадлежащий к своему имени, именуемая в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Акт (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества № IMA-21B TPE от «15» *март* 2018г., далее - «Договор», о результатах которого:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендуемое имущество»); находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилые помещения общей площадью 380 кв.м., находящиеся на первом этаже и втором этажах здания; Нежилое строение - гараж, площадью 769 кв.м., инв. № 4194, лит В-В1-а, кадастровый (или условный) номер: 50:15-0000000-804600, расположенного по адресу: Московская область, с.Балашиха, мкр. 1 Мая, строен. 21;

Границы и местоположение Арендуемого имущества определены Сторонами в натуре, обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендное имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендного имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам электро- и пожаробезопасности, а также исправность и надлежащее состояние электропроводки. Арендатор настоящим подтверждает, что ему известна максимальная мощность электрооборудования (40 кВт), которое может быть подключено без перегрузки электросети.

3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендного имущества и иных претензий.

4. Настоящий Акт составлен в двух идентичных экземплярах — по одному экземпляру для Арендатора и Арендодателя.

Арендодатель: ООО «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Место нахождения: 119270, город Москва,
Лужницкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж
4; ИНН 7707620354, ОГРН 7707746279463,
р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО)
БИК 044525823, к/с 30101810200000000823

БНК 044525823, к/с 30101810300000000823

Представление по достоверности

Р.П. Малинин

IMMUNOPIN 11-30



10

10

1

1

3.4. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендное 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 противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендного имущества;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;
- надлежащее содержание принадлежащей к Арендному 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 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. 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 Арендного имущества может осуществляться в порядке, предусмотренном пунктом 2.2.6. Договора.

4.7. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков осуществления оплаты (арендной платы или платы за электроснабжение Арендного имущества) Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) 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 свои права и обязанности «Сельскохозяйственный» 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, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляющих за счет собственного имущества управляющей компании.

5. Иные условия.

5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе получить предварительное согласие Арендодателя провести косметический ремонт Арендного имущества, без внесения изменений в его несущие конструкции, перекладки электропроводки, инженерных сетей, переключников и т.д. При этом стоимость косметического ремонта Арендного имущества, иных неотделимых или связанных, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений

области" регулярно производить уборку прилегающей территории от стен Арендного имущества до проезжей части и поддерживать прилегающую территорию в надлежащем состоянии.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора.

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Арендного имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендного 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 на исполняет п. 2.2.9. настоящего Договора;
- если Арендатор использует Арендное имущество не в соответствии с целям назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендное имущество третьим лицам.

2.3.3. Стороны вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии одновременного 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 договорились, 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 вышеуказанный период указанными в п. 1.1.1. настоящего Договора арендуемыми 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 арендуемым 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 ежесменочной 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 арендуемыми 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 арендуемым 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 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор 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 10.10.2022 Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату, указанную в п. 3.1.2. настоящего Договора, за второй месяц аренды.

3.3.3. в дальнейшем Арендатор обязуется оплачивать ежесменочную арендную плату в предусмотренном п. 3.1.2. настоящего Договора размере также авансом, а именно уплатить Арендодателю арендную плату за текущий месяц в срок не позднее десятого числа такого текущего месяца.

3.3. Арендатор кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение Арендного 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 соответствующей организацией.

арендуемого имущества Арендодателем Арендатору не возмещается и они переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору, за исключением случая 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 бездействиями 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 осуществленных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя вложений в улучшения арендуемого имущества, в том числе его ремонта, но не более чем указанную в таком предварительном согласии Арендодателя стоимость таких улучшений.

5.3. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и распространяет 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 расторгнут досрочно в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендодателю имущество Арендодателя и подписать Акт возврата Аренданного имущества.

5.6. Если иное не предусмотрено настоящим Договором или не будет предусмотрено в дополнительном согласии Сторон, в случае, если на момент расторжения или прекращения Договора Арендатором имущество имеет какие-либо неотделимые или отделимые, но не отделенные Арендатором улучшения, то такие улучшения переходят в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом, Арендодатель вправе по своему выбору своими силами или силами третьих лиц отделить (демонтировать) такие улучшения с возложением расходов на Арендатора.

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 № 21-000-1-00700 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 «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АТ 5044141, удостоверяющей Милаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

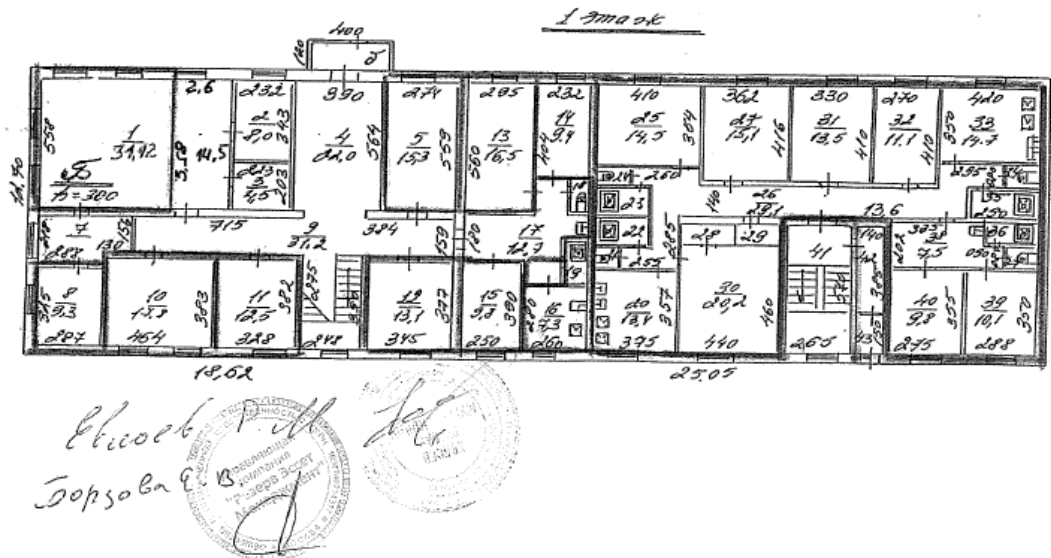
Арендатор: Индивидуальный предприниматель Евлоев Руслан Мухарбекович, дата рождения: 05.01.1983, место рождения: ст. Орловская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26 03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, дата выдачи: 10.03.2004, код подразделения: 062-005, зарегистрирован по адресу: Ленинградская обл., п. Им. Свердлова, ул. Овчинская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евлоев Руслан Мухарбекович:

5

Приложение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.2022

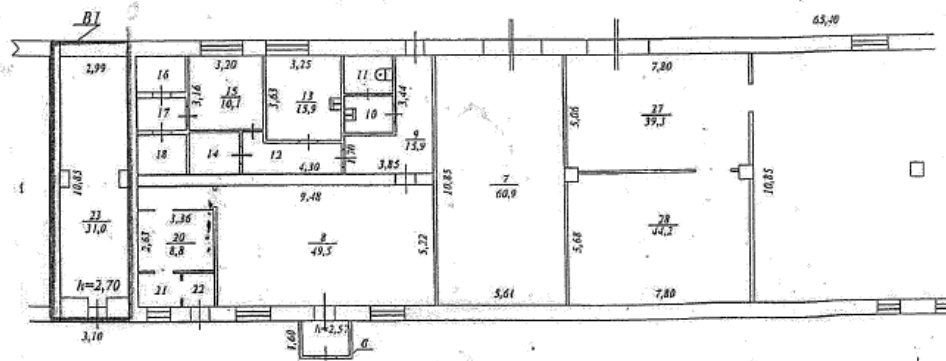
Постатный план
первого этажа здания: контора-общеджитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А. Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Мая, д.21



6

Приложение № 2
к Договору аренды недвижимого имущества от 22.09.2012

Потажный 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 (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строн. 21



Евгений Рил
Борзова



ДОГОВОР аренды недвижимого имущества

Московская область,
г. Балашиха

«08» июня 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Общество) в соответствии с условиями Договора аренды недвижимого имущества, пассивными инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами № 21-0001-00700 от 18 февраля 2010 г., выданным 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, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36) Д.У. Закрытым пассивным 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Маруся Романова Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Дочное некоммерческое партнерство «Солнечный город» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003128, ИНН: 5001078383, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Илюхина Юрия Сергеевича, 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 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: контора-офиситне, условный номер: 50:15-04/0430/001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее – «Аренднуемое имущество»).

Аренднуемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору. 1.2. Аренднуемое имущество принадлежит владельцам ипестипионных павз ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» 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, регистрации № 50-50-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 762207, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» декабря 2013 г.

1.3. Арендатору передается Аренднуемое имущество для размещения офиса самого Арендатора.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Аренднуемое имущество для государственной регистрации места нахождения юридического лица - Арендатора.

1.5. Арендатор обязуется использовать Аренднуемое имущество в административных целях под офис для местонахождения своего исполнительного органа.

1.6. Почтовая корреспонденция, приходящая на имя Арендатора по адресу Аренднуемого имущества, получается самим Арендатором.

1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Аренднуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к аренднуемому имуществу подведено электричество.

1.8. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных павз Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент заключения Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», основан и провозглашающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

1.9. Срок аренды Аренднуемого имущества по Договору составляет 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Аренднуемого имущества.

При этом в случае, если и 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 Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какое-либо дополнительное соглашение 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 Аренднуемое имущество. Аренднуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания Акта приема-передачи Аренднуемого имущества Арендатором 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 Аренднуемого 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 Аренднуемому имуществу по своей вине.

2.2.5. Возвратить Аренднуемое 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 Аренднуемого имущества Арендодателю в последний день срока аренды по Договору, Договор неавтоматически прекращается в части использования Аренднуемого имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель вправе создать комиссию составом не менее трех человек с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица) и оформить Акт самостоятельного, при этом, при необходимости, вскрыть Аренднуемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранения не подлежит. При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель вправе не предоставлять Арендатору услуги аренды и не допускать его в Аренднуемое имущество независимо от наличия Акта приема-передачи.

2.2.7. Арендатор обязан использовать Аренднуемое имущество исключительно для целей, определенных Договором.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора:

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Аренднуемого имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Аренднуемого имущества;

ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны настоящим договорились, что в случае расторжения или прекращения Договора все неделимые или отдельные, но не отделенные Арендатором в последний день аренды, улучшения Арендваемого имущества переходят в собственность Арендателя без какой-либо компенсации Арендатору.

5.2. Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента фактической передачи Арендваемого имущества Арендатору по Акту приема-передачи, и действует до полного исполнения Обязательств Сторонами.

5.3. Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

5.4. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендателя в случаях, определенных в Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендваемое имущество Арендателю и подписать Акт приема-передачи Арендваемого имущества.

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 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: 772501001, адрес местонахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д. 6, стр. 1, комн. 36, р/с 40701810202570000020 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-asset.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 Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Солнечный Горюк» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «29» июля 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003128, ИНН: 5007000083, КПП: 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21; Расчетный счет: 40703810838260001525; Банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, корр. счет: 301018104000000000225), в лице Председателя правления *Александр Юрьевич Сергеев*, действующего на основании Устава

- если Арендатор нарушает предусмотренные Договором сроки оплаты арендной платы более чем на 10 (десять) рабочих дней;

- если Арендатор использует Арендваемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендваемое имущество третьим лицам.

2.3.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в случаях неисполнения Арендодателем Арендваемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендваемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендваемого имущества.

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 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 теплоснабжение Арендваемого имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией, которые должны быть оплачены Арендатором в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления их Арендатору.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение санитарно-гигиенической, противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендваемого имущества в соответствии с Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендваемого имущества в соответствии с Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.

4.2. Арендатор 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.

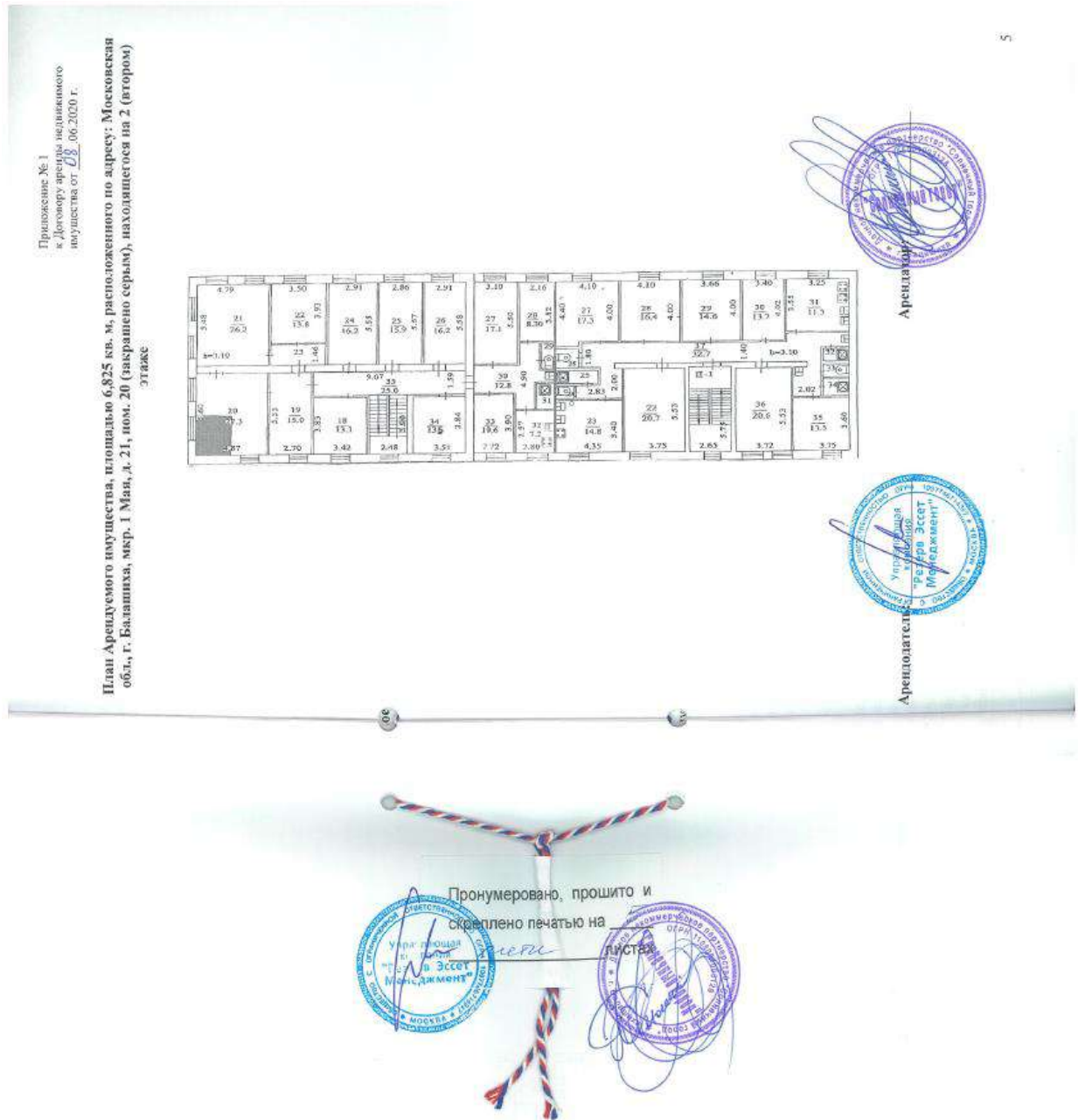
4.4. Все разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, по возможности будут решаться путем переговоров между Сторонами. При выполнении обязанностей по Договору Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ и особыми условиями к нему.

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 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 настоящим пунктом путем направления уведомления о расторжении, возмрат Арендваемого имущества может осуществляться в порядке, предусмотренном 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% (одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

4.8. Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» осуществляет свои права 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



Получено 31.03.2023

ДОГОВОР аренды недвижимого имущества № ИМА-34/ТРЕ

Московская область, г. Балашиха

«23» 03 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18.02.2010 г. № 21-000-1-00700, выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (Правляющий орган управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации Кесо Татьяна Александровна, (СНИЛС 199-226-371 17, ИНН 500127539171, дата рождения: 09.10.1989, место рождения: гор. Лида Гродненская обл. Белоруссия ССР, пол: женский, паспорт: 46 22 819556, выдан: 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, д. 32А, кв. 708; адрес электронной почты для направления документов, в том числе денежных чеков: kessos89@mail.ru), 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 – «Арендуемое имущество»):

- **сельскохозяйственное помещение площадью 13,5 кв.м., находящееся на втором этаже здания: контрфорс обсады, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А.Б, лит А.Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:014304001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.**

Границы и местоположение Арендуемого имущества обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору (Арендуемое имущество указано под условным номером 34).

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Арендуемого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

1.2. Указанное в п. 1.1. настоящего Договора здание контрфорс-обсады принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет 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 № 50-50-15/130/2013-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50 – АЕ № 762202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28 декабря 2013 г.

1.3. Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения **манжурного салона**.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при обременении следующих условий:

- к Арендуемому имуществу подведено электричество.

1.5. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «ЭЗМ», основанном и преобладающим хозяйственным обществом участия, дочерним и зависимым обществом ООО УК «ЭЗМ».

1.6. Срок аренды не определен, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

1

1.7. Настоящим Арендодатель гарантирует, что Арендуемое имущество не обременено правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в его пользовании, за исключением указанных в п. 1.1. Договора, не имеет.

1.8. Стороны настоящим договорились, что Арендатор в установленном действующим законодательством порядке, предварительно получив необходимые разрешения и согласования компетентных органов, вправе без отдельного согласия Арендодателя размещать на фасаде указанного в п. 1.1. настоящего Договора здания контрфорс-обсады свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.д.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется в момент подписания Договора передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендуемого 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 вызов мусора с территории Арендуемого имущества и прилегаемой территории 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 устранить ущерб, причиненный Арендуемому имуществу по своей вине, в том числе в случае пожара, возникшего в результате перегрузки электросетей из-за подключения большого количества электрооборудования;

2.6. Возвратить Арендуемое имущество, в последний день аренды по Договору Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа. **При этом Стороны договорились, что все неотделимые улучшения Арендованного имущества, а также все отделимые, но не отделенные Арендатором на момент расторжения или прекращения настоящего Договора участия, переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору.**

Оборудование Арендатора не подлежащим улучшением не является.

2.7. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приема Арендуемого имущества Арендодателю в последний день аренды по Договору, Договор неаннулируется от этого считается прекращенным в части использования Арендуемого имущества Арендатором. На следующий день Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек (с привлечением не менее одной сторонней организации (иного юридического лица)), оформляет Акт самостостоятельно, при этом при необходимости выкрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит.

При этом после последнего дня действия Договора Арендодатель не представляет Арендатору услуги аренды и не допускает его в Арендуемое имущество независимо от наличия Акта сдачи-приема.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендуемого имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендуемого 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 Арендуемое имущество не в соответствии с целями назначением, определенными настоящим Договором;

- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель также вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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 настоящий Договор может быть расторгнут в случаях непредоставления Арендодателем Арендуемому имуществу в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

2

3. Условия об оплате по Договору

3.1. Стороны настоящим договорились, 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 %.

5

3.2.1. в течение 10 (Десять) 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. настоящего Договора размере.

3.2.2. в дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату

3.3. Расходы за потребленную Арендатором электроэнергию не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно соответствующим организациям. 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. настоящего Договора.

Арсенатор обязуется оплачивать электроэнергию ежемесячно, в срок не позднее 10-го числа

3.4. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендное имущество фактически находится в пользовании Арендатора с 02.03.2023 и Арендатор с этого момента обязан уплачивать Арендодателю арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере.

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендного имущества в соответствии с настоящим Договором;
 - целевое использование Арендованного имущества;
 - вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования.
- 4.2. Арендатор несет ответственную 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. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков исполнения обязательств по оплате, Арендатор обязан возместить Арендатору сумму просроченного платежа, а также оплатить Арендатору штраф 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 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.

4.6. 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 (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 уведомления 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 Арендному имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора.

4.8. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата

10

неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего левым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. Иные условия

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет своё 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 Арендатора и Арендодателя.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут односторонне по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Арендуемое имущество арендодателю и возместить Акт возврата Арендованного имущества.

5.4. Любые уведомления, сообщения, счета, кассовые чеки, претензии, требования и иные документы, связанные с Договором, могут быть направлены в адрес Арендатора по выбору Арендодателя. Арендодателю и подписать акт возврата Арендатора о получении.

- 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;
- вручены Арендатору лично под расписку.

При направлении вышеуказанных документов Арендатору по электронной почте такие документы считаются полученными Арендатором в день отправки.

6. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт Эссет Менеджмент» (индигна на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и证券投资基金ами пенсионными фондами от 18.02.2010 г. № 21-4006-1-007000, выданная Центральным банком Российской Федерации) Д.У. Закрытым акционерным обществом с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный» под управлением паевых инвестиционных фондов недействительности «Эксперт Эссет Менеджмент»

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эксперт Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недействительности «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФНС РФ России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Прокуратуры/Косыгина, 4062-4, почтовое 36; ИНН 7718781453, КПП 7742501001, ОГРН 1097746714317, а/с 407018106000000001980 в Банк - ГПБ (АО), БИК 044505822, к/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна;

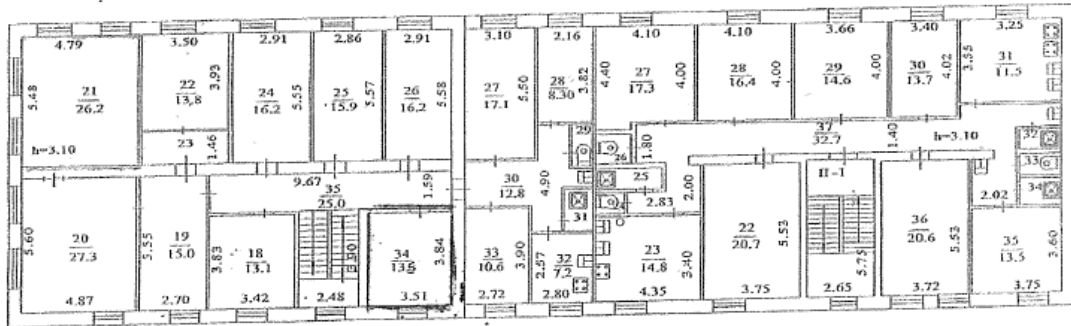
Арендатор: Гражданин Российской Федерации Кессо Татьяна Александровна, (СНИЛС 199-236-371, ИНН 50012753917, дата рождения: 29.05.1988; место рождения: тор. Люда Гродненская обл. Белоруссия СР, пол: женский, паспорт: 46 22 819556, адрес: ГУ МВД России по Московской области, Белорусская СР, адрес электронной почты для направления документов, в том числе классовых чеков: kesso80@mail.ru),

(iii)

4

Приложение №1
к Договору аренды недвижимого имущества
№ 1МА-34/ТРЕ от _____.2023

План второго этажа здания: контора-общезитие, 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

АКТ

Московская область, г. Балашиха

« 27 » 03 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Феэра Эссет Менеджмент» (далее по тексту – Общество) осуществляет деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18.02.2010 г. до 21.10.2011 г. (ИНН 77-07-00700, кодвизита Центрального Банка РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом с ограниченной ответственностью «Сельскохозяйственный банк» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Феэра Эссет Менеджмент» (Правление доверительного управления ЗПИФ недействительны) «Сельскохозяйственный», зарегистрированное ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Архидол», в лице Генерального директора Воровской Елены Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Государственной Федерации Космо Татяна Александровна, (СНИЛС 109-236-371 17, ИНН 50-01573971), дата рождения: 09.10.1989, место рождения: г.р. Лида Гродненская обл. Белорусская ССР, пол: женский, паспорт: 46 22 895356, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 11.11.2022, код подразделения: 500-003, адрес места жительства: Московская область, г. Балашиха, пр-т Ленинский, д. 32А, кв. 708; адрес электронной почты для направления документов, в том числе налоговых документов: kesso85@mail.ru), упомянутый в дальнейшем («Регистратор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали Настоящий Акт (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества № 1МА-1/ПРЕ от _____ 2023 (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилые помещения площадью 13,5 кв.м., находящиеся на втором этаже здания: котельная, общеквартирный туалет, ванная комната, санузел, кухня, коридоры и лестничные клетки общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-419А-АБ; лит. А.Б. кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01436-001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

Границы и местоположение Арендного имущества обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору (Арендное имущество указано под условным номером 34).

2. Арендная плата за арендуемое имущество в предусмотренном Договором размере начисляется начиная с «02» марта 2023 г.

3. Арендатор настоящим подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он полностью рассмотрел Арендное имущество, убедился в соответствии Арендного имущества условиям Договора, нормам санитарно-гигиенической, пожарной и электробезопасности, не выявила каких-либо недостатков Арендного имущества.

Арендатор настоящим также подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он извещен о максимально допустимой мощности электроприборов, могущих быть подключенными. Арендатором в Арендуемое имущество и обмундирования не допускаются перегрузки электросетей.

4. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому Арендному имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендного 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: ООО УК «РЭМ» ДУ «ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице генерального директора Бортовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Гражданин Российской Федерации Кессо Татьяна Александровна

9

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 Эссет 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 ФСОР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд. Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, х/сч 301018102000000000823, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГлавБиоТех», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мисуновой Антонины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили Договор аренды недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет договор

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает в аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту – «Арендуемое имущество»):

- **Четыре нежилых помещения общей площадью 71,6 кв.м., в гараже общей площадью 467,50 кв.м., инв. № 2-5803, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01457:002, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. I Мал, дом 23, Арендуемое 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 пав ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет 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 № 50-15/13/007/2013-085, 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. Арендуемое имущество передается Арендатору для размещения офиса и производственной площади.

1.4. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое имущество при соблюдении следующих условий:

- к арендуемому 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 пав 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 ООО УК «РЭМ».

1.6. Срок аренды в Договоре не определен, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

1.7. Арендатор, предварительно получив в установленном действующим законодательством порядке необходимые разрешения и согласования компетентных органов, вправе без отдельного согласия Арендодателя размещать на фасаде Арендваемого имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стенов 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 Арендваемое имущество. При этом Стороны подтверждают, что Арендваемое имущество фактически находится в пользовании Арендатора с 01.12.2021.

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 Арендваемого 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 Арендваемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендваемое 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 неисполнения Арендатором обязательств по возврату Арендваемого имущества по Акту приема-передачи Арендодателю в срок, установленный п.2.6. Договора, Арендодатель создает комиссию составом не менее трех человек и оформляет Акт возврата Арендваемого имущества самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Арендваемое имущество от находящегося там имущества Арендатора, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит.

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 Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления независимо от срока освобождения Арендваемого имущества;

2.9. Арендатор обязан использовать Арендваемое имущество исключительно по его назначению, а также регулярно производить уборку Арендваемого имущества и прилегающей территории, поддерживать их в надлежащем состоянии.

Права Арендодателя и Арендатора.

2.10. Арендодатель вправе производить осмотр Арендваемого имущества.

2.11. Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Арендваемого 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 Арендваемое имущество не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендваемое имущество третьим лицам.

2

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном 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 пользования Арендваемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендваемого имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы по настоящему Договору определяется следующим образом:

$$A = AB + C \cdot K, \text{ в том числе НДС } 20\%, \text{ где}$$

A – размер ежемесячной арендной платы,

AB – 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 № 3/927 от 30.03.2018г. за соответствующий месяц;

K – коэффициент, который в течение отопительного периода принимается равным 0,021 (ноль целых двадцать одна тысячная), а за пределами отопительного 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 (AB) принимается равным **100 (Сто) рублям 00 копеек, в том числе НДС 20%.**

- за период с «01» марта 2022 года (включительно) и далее базовый размер ежемесячной арендной платы (AB) принимается равным **36 000 (Тридцать шесть тысячам) 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 (Пять) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (AB) 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 на отпуск 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 Арендодателю с учетом ранее выплаченного аванса за отчетный месяц.

3.3.2. в дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в предусмотренном настоящим Договором размере в следующем порядке.

В срок не позднее десятого числа отчетного месяца Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (AB) 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

3

Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателю к оплате по Договору на отпущенной 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. Арендатор кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение Арендоданного имущества путем оплаты счетов, выставленных соответствующей организацией, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления их Арендатору.

3.5. Стоимость остальных потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов включена в арендную плату.

4. Ответственность Сторон

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Аренддуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Аренддуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим 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 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 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 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, 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 Аренддуемого имущества осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 2.7. Договора.

4.7. В случае задержки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков выплаты арендной платы или сроков внесения платы за электроснабжение Арендоданного имущества Арендатор обязуется в течение 5 (пять) 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 «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность, а также является доверительным управляющим ЗПИФ недвижимosti «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности в Федеральном законе № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договору, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего пассивам

4

инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются 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 досрочно по требованию Арендодателя в случаях, определенных в настоящем Договоре. При этом Арендатор обязуется вернуть Аренддуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Аренддуанного имущества.

5.4. В случае, если на момент расторжения Договора Аренддуемое имущество имеет какие-либо неотделенные или отделенные, но не отделенные Арендатором улучшения, то такие улучшения переходят в собственность Арендодателя без компенсации Арендатору их стоимости. При этом Арендодатель вправе по своему выбору своими силами или силами третьих лиц отделить (демонтировать) такие улучшения с возложением расходов на Арендатора.

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 № 21-000-1-00700 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 Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, ж/сч 301018102000000000823, в лице Генерального директора Маруськи Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруська Роман Дмитриевич:

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ГлазБиоТех» (ОГРН 1215000047327, ИНН/КПП 5001139244/500101001, местонахождение: 143985 Московская область, г.о. Балашиха, д. Пушище, ул. Новоселовская, д.18, офис 203; р/сч: 40702810740000105482, банк: ПАО СБЕРБАНК, БИК: 044525225, корр. сч/сч: 301018104000000000225; адрес электронной почты: info@glazbiotech.ru), в лице Генерального директора Мисуровой Антонины Владимировны, действующей на основании Устава

Мисурова Антонина Владимировна:





**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.energo-garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104000000000225 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. 3.2. 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, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред 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: <ul style="list-style-type: none">• 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 одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неплате (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 действующем 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 Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного 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.И.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.Юрьева

МП.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион», Москва, 2017 г. «Б» Лицензия № 05-05-08003 ОПС. РД. Т3 № 452. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcion.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан

Bygrave

В том, что он(а) с 10 октября 2014 г. по 26 ноября 2014 г.

прошед(а) профессиональную подготовку в (на) Московский
государственный технический университет (наименование образовательного учреждения (подпись и печать образовательного учреждения))

по программе "Специальность профессионального переводчика"
с участием в специздании "Деловая
стилистика переводческие (бизнес)"

М.А.И.

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 марта 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

(ММН, отчество)

[illegible]

на ведение профессиональной деятельности в сфере
стационарной предпринимательства (бизнеса)



Председатель государственной
эпидемиологической комиссии

Директор (директор)

Город Район Код 24042

МШФ Ренессанс. 1996.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

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., «Ф», ТЗ № 404.





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, осуществляемая 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

10 000 000 руб. 00 коп.

(Десять миллионов рублей 00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5 000 руб. 00 коп.

(Пять тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,05% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

единовременно 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, вооруженные 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:

ВСК

М.П.

2023

/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 «СБ 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	028F5AE200F9B044B04A7A0A99 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