Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-259

от 16 марта 2023 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 №259 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г
Дата проведения оценки:	16 марта 2023 г.
Дата составления отчета:	16 марта 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 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 36
2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки 36
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки 36
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 37
3.1. Общие положения 37
3.2. Анализ рынка 37
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта 37
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (объекты) 64
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений 67
3.2.4. Анализ фактических данных об арендных ставках 70
3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 73
3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости 88
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 90
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 91
5.1. Общие положения 91
5.2. Общие понятия оценки 91
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости 92
5.4. Согласование результатов оценки 97
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ 99
6.1. Выбор подходов и методов оценки 99
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом 100
6.2.1. Общие положения 100
6.2.2. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы 100
6.3. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом 118
6.3.1 Общие положения 118
6.3.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж 119
6.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом 142
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ 145
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ 146
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА 147
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 157

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.

«16» марта 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 259 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 16 марта 2023 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:

44 400 000

(Сорок четыре миллиона четыреста 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	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	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 200 000
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	7 500 000

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 № 259 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	11 800 000
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	25 600 000
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	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; Договор аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.202 г. с Дополнительным соглашением от 05.10.2021 г. к нему	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 12.11.2014 г. (ООО «ТехноПарк») с Дополнительным соглашением от 25.09.2015 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 аренды недвижимого имущества от 22.04.2021 г. (Смирнов Ю.В.) с Дополнительными соглашениями № 1 от 17.11.2021 г.; № 2 от 10.06.2022 г. к нему Договор аренды недвижимого имущества от 20.08.2021 г. (ООО «Гранд Сервис») 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)	
3	50:15:04:01457:002	есть	нет	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 – 16.03.2023 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 – 16.03.2023 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. Белякова, д. 19, кв. 47.
Адрес электронной почты оценщика	79265920249@yandex.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика №2200SB40R3767, выдан 11.05.2022 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2022 г. по 23.05.2023 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, комната 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 № 210005-035-000162, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 21.11.2022 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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 нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

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 №№ 7-11), 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 (залог, ипотека и т.д.)
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; Договор аренды недвижимого имущества № 2 от 13.01.202 г. с Дополнительным соглашением от 05.10.2021 г. к нему	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
50:15:0000000:80597	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 12.11.2014 г. (ООО «ТехноПарк») с Дополнительным соглашением от 25.09.2015 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) 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 аренды недвижимого имущества от 22.04.2021 г. (Смирнов Ю.В.) с Дополнительными соглашениями № 1 от 17.11.2021 г.; № 2 от 10.06.2022 г. к нему Договор аренды недвижимого имущества от 20.08.2021 г. (ООО «Гранд Сервис») 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)	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
50:15:0000000:138506	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

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

Таблица 4.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Для объекта с кадастровым номером 50:15:0000000:80600		
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762201 от 28 декабря 2013 года	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ООО «Березка»)	б/н от 03.07.2015 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 15.05.2015 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г	№1 от 31.05.2016 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г	№2 от 31.08.2017 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г	№3 от 05.04.2018 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015 г	№4 от 09.06.2018 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (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
Для объекта с кадастровым номером 50:15:0000000:80597		
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	Серия 50-АЕ № 762202 от 28 декабря 2013 года	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ДНП «Вишневый сад»)	б/н от 19.08.2020 г	копия
Акт приема передачи 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	
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 имущества от 14.09.2022 г	№1 от 21.11.2022 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (ИП Пэлэдуцэ 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

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Договор аренды недвижимого имущества (ООО «Гранд Сервис»)	б/н от 20.08.2021 г	копия
Акт приема передачи Арендуемого имущества	б/н от 20.08.2021 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 (ООО «ТехноПарк»)	б/н от 12.11.2014 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 01.10.2014 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 12.11.2014 г	№1 от 25.09.2015 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (гр.Каримова И.Е.)	№ 1МА 16.2 ТРЕ от 13.09.202 г	копия
Акт сдачи-приема арендуемого имущества	б/н от 13.09.2022 г	копия
Договор аренды недвижимого имущества (гр.Смирнов Ю.В.)	б/н от 22.04.2021 г	копия
Акт приема-передачи Арендуемого имущества	б/н от 26.04.2021 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 22.04.2021 г	№1 от 17.11.2021 г	копия
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 22.04.2021 г	№2 от 10.06.2021 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
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

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 влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и 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	14 165 848	13 973 000	Не применялся	14 000 000	11 700 000
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	43 295 883	24 624 000	Не применялся	30 200 000	25 200 000
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	8 765 642	9 047 000	Не применялся	9 000 000	7 500 000
ИТОГО				**53 200 000**	**44 400 000**

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

*** - Стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствие 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 источников[1], 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 соответствующих разделах отчета

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

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

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

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

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

Таблица 5.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:80600	11 800 000
50:15:0000000:80597	25 600 000
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 статьёй 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

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 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
Характеристики договоров аренды для здания с кадастровым номером 50:15:0000000:80597	
	ДНП «Вишневый сад»
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 19.08.2020 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Вишневый сад»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают
Цель аренды	для размещения офиса самого арендатора
Ежемесячная арендная плата	1 000 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	3,275
	ДНП «Лидер»
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 11.06.2020 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Лидер»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня истечения срока аренды настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на новый срок (11 (одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения или нового договора аренды Стороны не заключают
Цель аренды	для размещения офиса самого арендатора
Ежемесячная арендная плата	1 000 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	6,825
	ДНП «Новый мир»
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 10.08.2020 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»
Период действия Договора аренды	11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то на следующий день со дня

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
	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 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
	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.

Наименование показателя	Значение показателя
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 «Гранд Сервис»
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 20.08.2021 г.
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Сервис»
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.6 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	21 840 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	27,3
	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»
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

Наименование показателя	Значение показателя
Арендуемая площадь, кв.м	4,05
	ООО «ТехноПарк»
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 12.11.2014 г. с Доп. соглашением №1
Арендодатель	ООО УК «ЭЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ТехноПарк»
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1 Дополнительного соглашения №1: «стороны договорились считать Договор возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	5 300 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	10,6
	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 Смирнов Ю.В.
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 22.04.2021 г. с Доп. соглашениями №№ 1-2
Арендодатель	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович
Период действия Договора аренды	в соответствии с п.1.6 Договора: «договор считается заключенным на неопределенный срок»
Цель аренды	для размещения офиса
Ежемесячная арендная плата	20 960 руб., в том числе НДС
Арендуемая площадь, кв.м	26,2
	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

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 Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год;
- Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах области;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.;
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города, самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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).

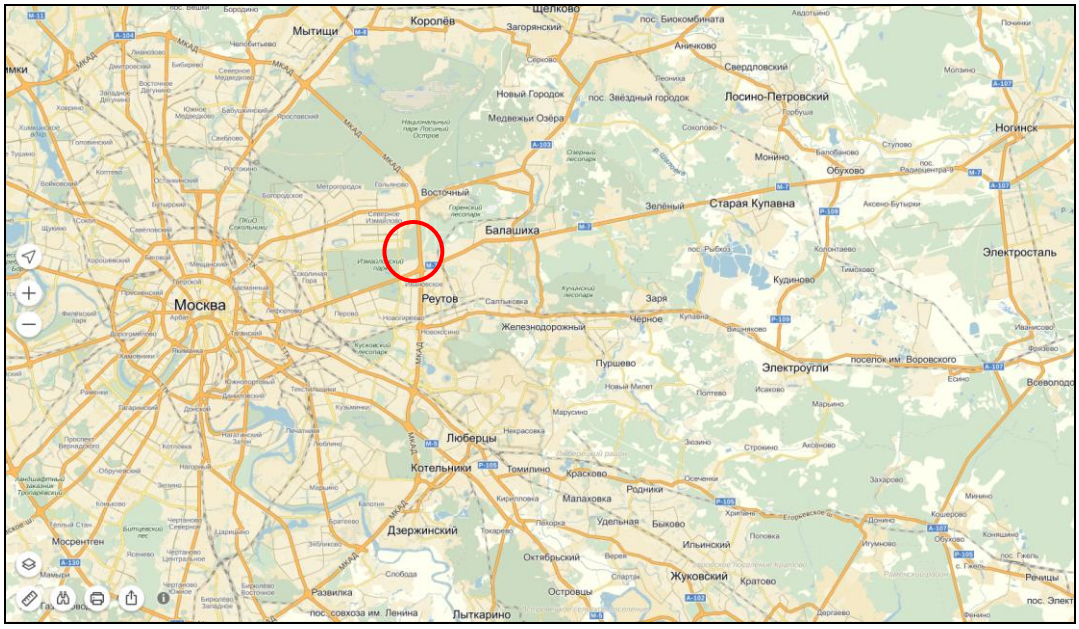


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

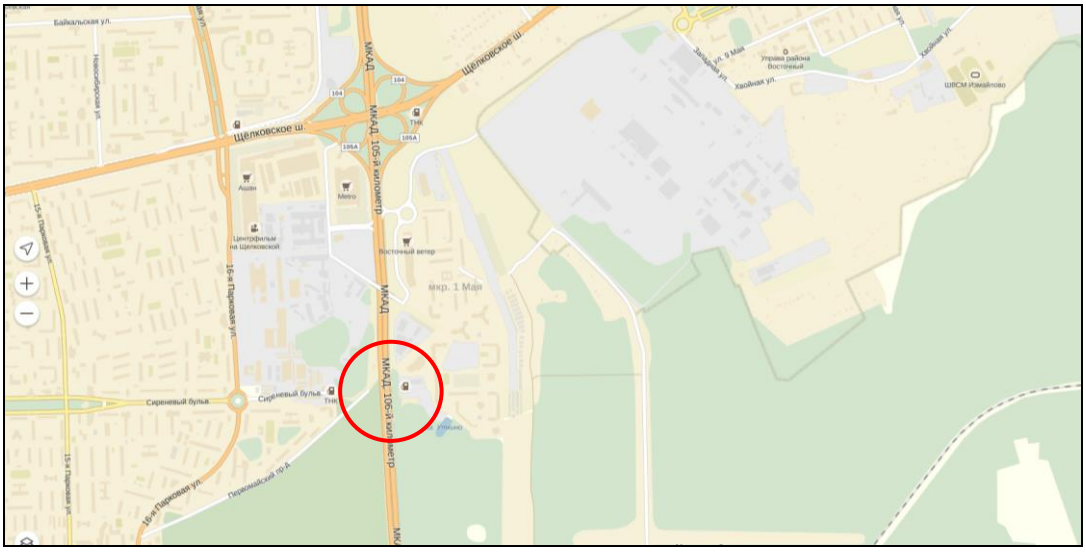


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

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

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 4.
2. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

3. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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 офисно-торговой недвижимости

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококлассные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и 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, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

172/21 ООО "Центр оценки инвестиций"

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококлассные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит 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 сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Торговая недвижимость	
3	Торгово-развлекательные центры и торговые центры	Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры.
4	Районный/микрорайонный торговый центр	Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная).

ООО "Центр оценки инвестиций"

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
5	Стрит-ритейл	Разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.
6	Торговые площади	Встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины
	Объекты свободного назначения	
7	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
8	***Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса***	
8.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
8.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
8.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
8.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
8.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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 C и D.
2. Специализированные высококлассные складские объекты	Высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам модно отнести склады классов A и B.
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 транспортные средства	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 объекты.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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-общежитие, кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001

Наименование характеристики	Значение характеристики
Класс объекта	административно-офисные объекты, общежития
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв. м	1 102,4
Площадь застройки, кв. м	554,6
Строительный объем объекта, куб. м	4 756
Конструктивные элементы, в том числе:	
- фундамент	железобетонный
- стены	кирпичные
- перегородки	кирпичные
- покрытия и перекрытия	железобетонные плиты
- кровля	мягкая рулонная
- полы	бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка
- проемы оконные	деревянные двойные створные, пластиковые

Наименование характеристики	Значение характеристики
- проемы дверные	заводского изготовления – деревянные, металлические
- отделочные работы	стены – штукатурка, обои; потолки – штукатурка, окраска, подвесные потолки
- внутренние санитарно – технические работы и электротехнические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, вентиляция, электроснабжение, телефон
- прочие работы	отмостка бетонная
Этажность объекта	3 (подземных нет)
Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние
Состояние отделки (внутреннее техническое состояние)	с отделкой
Год постройки	1973

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

Таблица 14.

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

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

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

Фотографии оцениваемых объектов недвижимости представлены на фото 1 - 16.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

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

Таблица 15.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 16.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

6.1. При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) оцениваемых зданий были отнесены сведения о 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 Оценщиком документов, представленных в табл. 4.

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

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

2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2022г

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно). Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели). В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г.

+0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1[2]	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7[2]	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)*
[2] *Данные за январь–ноябрь 2022 г.*
Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

2. О текущей ситуации в Российской экономике за январь-февраль 2023[2]г.

1. В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6%

[2] https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В помесячном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после + 0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%).

По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г. В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

9. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражение – снижение на -1,0% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность										
ВВП	**-3,2**	**-2,1**	**-3,9**	**-4,2[1]**	**-3,8[1]**	**-4,0[1]**	**-3,0**	**-3,8**	**3,8**	**5,6**
Сельское хозяйство	**2,7**	**10,2**	**9,4**	**6,1**	**8,2**	**10,9**	**12,7**	**8,4**	**5,4**	**-0,4**
Строительство	**9,9**	**5,2**	**6,9**	**6,9**	**5,1**	**8,7**	**5,2**	**3,6**	**3,9**	**7,0**
Розничная торговля	**-6,6**	**-6,7**	**-9,5**	**-10,5**	**-7,9**	**-10,0**	**-9,4**	**-9,8**	**3,5**	**7,8**
Оптовая торговля	**-12,2**	**-14,5**	**-19,0**	**-16,8**	**-18,7**	**-22,0**	**-22,4**	**-15,2**	**3,3**	**5,9**
Платные услуги населению	**2,3**	**3,6**	**2,4**	**2,5**	**2,6**	**1,7**	**1,6**	**0,2**	**7,9**	**17,2**
Общественное питание	**13,0**	**4,7**	**10,1**	**7,4**	**15,2**	**8,3**	**2,7**	**-2,1**	**7,7**	**26,7**
Грузооборот транспорта	**-2,2**	**-2,6**	**-5,6**	**-4,5**	**-5,6**	**-6,7**	**-5,4**	**-3,0**	**4,2**	**5,6**
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	**3,1**	**4,1**	**12,8**	**7,7**
Промышленное производство	**-2,4**	**-0,6**	**-3,0**	**-4,3**	**-1,8**	**-2,6**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	**-2,3**	**-2,6**	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	**11,8**	**11,9**	**12,2**	**11,9**	**12,0**	**12,6**	**14,4**	**16,9**	**11,5**	**8,4**
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)*

Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	**-2,4**	**-0,6**	**-3,0**	**-4,3**	**-1,8**	**-2,6**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-3,1**	**0,8**	**-2,5**	**-2,6**	**-2,3**	**-2,6**	**0,1**	**-1,1**	**7,4**	**4,2**
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6.5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	**-2,3**	**-1,3**	**-3,4**	**-5,7**	**-1,6**	**-2,4**	**-1,8**	**-3,9**	**4,9**	**7,4**
пищевая промышленность	**3,9**	**0,5**	**0,6**	**1,1**	**0,9**	**-0,1**	**-1,2**	**-0,9**	**4,0**	**4,6**
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	**1,3**	**-2,0**	**1,0**	**-0,5**	**1,4**	**2,3**	**-2,2**	**-6,1**	**-0,4**	**11,6**
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-12,7**	**-3,7**	**-9,4**	**-12,2**	**-8,5**	**-7,1**	**-6,9**	**-3,5**	**6,3**	**10,5**
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**0,0**	**-0,4**	**0,1**	**1,1**	**-0,9**	**0,1**	**0,8**	**-5,4**	**3,0**	**3,6**
химический комплекс	**-4,6**	**-1,5**	**-7,2**	**-8,9**	**-6,1**	**-5,9**	**-1,7**	**-1,5**	**6,1**	**8,7**
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-9,0**	**-0,2**	**-8,0**	**-10,3**	**-8,6**	**-5,7**	**-2,0**	**1,8**	**11,0**	**9,3**
металлургический комплекс	**-2,0**	**1,1**	**-0,2**	**-2,0**	**2,4**	**-0,6**	**3,4**	**-3,9**	**6,0**	**4,1**
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	**-2,6**	**-8,6**	**-11,6**	**-15,4**	**-7,4**	**-7,3**	**-12,4**	**-10,3**	**2,8**	**11,8**
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	**-3,7**	**-4,2**	**-5,1**	**-8,0**	**-0,8**	**-4,1**	**-9,5**	**-3,3**	**2,4**	**4,3**
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,7**	**0,1**	**-0,2**	**0,0**	**1,5**	**-2,4**	**-0,2**	**2,0**	**-0,8**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-7,5**	**-6,1**	**-8,9**	**-8,2**	**-10,7**	**-8,0**	**-10,1**	**-8,9**	**5,0**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

3. Социально-экономическое положение Московской области в январе-ноябре 2022 г[3].

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в % к соответствующему уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-ноябрь 2020 года	январь-ноябрь 2021 года	январь-ноябрь 2022 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	108,2	126,2	98,4
СПРАВОЧНО: ПО ОБРАБАТЫВАЮЩИМ ПРОИЗВОДСТВАМ	110,5	127,6	98,5
СТРОИТЕЛЬСТВО	107,3	90,2	118,3
ИНВЕСТИЦИИ (январь-сентябрь)	79,5	114,7	100,4
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	99,8	112,4	85,5
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	83,4	120,2	103,3
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (январь-октябрь)	101,5	110,0	110,4
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	*55 455,5*	*61 311*	*67 937,4*
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ , % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ *(в возрасте 15 лет и старше)* (в среднем за сентябрь-ноябрь)	4,1	3,0	3,2

[3] https://mef.mosreg.ru/download/document/11550967

Более поздних отчетов на момент составления отчета на официальном сайте Министерства экономики и финансов Московской области не представлено.

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[4]

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире.

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, 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 после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны

[4] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20февраль.pdf

Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, 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, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир сползает к глобальному противостоянию, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая 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 периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний

долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире. За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства привели к дисбалансу в строительной инфраструктуре, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и временную отрицательную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу незначительного снижения цен на фоне снижения количества сделок. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим, риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. Предположительно, в первой половине 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы.

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и

строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объём сделок немного сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство выше указанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf,
3. http://www.cbr.ru/ http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444- gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.02.2023 года.

5. 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 2022 года» проведенного специалистами компании «Профессиональное финансовое консультирование» (ООО «ПФК»[5]).

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

[5] https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf

настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно 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 иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

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

Таблица 19.

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (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. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); 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; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.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 ММК (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.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-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	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.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	Новорижское (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 *валовый 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 BPM для коммерческой недвижимости московского региона на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	BPM
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	44 700	9 000	4,97
	за пределами МБК (А-108)	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	71 000	12 300	5,77
	за пределами МБК (А-108)	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	60 900	10 700	5,69
	за пределами МБК (А-108)	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	23 900	3 500	6,83
	за пределами МБК (А-108)	16 000	2 600	6,15

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	43 500	187 300	**107 000**	46 400	285 700	**143 900**	43 500	279 400	**132 200**	27 900	91 000	**53 300**
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	158 400	**89 500**	37 000	300 000	**116 100**	37 000	283 900	**113 500**	16 700	99 800	**58 000**
	Восток	до ≈12 км	28 200	143 000	**91 900**	38 100	325 000	**132 000**	32 300	276 000	**122 700**	21 400	99 700	**59 400**
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	135 000	**92 300**	33 300	343 600	**175 500**	34 700	251 400	**148 600**	17 900	76 000	**48 900**
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 500	**113 000**	42 800	350 000	**156 600**	45 300	295 200	**151 700**	17 100	121 100	**48 700**
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 400	**149 000**	55 500	350 000	**222 600**	50 000	296 400	**167 100**	19 700	125 000	**65 800**
	Запад	до ≈10 км	42 700	157 500	**105 500**	42 500	358 400	**170 300**	46 200	311 600	**164 100**	35 000	100 000	**60 600**
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 900	**124 500**	51 300	333 500	**151 600**	51 300	250 000	**146 800**	27 500	103 100	**55 000**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	**76 200**	36 800	212 500	**99 700**	51 100	147 900	**86 100**	21 800	94 900	**41 200**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 300	**67 500**	23 200	231 700	**92 200**	23 200	180 900	**90 300**	16 000	79 800	**37 800**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	19 200	107 700	**53 700**	20 500	200 000	**69 700**	21 900	141 300	**64 100**	8 000	65 000	**34 600**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 600	94 800	**56 100**	25 200	216 700	**88 300**	26 100	145 200	**84 100**	10 000	68 700	**38 600**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 900	**65 000**	29 300	238 600	**124 200**	28 400	196 000	**116 200**	13 600	85 000	**47 500**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 600	119 000	**65 100**	29 700	299 900	**133 200**	26 200	224 700	**109 900**	19 800	101 000	**50 900**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 500	87 300	**54 300**	27 000	241 300	**95 600**	30 000	174 900	**76 100**	15 000	76 800	**45 400**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 800	150 400	**86 400**	36 800	281 700	**126 300**	40 000	206 300	**119 800**	19 100	72 000	**51 500**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 000	**44 500**	20 000	153 100	**65 000**	23 000	120 000	**59 400**	7 500	60 000	**26 300**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 700	**48 100**	15 200	144 100	**65 600**	15 200	130 000	**63 400**	7 000	64 500	**27 000**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	**38 900**	15 200	123 500	**58 300**	17 100	100 000	**51 400**	3 300	38 800	**16 600**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 300	84 100	**37 800**	18 300	149 900	**63 000**	22 400	121 400	**53 200**	3 400	48 400	**16 500**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	**51 200**	17 000	171 800	**73 800**	21 600	135 600	**65 100**	5 900	56 100	**24 000**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	74 600	**41 900**	18 800	161 700	**78 600**	24 000	133 000	**67 000**	8 000	67 100	**30 100**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	**39 300**	21 400	170 500	**82 800**	22 900	114 500	**58 600**	8 000	55 000	**25 800**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	**55 500**	18 000	185 000	**80 900**	21 500	125 000	**69 300**	5 000	70 000	**24 900**
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	71 000	**39 600**	19 500	150 000	**59 600**	22 000	107 500	**57 400**	5 100	50 000	**19 000**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	**31 600**	11 500	88 900	**46 100**	16 300	81 600	**43 100**	3 000	34 300	**12 400**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	**43 600**	12 700	133 300	**63 400**	17 700	112 100	**59 700**	1 500	56 600	**14 800**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	91 400	**36 700**	16 700	146 400	**64 400**	17 000	146 400	**57 200**	2 300	65 000	**16 600**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	**29 200**	15 000	124 500	**55 100**	20 000	100 000	**39 000**	4 000	50 000	**18 700**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	**30 500**	15 000	135 000	**46 300**	20 000	115 000	**36 900**	1 600	45 000	**14 700**
	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 северо-восточном направлении 89 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 149 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 109 100 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 53 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 86 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 65 500 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 юго-восточном направлении 37 800 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 55 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 44 700 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 29 200 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 43 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 35 200 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.

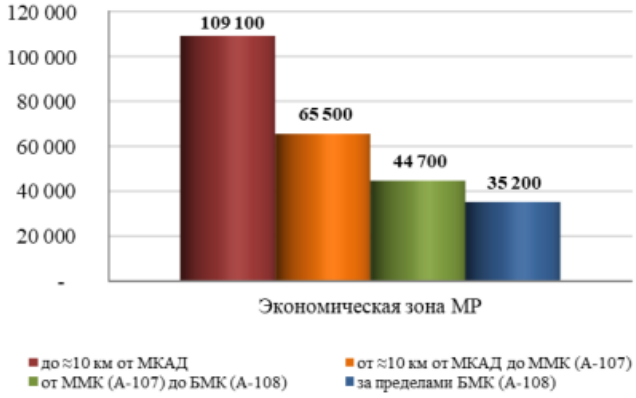


Рис. 3. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 67,74% 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 116 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 222 600 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 158 600 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 69 700 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 133 200 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 103 700 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 58 300 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 82 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 000 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 46 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 64 400 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 55 800 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.

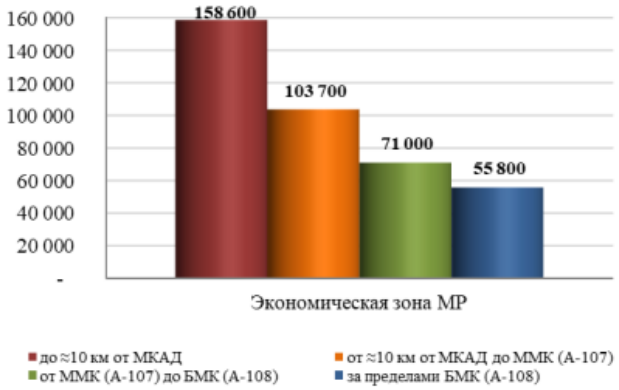


Рис. 4. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 64,82% 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 северо-восточном направлении 113 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 167 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 143 300 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 64 100 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 119 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 93 300 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 восточном направлении 51 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 69 300 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 60 900 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 36 900 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 59 700 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 48 900 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.

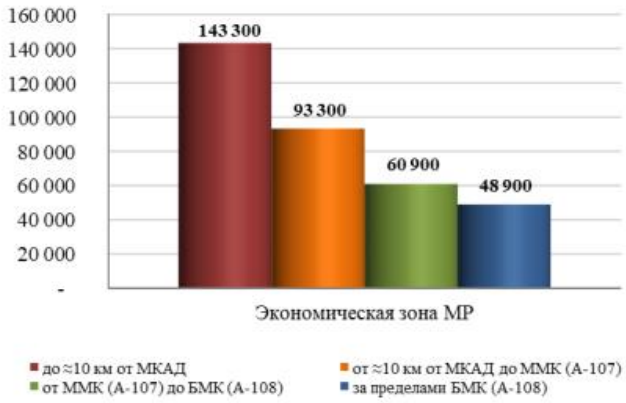


Рис. 5. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) помещений свободного назначения (ПСН) в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на 65,88% 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 южном направлении 48 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 65 800 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 56 200 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 северо-восточном направлении 34 600 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 51 500 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 400 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 16 500 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 30 100 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 23 900 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 12 400 руб./кв.м. с НДС.

Максимальное значение в северном направлении 19 000 руб./кв.м.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 000 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.

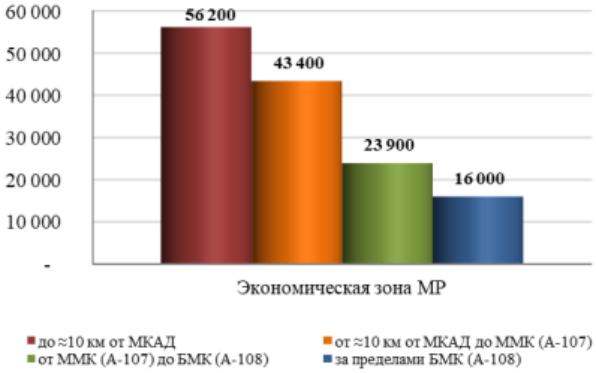


Рис. 6. Тенденция изменения средней стоимости (руб./кв.м. с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 71,53% 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	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	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 ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022
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
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600	158 600
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500	143 300
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800	53 100	56 200
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
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800	93 300
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200	41 000	43 400
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
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600	71 000
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200	60 900
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000	23 900
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
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400	55 800
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700	48 900
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500	16 500	16 000

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

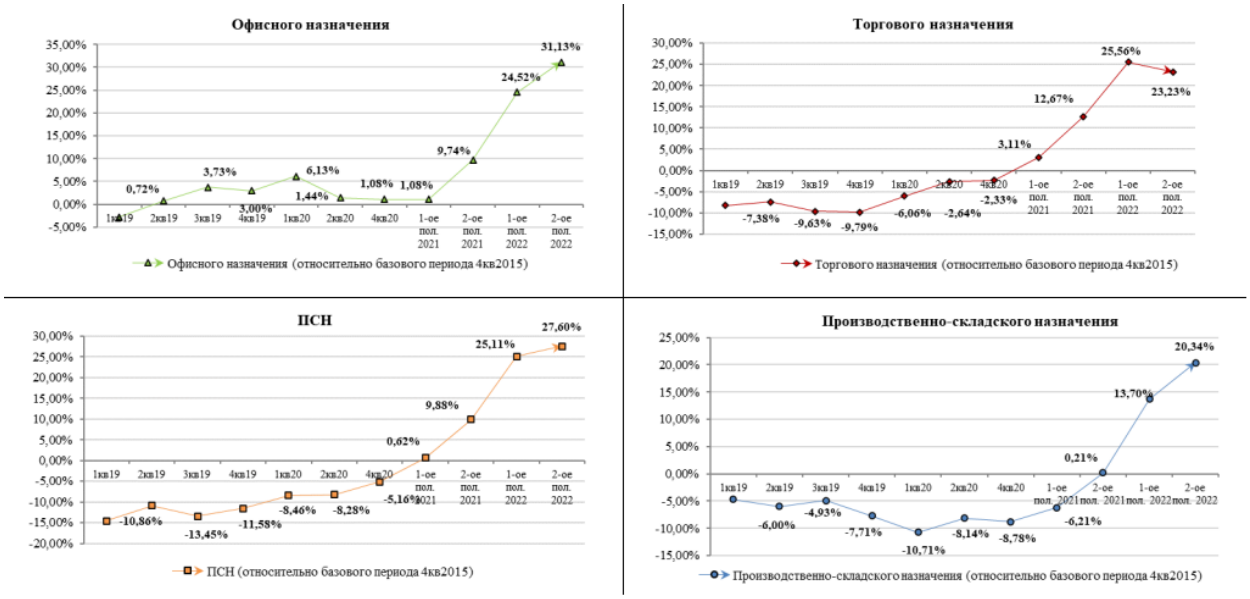


Рис. 7. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

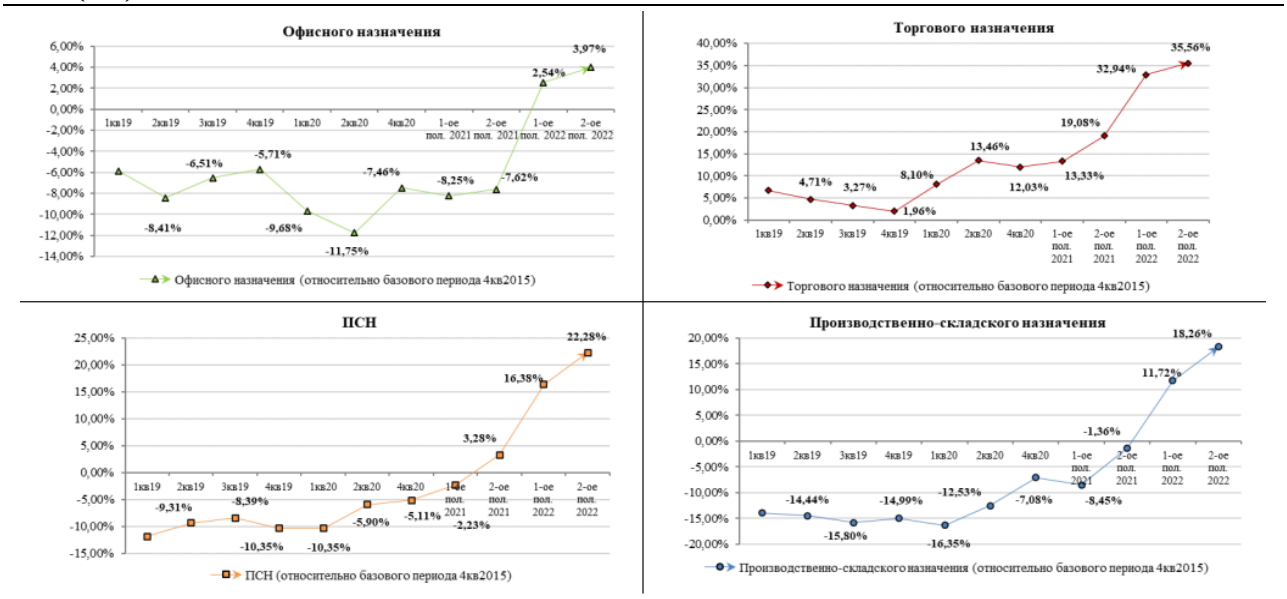


Рис. 8. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

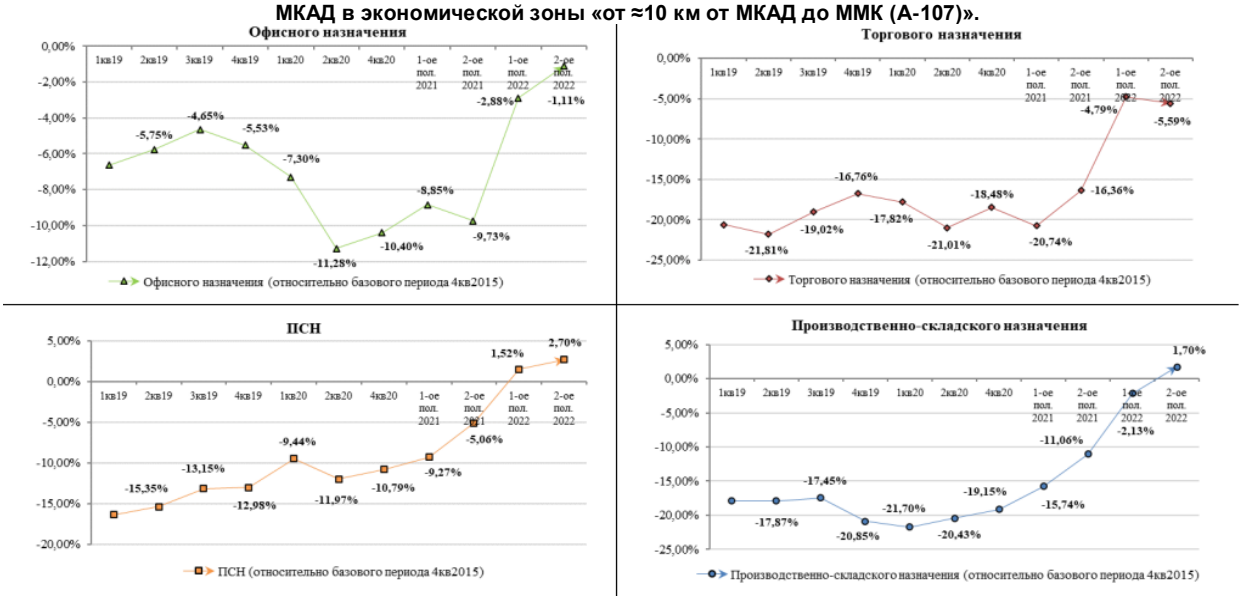


Рис. 9. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

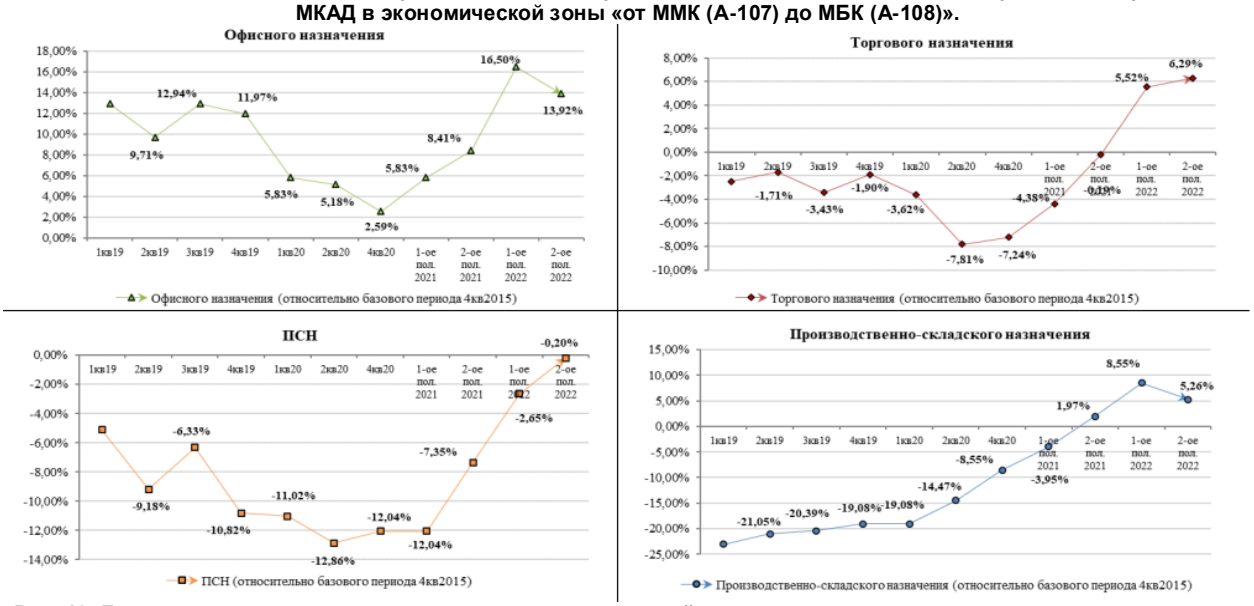


Рис. 10. Динамика изменения цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

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	18 000	**12 200**	6 900	66 000	**17 400**	7 000	39 500	**14 900**	3 000	12 000	**8 000**
	Северо-восток	до ≈10 км	5 000	19 200	**11 300**	4 800	65 500	**17 000**	4 200	36 000	**15 900**	2 600	11 000	**7 200**
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 100	**10 300**	5 400	60 000	**19 800**	4 100	39 800	**15 000**	2 200	10 800	**7 200**
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	**12 900**	5 600	54 900	**19 500**	5 300	42 800	**17 300**	2 800	10 000	**6 700**
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 400	**12 400**	4 500	63 700	**22 800**	4 500	31 400	**18 300**	3 000	12 200	**7 600**
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 600	**17 300**	8 000	72 000	**26 200**	7 100	42 000	**21 100**	2 600	13 800	**8 700**
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 000	**15 800**	5 400	60 000	**23 400**	4 900	42 000	**19 700**	3 000	12 000	**7 600**
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	**15 800**	6 000	58 200	**20 900**	4 600	36 200	**18 400**	3 000	11 500	**7 400**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	**9 500**	3 600	47 400	**15 500**	4 000	30 000	**14 300**	1 600	11 600	**6 600**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	15 600	**10 300**	4 800	52 500	**15 300**	3 400	30 100	**13 600**	1 800	9 600	**6 000**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	**8 400**	3 600	36 100	**13 800**	3 600	24 000	**11 600**	1 200	8 000	**5 000**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 600	**9 300**	3 800	40 600	**13 800**	3 000	23 900	**11 600**	1 300	8 000	**4 400**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	**10 300**	4 200	41 300	**17 900**	4 500	30 000	**15 400**	1 800	9 000	**6 700**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	**10 900**	4 900	38 000	**17 600**	4 800	30 500	**16 600**	2 000	9 700	**6 800**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 600	**10 800**	4 800	42 500	**15 900**	4 800	20 300	**12 500**	2 000	9 600	**6 100**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 000	**12 200**	5 000	51 600	**15 600**	4 800	25 200	**14 900**	1 800	10 800	**7 100**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 800	**9 300**	4 000	40 000	**12 500**	3 600	27 600	**11 400**	1 200	6 900	**3 000**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	**8 900**	3 500	42 000	**12 300**	3 500	25 200	**9 400**	1 200	7 800	**3 700**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	**7 900**	3 500	26 300	**10 900**	3 600	14 500	**9 500**	1 100	6 700	**2 800**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 400	**7 500**	3 400	24 000	**10 300**	3 400	16 400	**9 700**	1 100	6 000	**2 600**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 000	**9 100**	3 000	36 400	**12 500**	4 200	22 900	**11 600**	1 000	7 900	**3 000**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	**10 200**	3 000	32 000	**13 400**	3 800	24 000	**11 500**	1 100	7 200	**3 400**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	**9 400**	3 800	36 500	**13 700**	4 800	24 000	**11 100**	700	8 800	**4 900**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	**9 800**	3 500	42 900	**12 900**	3 500	24 000	**11 700**	700	11 600	**4 600**
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 300	12 700	**6 800**	3 600	30 000	**10 200**	3 600	18 000	**8 100**	600	6 000	**2 700**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	**6 600**	3 000	22 000	**9 400**	3 600	18 000	**7 700**	700	4 000	**1 900**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	**7 700**	2 200	28 100	**10 700**	3 800	15 000	**9 900**	600	5 800	**2 500**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	**7 700**	3 400	32 800	**10 400**	3 500	18 500	**9 300**	600	6 000	**2 900**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	13 100	**7 100**	3 600	24 500	**10 400**	3 600	18 000	**8 700**	700	5 600	**2 700**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	**6 700**	3 600	29 700	**9 800**	3 600	18 000	**7 400**	700	5 500	**2 700**
	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 10 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 17 300 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 500 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 8 400 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 10 200 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 7 500 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 10 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 000 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 восточном направлении 6 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном и южном направлении 7 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 100 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.

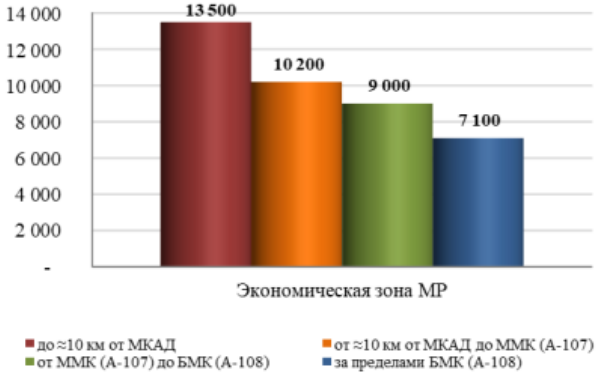


Рис. 11. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 47,41% 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 17 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 26 200 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 900 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 13 800 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 17 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 700 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 10 300 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 13 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 300 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 9 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 10 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 200 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.

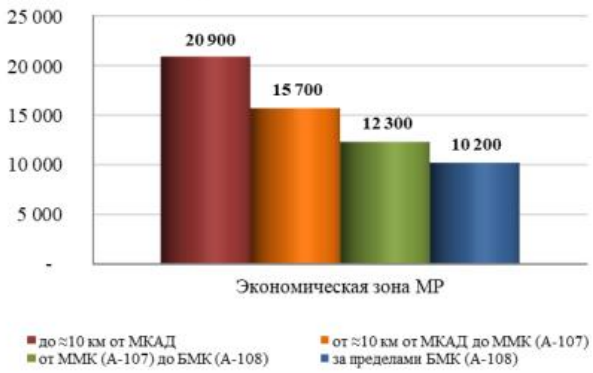


Рис. 12. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 51,20% 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 северном направлении 14 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 21 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 17 600 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 11 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 16 600 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 800 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северо-восточном направлении 9 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 11 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 700 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 7 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-восточном направлении 9 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 500 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.

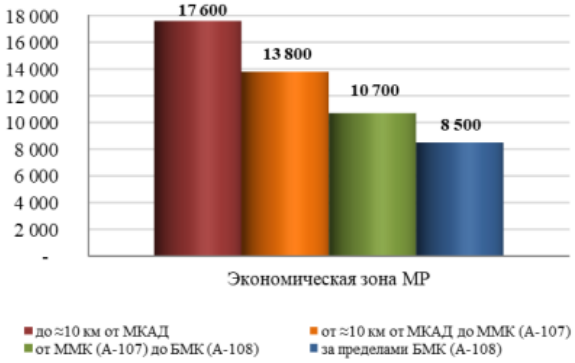


Рис. 13. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны.

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что при максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на 51,70% 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 юго-восточном направлении 6 700 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в юго-западном направлении 8 700 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 600 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 4 400 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в северо-западном направлении 7 100 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 100 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 2 600 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в западном направлении 4 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 500 руб./кв.м./год.

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 900 руб./кв.м./год с НДС.

Максимальное значение в южном направлении 2 900 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 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.

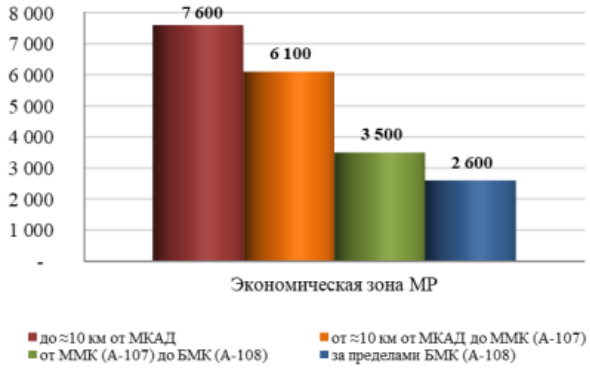


Рис. 14. Тенденция изменения средней стоимости аренды (руб./кв.м./год с учетом НДС) производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны.

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 65,79% 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 ММК (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 ММК (А-107) до МБК (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	8 900	8 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600
за пределами МБК (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
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
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	19 500	20 400	20 900
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 700	17 100	17 600
		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
от ≈10 км от МКАД до ММК (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
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 100	14 600	14 200	15 700
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300	12 300	12 900	13 800
		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
от ММК (А-107) до МБК (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
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 300	11 500	11 300	12 300
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	10 200	10 700
		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
за пределами МБК (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
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800	10 200
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400	8 500
		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

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

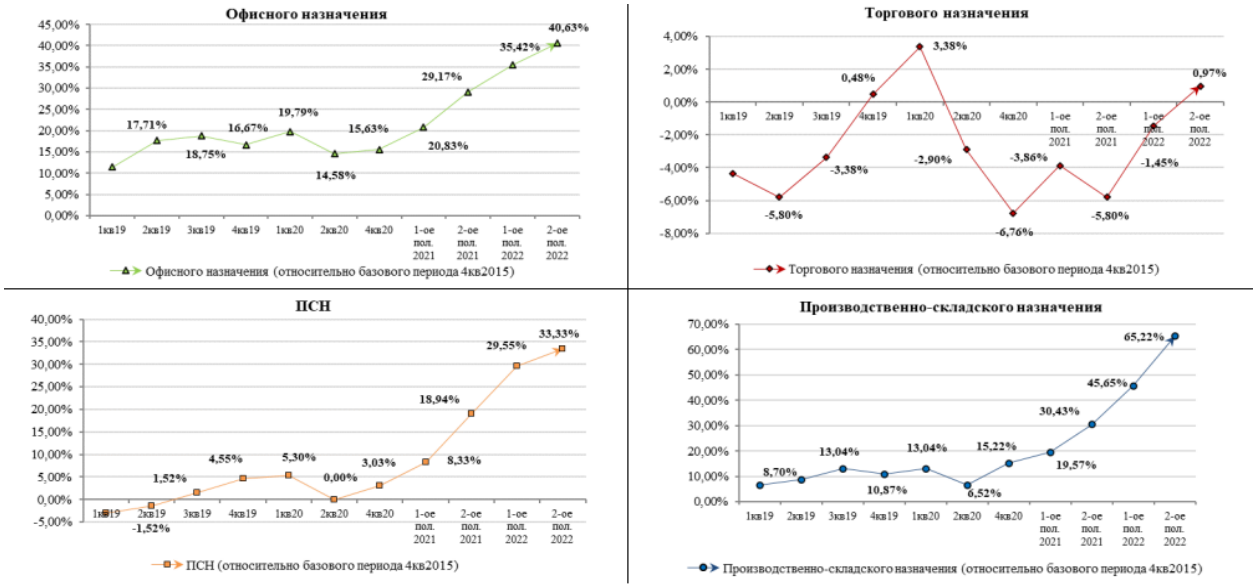


Рис. 15. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «до ≈10 км от МКАД».

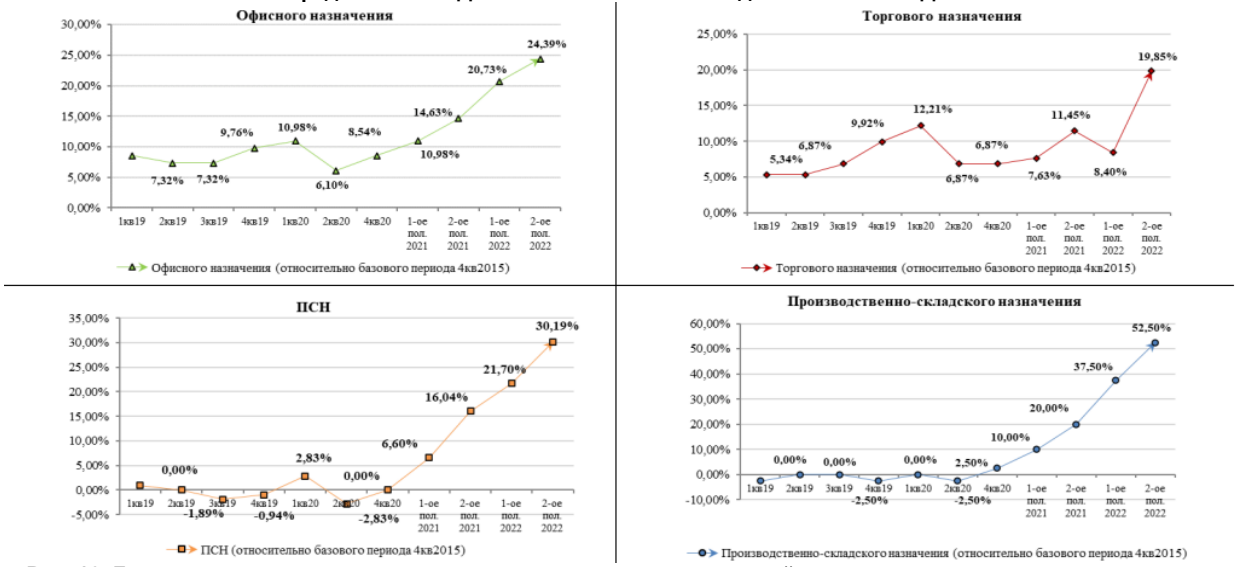


Рис. 16. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)».

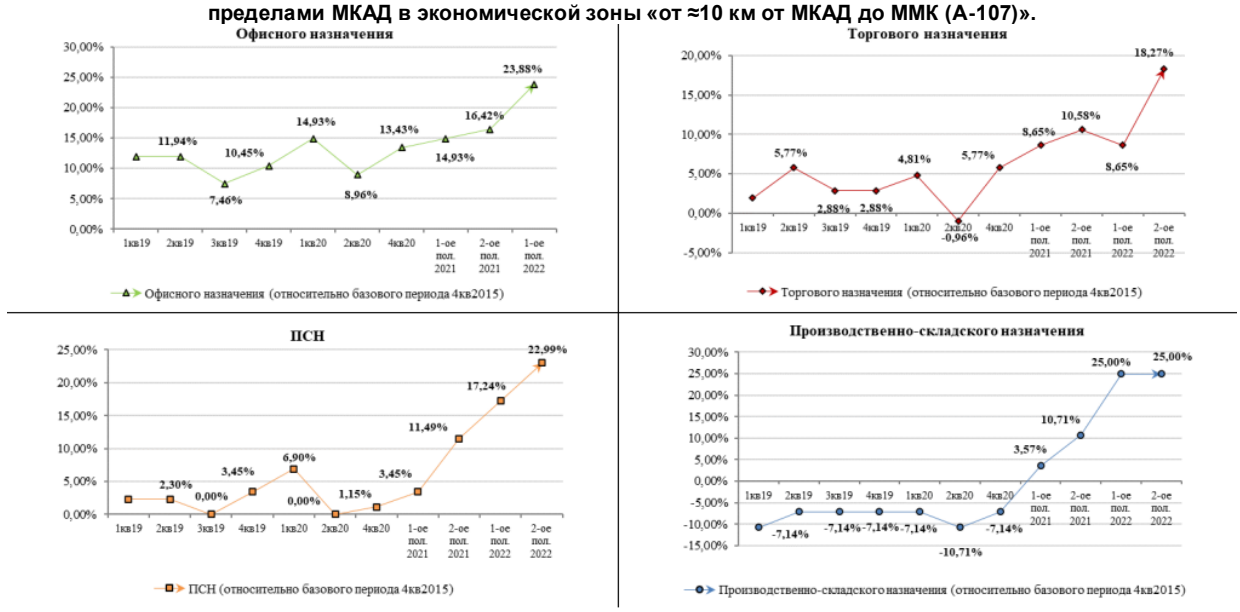


Рис. 17. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «от ММК (А-107) до МБК (А-108)».

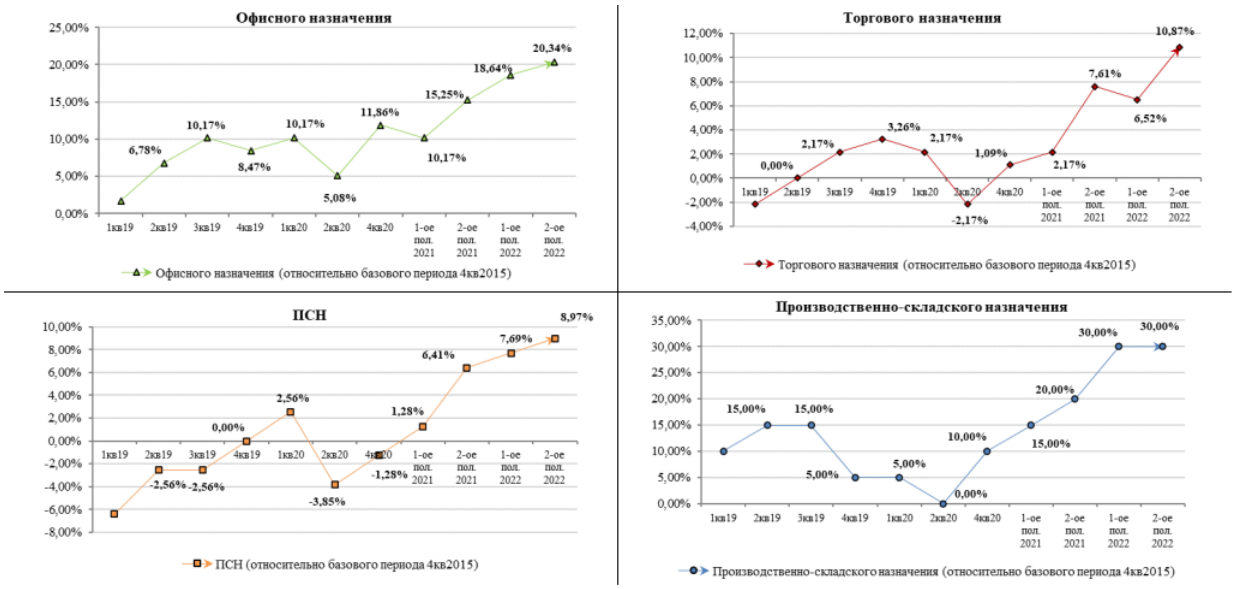


Рис. 18. Динамика изменения цены предложения аренды коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД в экономической зоны «за пределами МБК (А-108)».

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	3кв2015			4кв2015			1кв2016		
		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	63 000	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	110 000	13 800	7,97	112 300	13 200	8,51	107 700	13 700	7,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 300	10 600	7,20	77 500	10 800	7,18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	62 000	8 800	7,05
	за пределами МБК (А-108)	50 000	7 600	6,58	49 000	7 800	6,28	49 100	7 800	6,29
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	46 400	4 700	9,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 000	8,53	36 700	4 000	9,18	35 900	4 000	8,98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МБК (А-108)	16 300	2 100	7,76	15 200	2 000	7,60	14 900	2 000	7,45

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2016			4кв2016			1кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	45 000	7 100	6,34	44 200	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МБК (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 ММК (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	72 300	10 400	6,95	70 800	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МБК (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 ММК (А-107)	76 100	10 800	7,05	73 500	11 000	6,68	73 300	10 900	6,72
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МБК (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 ММК (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МБК (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	84 000	10 700	7,85	87 800	10 700	8,21	85 900	10 700	8,03
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	60 800	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 500	7,21
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МБК (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 ММК (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,35
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	5,93	61 600	11 400	5,40
	за пределами МБК (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 ММК (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами МБК (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 ММК (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 000	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МБК (А-108)	12 000	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 ММК (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500,00	8 700,00	7,30
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами БМК (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	6,26
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами БМК (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	13 000	7,97	98 600,00	12 800,00	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами БМК (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 ММК (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100,00	3 900,00	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами БМК (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	80 900	10 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (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	5,96	119 200	19 500	6,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63	58 800	11 000	5,35
	за пределами БМК (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 ММК (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,37	44 500	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 ММК (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (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 ММК (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (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 ММК (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	5,67
	за пределами БМК (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 ММК (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 300	5,77
	за пределами БМК (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 ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (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 ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55	57 800	9 100	6,35
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49	40 500	7 600	5,33	41 200	7 700	5,35
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,80	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23	125 700	19 300	6,51	132 700	19 900	6,67
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 800	14 000	6,20	85 700	14 000	6,12	86 700	14 100	6,15
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77	61 300	11 000	5,57	59 600	11 300	5,27
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38	48 700	9 300	5,24	50 200	9 400	5,34
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80	106 500	13 600	7,83	113 000	14 300	7,90
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,60
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00	52 900	8 800	6,01	53 800	9 000	5,98
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 700	5,60	43 100	7 900	5,46
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04	43 800	5 500	7,96
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32	33 600	4 400	7,64
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31	19 800	2 900	6,83
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,50	13 900	2 200	6,32	14 600	2 300	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 ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,23	43 900	8 300	5,29	44 700	9 000	4,97
	за пределами БМК (А-108)	33 500	6 800	4,93	36 000	7 000	5,14	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44	161 600	20 400	7,92	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 200	7,16	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,34	71 000	12 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 800	5,65	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86	140 500	17 100	8,22	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90	60 900	10 700	5,69
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 300	5,47	47 700	8 400	5,68	48 900	8 500	5,75
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80	53 100	6 700	7,93	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 500	7,45	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 500	6,57	23 900	3 500	6,83
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,35	16 000	2 600	6,15

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

- по итогам 2 полугодия 2022 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: 91 900;
  - недвижимость торгового назначения: 132 000;
  - помещения свободного назначения: 122 700;
  - производственно-складская недвижимость: 59 400;
- по итогам 2 полугодия 2022 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: 10 300;

- недвижимость торгового назначения: 19 800;
- помещения свободного назначения: 15 000;
- производственно-складская недвижимость: 7 200.

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)

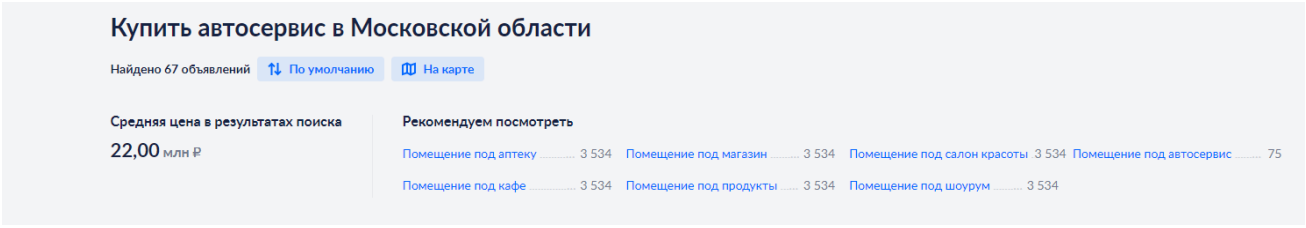
Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		нежилое
Характеристики местоположения	Адрес объекта	не локализовался
	Типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 2
	Типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5
	Удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики	Класс объектов недвижимости	универсальные производственно-складские объекты, которые могут использоваться для обслуживания транспортных средств;

Наименование показателя	Значение показателя
	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:

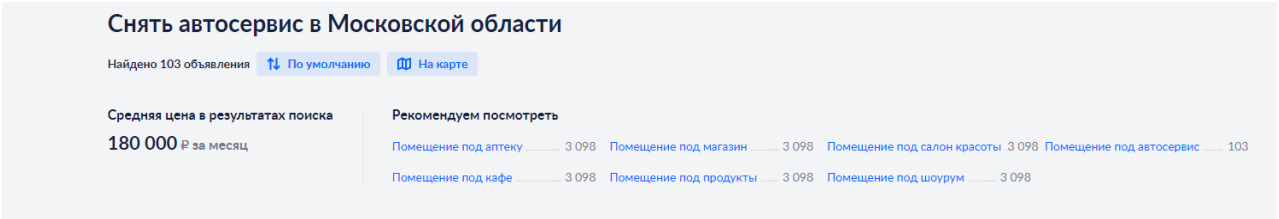


Источник: https://www.cian.ru/kupit-pomeshenie-pod-avtoservis-moskovskaya-oblast/

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

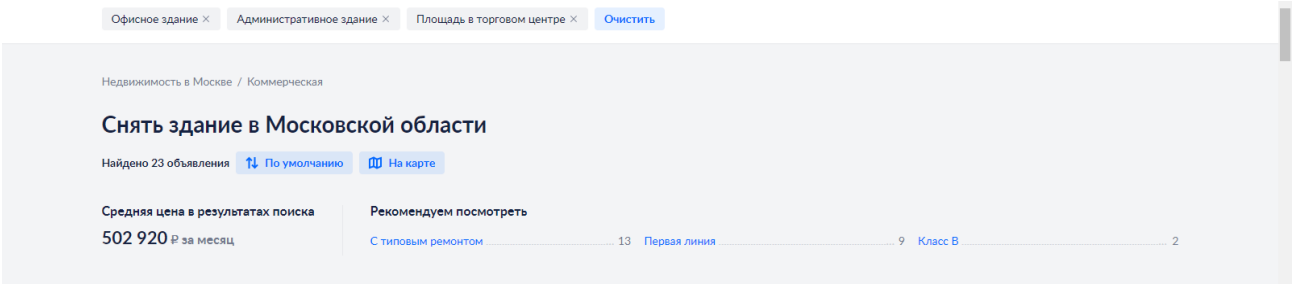
Источник: https://www.cian.ru/cat.php?building_type_b%5B0%5D=6&building_type_b%5B1%5D=14&deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=11&region=4593

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



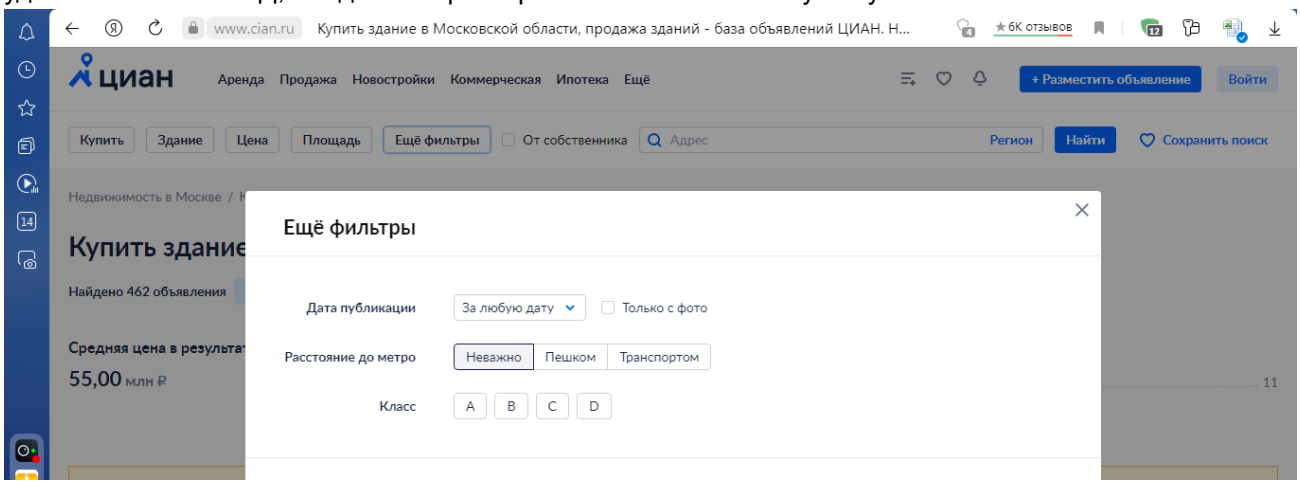
Источник: https://www.cian.ru/snyat-pomeshenie-pod-avtoservis-moskovskaya-oblast/

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



Источник:
https://www.cian.ru/cat.php?building_type_b%5B0%5D=2&building_type_b%5B1%5D=6&building_type_b%5B2%5D=14&building_type_b%5B3%5D=29&building_type_b%5B4%5D=30&building_type_b%5B5%5D=31&building_type_b%5B6%5D=32&building_type_b%5B7%5D=46&deal_type=rent&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=11&region=4593

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



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

В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки были отобраны предложения о продаже и аренде 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 анализа	Разрешенный вид использования
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, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А
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	13
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)	1 761,0	5 116	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	удовлетворительное	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	имеется оборудование
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	90 000 000	51 107
Объект 2	22 990 000	76 633
Объект 3	52 000 000	49 571
	мин	49 571
	макс	76 633
	среднее	59 104
	медиана	51 107
	стандартное отклонение	12 411

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 76 633 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	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	8
Объект 2	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 5	5
Объект 3	ТЗ № 2	сочетание ТЗ № 3, ТЗ № 4, ТЗ № 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 объекта, 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 анализа	Конструктивные элементы объекта	Наличие коммуникаций в объекте	Этажность объекта	Техническое состояние здания (зданий)	Год постройки
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	18 000	**12 200**	6 900	66 000	**17 400**	7 000	39 500	**14 900**	3 000	12 000	**8 000**
	Северо-восток	до ≈10 км	5 000	19 200	**11 300**	4 800	65 500	**17 000**	4 200	36 000	**15 900**	2 600	11 000	**7 200**
	Восток	до ≈12 км	4 000	17 100	**10 300**	5 400	60 000	**19 800**	4 100	39 800	**15 000**	2 200	10 800	**7 200**
	Юго-восток	до ≈10 км	4 600	20 000	**12 900**	5 600	54 900	**19 500**	5 300	42 800	**17 300**	2 800	10 000	**6 700**
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 400	**12 400**	4 500	63 700	**22 800**	4 500	31 400	**18 300**	3 000	12 200	**7 600**
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 600	**17 300**	8 000	72 000	**26 200**	7 100	42 000	**21 100**	2 600	13 800	**8 700**
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 000	**15 800**	5 400	60 000	**23 400**	4 900	42 000	**19 700**	3 000	12 000	**7 600**
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	32 400	**15 800**	6 000	58 200	**20 900**	4 600	36 200	**18 400**	3 000	11 500	**7 400**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	**9 500**	3 600	47 400	**15 500**	4 000	30 000	**14 300**	1 600	11 600	**6 600**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	15 600	**10 300**	4 800	52 500	**15 300**	3 400	30 100	**13 600**	1 800	9 600	**6 000**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	**8 400**	3 600	36 100	**13 800**	3 600	24 000	**11 600**	1 200	8 000	**5 000**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	15 600	**9 300**	3 800	40 600	**13 800**	3 000	23 900	**11 600**	1 300	8 000	**4 400**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	**10 300**	4 200	41 300	**17 900**	4 500	30 000	**15 400**	1 800	9 000	**6 700**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	**10 900**	4 900	38 000	**17 600**	4 800	30 500	**16 600**	2 000	9 700	**6 800**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 800	15 600	**10 800**	4 800	42 500	**15 900**	4 800	20 300	**12 500**	2 000	9 600	**6 100**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 000	**12 200**	5 000	51 600	**15 600**	4 800	25 200	**14 900**	1 800	10 800	**7 100**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 800	**9 300**	4 000	40 000	**12 500**	3 600	27 600	**11 400**	1 200	6 900	**3 000**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	**8 900**	3 500	42 000	**12 300**	3 500	25 200	**9 400**	1 200	7 800	**3 700**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	**7 900**	3 500	26 300	**10 900**	3 600	14 500	**9 500**	1 100	6 700	**2 800**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 400	**7 500**	3 400	24 000	**10 300**	3 400	16 400	**9 700**	1 100	6 000	**2 600**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 000	**9 100**	3 000	36 400	**12 500**	4 200	22 900	**11 600**	1 000	7 900	**3 000**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 600	**10 200**	3 000	32 000	**13 400**	3 800	24 000	**11 500**	1 100	7 200	**3 400**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	**9 400**	3 800	36 500	**13 700**	4 800	24 000	**11 100**	700	8 800	**4 900**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	15 000	**9 800**	3 500	42 900	**12 900**	3 500	24 000	**11 700**	700	11 600	**4 600**
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 300	12 700	**6 800**	3 600	30 000	**10 200**	3 600	18 000	**8 100**	600	6 000	**2 700**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 600	**6 600**	3 000	22 000	**9 400**	3 600	18 000	**7 700**	700	4 000	**1 900**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	**7 700**	2 200	28 100	**10 700**	3 800	15 000	**9 900**	600	5 800	**2 500**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	**7 700**	3 400	32 800	**10 400**	3 500	18 500	**9 300**	600	6 000	**2 900**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	13 100	**7 100**	3 600	24 500	**10 400**	3 600	18 000	**8 700**	700	5 600	**2 700**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	12 000	**6 700**	3 600	29 700	**9 800**	3 600	18 000	**7 400**	700	5 500	**2 700**
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: 1. https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.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

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-...

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					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	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

01.01.2023

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:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-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	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.414.

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

Таблица 49.

Определение возможных диапазонов рыночных арендных ставок

	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	
Назначение	**от**	**до**			**от**	**до**
офисное	4 000	17 100	-10,00%	-2,00%	3 600	16 758
торговое	5 400	60 000	-6,00%	-2,00%	5 076	58 800
помещения свободного назначения	4 100	39 800	-12,80%	-5,20%	3 575	37 730

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
кафе-бар	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	да
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	340,62	9 304,21	да
магазин, мини-пекарня	ИП Пэлэдуцэ Е.	25 650,00	27	11 400,00	да
офис	ООО «Гранд Сервис»	21 840,00	27,3	9 600,00	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

Назначение	Арендатор	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставка, руб. за кв.м./год, округлённо с НДС	Соответствие рыночным данным
офис	ООО «ТехноПарк»	5 300,00	10,6	6 000,00	да
для личного использования (ПСН)	Гражданин РФ Каримова И.Е.	16 200,00	16,2	12 000,00	да
офис	Гражданин РФ Смирнов Ю.В.	20 960,00	26,2	9 600,00	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

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Анализ Оценщика

Общая площадь помещений, по которым арендная ставка не соответствует рыночным данным, составляет 58,275 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 58,275 / 1 871,4 = 0,0311, т.е. 3,11% (менее 5%). Следовательно, можно говорить о несущественности обременения: большинство договоров аренды соответствуют рыночным данным.

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных

активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 51).

Таблица 51.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 оферт 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 оферт 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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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:

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны 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. Исследование влияния ценообразующих 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 statrielt.ru (табл. 53 и 54):

Таблица 53.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pr...

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	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	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
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	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
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 подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

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 (месте), с высоким пешеходным и/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:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda

Таблица 54.

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

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-...

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					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	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

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:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для

сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	5.7%	13.5%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	3.8%	11.2%
4. Стрит-ритейл	9.0%	5.0%	13.0%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	5.8%	14.2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	6.8%	16.2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	4.4%	10.6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	4.7%	12.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	4.2%	10.8%
4. Стрит-ритейл	8.0%	4.3%	11.7%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	5.2%	12.8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	5.6%	14.9%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.414.

Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.280-281.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.95.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.247.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочнике оценщика недвижимости - 2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходным типам объектов по районам региона представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам региона

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых 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	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.80.

Данные об отношении цен объектов офисно-торгового назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Данные об отношении цен на объекты офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов по районам города

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Окраины городов, промзоны	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Окраины городов, промзоны	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.139.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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)

Отношение цен производственно-складских 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	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.74.

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 цен 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 – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.106.

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 отдели 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 – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год;

- «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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	0,91	0,89	0,92
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	0,92	0,91	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Таблица 64.

Данные об изменении цен в зависимости от типа недвижимости
Офисно-торговая 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	0.90	0.89	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	0.93	0.92	0.94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

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	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Площадь объекта недвижимости

Данные об изменении цен предложений в зависимости от общей площади объекта недвижимости представлены на графиках ниже:

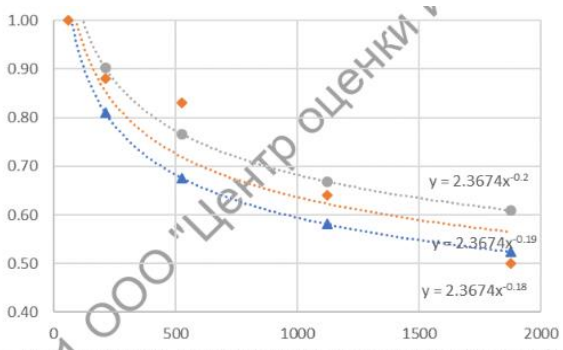
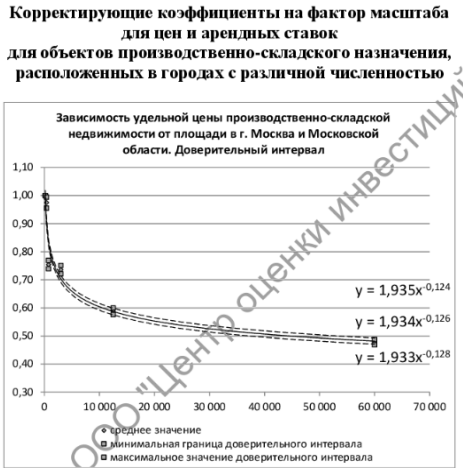


Рисунок 87. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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		Значение		
		Среднее	Расширенный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние	Тип 2	1,24	1,15	1,32
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,70	0,62	0,78
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние	Тип 2	1,23	1,15	1,30
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,63	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Данные об изменении цен в зависимости от технического состояния здания, в котором расположены объекты недвижимости (для офисно-торговой 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 офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Наименование коэффициента		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние	Тип 2	1,22	1,21	1,24
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,72	0,71	0,74
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние	Тип 2	1,21	1,20	1,22
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,73	0,72	0,74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр.165.

Примечание: аналогичные данные в Справочнике 2021 года отсутствуют (в Справочнике 2021 года приведены данные в зависимости от возраста здания, использование которых невозможно в связи с отсутствием данных о возрасте зданий-аналогов).

Состояние отделки объекта недвижимости

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Данные об изменении цен в зависимости от состояния отделки объекта недвижимости (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов)

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог: комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Аналог: типовой ремонт (отделка «стандарт»)	Аналог: требует косметического ремонта	Аналог: требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.384.

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			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик **земельных участков**, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

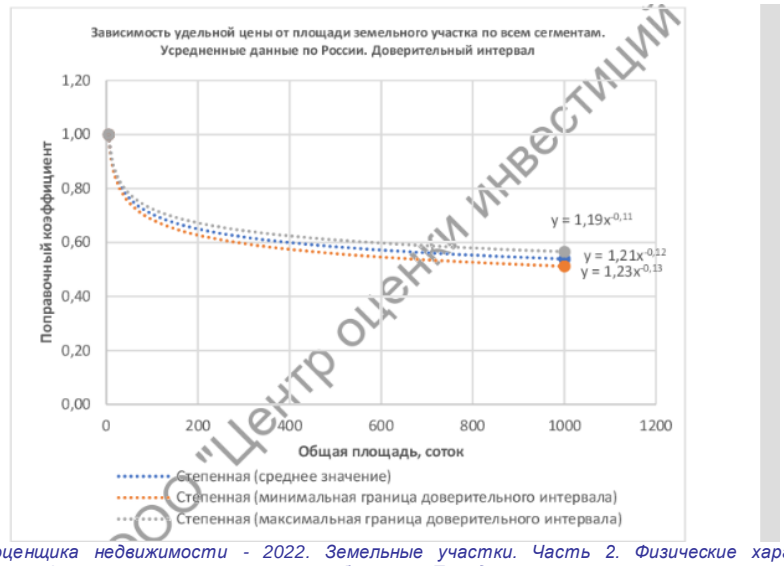
Площадь земельного участка

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

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-...

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (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)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,19	1,11

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.

P.S.

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) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

ООО "Центр оценки инвестиций"
01.01.2023

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ).

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)

2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
   - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
   - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. (см. табл. 71).

Таблица 71.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под индустриальную и коммерческую застройку, усредненные данные по городам России

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,83
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,77	0,81

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 170.

Форма объекта

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния формы земельных участков на их стоимость не выявлены.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

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

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: 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 – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью до 500 тыс. человек. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения объекта (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Данные об изменении цен в зависимости от внутриквартального расположения (для офисно-торговой 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	0.87	0.83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.161.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов) представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Данные об изменении цен в зависимости от доступа к объекту (для офисно-торговой 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	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.262.

3.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

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

- по итогам 2 полугодия 2022 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: 91 900;
  - недвижимость торгового назначения: 132 000;
  - помещения свободного назначения: 122 700;
  - производственно-складская недвижимость: 59 400;
- по итогам 2 полугодия 2022 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: 10 300;
  - недвижимость торгового назначения: 19 800;
  - помещения свободного назначения: 15 000;
  - производственно-складская недвижимость: 7 200.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая 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 8 месяцев.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	14	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	8	10	12
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и\или легковых автомобилей)	5	17	9	8	10	12
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	8	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	7	8
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	14	17
8	**Нефтебазы**	17	35	24	20	26	31
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фруктохранилища и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	21	11	9	12	14
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	**Базы отдыха, санатории**	7	16	11	9	12	14
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	9	6	5	6	7
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения**, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			**по срокам зданий основного назначения**			

01.01.2023

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-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 связан 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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для 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 сделках и предложениях 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 элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе

ожидания выгод.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V). Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, 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 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов оценки представлен в табл. 75.

Таблица 75.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база справочников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства оцениваемых зданий. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы), то данный метод (метод разбивки по компонентам), Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод 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 используются метод сравнения продаж с использованием метода экспертных оценок для определения части корректировок
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	
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 использо-вание доходного подхода нецелесообразно.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
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:

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

где: $C_{уд}$ – 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=(Цпер+Цпол+0,6*Цкарк)*((ha-ho)/ho),

где:

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр.«Перекрытия и покрытия»), пола (гр.«Полы»), каркаса (гр.«Каркасы»);

ho, ha – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1),$$

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:

Кинфл = Ио/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: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта аналога было выбрано 2-х этажное кирпичное административное здание со строительным объемом до 10 000 куб. м (справочник УПСС «Общественные здания», 2020 г. код ru03.03.000.0006 стр.230). Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта-аналога представлены в табл. 78.

Таблица 78.

Сравнительные характеристики оцениваемого здания и объекта - аналога

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
Объёмно-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:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1),$$

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=(Цпер+Цпол+0,6*Цкарк)*((ha-ho)/ho),

где:

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр.«Перекрытия и покрытия»), пола (гр.«Полы»), каркаса (гр.«Каркасы»);

ho, ha – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м

Согласно справочным данным:

Цпер = 901,05

Цпол = 719,61

Цкарк = 0

ha = 4,4м

Согласно расчетам ниже средняя высота этажа оцениваемого объекта составляет:

ho = (3,2 + 2,6) / 2 = 2,9 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 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:

С = 0,00 + 838,27 = 838,27 руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Ввиду того, что строительный объем объекта аналога находится в диапазоне до 10 000 куб. м, а строительный объем оцениваемого здания составляет 4 756 куб. м, то величина поправки на разницу в объеме или площади составит 1,0.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2020 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Поправка на изменение цен в строительстве после даты издания справочника (Кинфл) определена по формуле:

Кинфл = Ио/Испр,

где:

Ио и Испр – индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2 «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе»).

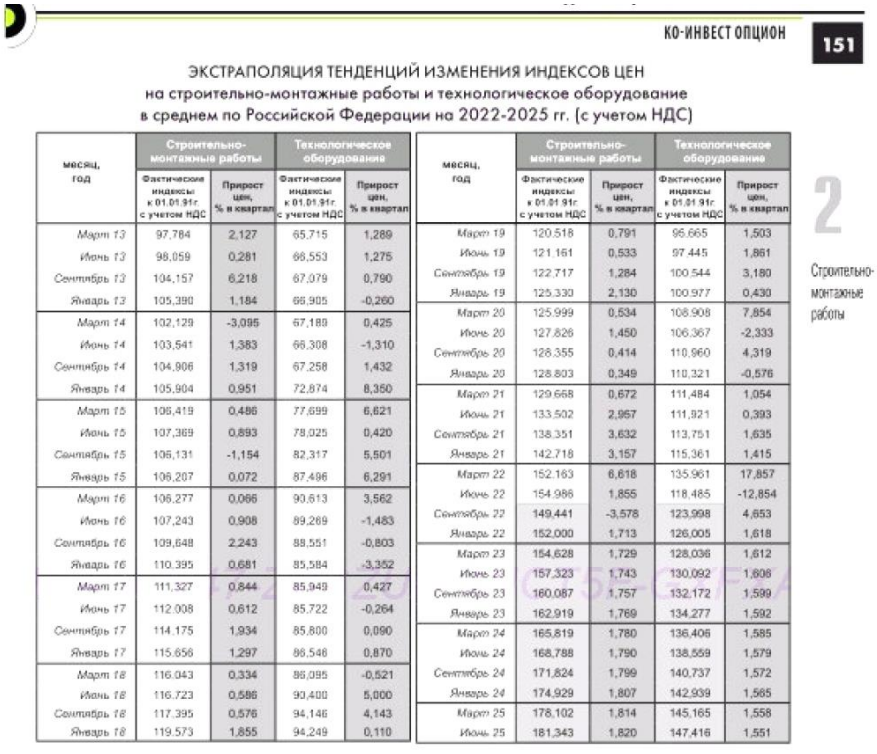
При проведении настоящей оценки, выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемых зданий, проводился на основе использования следующих источников информации:

- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Магистральные сети и транспорт», 2020 г.;

- справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2020 г.

Учитывая, что года издания справочников совпадает, данная поправка может быть применена сразу к двум справочникам.

Согласно информационно-аналитическому бюллетеню Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №120, 2022 г (копия страницы приведена ниже в отчете):



КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 151

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 19	120,518	0,791	96,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

2 Строительно-монтажные работы

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 (16 марта 2022 г.) составляет:

$$152{,}000 * (154{,}628 / 152{,}000)^{[(31 + 28 + 16) / (31 + 28 + 31)]} = 154{,}187.$$

Таким образом

Кинфл = 154,187 / 128,803 = 1,197.

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-2021. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство (прибыль девелопера) представлены в табл. 81.

Таблица 81.

Значения величины прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типы объектов (прибыль девелопера)

Таблица 18. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	17,5%	10,0%	25,0%
2. Торговые объекты	20,0%	11,6%	28,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	9,4%	25,6%

ООО "Центр

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.53.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 9,4% 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:

$$R_{ин} = (1 + 0{,}094)^{14/12} - 1 = 0{,}1105 \text{ или } 11{,}1\%$$

Таким образом, в расчетах Оценщик принял значение данной поправки в размере 11,1%, что соответствует коэффициенту 1,111.

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.	**1,596**
- 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	1,197
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,111
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	**15 722,63**
Количество единиц сравнения, куб. м	**4 756**
Стоимость объекта, руб.	**74 776 828**
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	**74 777 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом НДС и округлений, составит:

74 777 000 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
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, асбоцементные, деревянные	кирпичные

Наименование характеристик	Оцениваемый объект	Объект-аналог
- 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
- прочие работы		отмостки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Стоимости отдельных конструктивных элементов и их удельный вес в общей стоимости объекта-аналога представлены в табл. 84.

Таблица 84.

Стоимости отдельных конструктивных элементов объекта-аналога

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- фундаменты	5 607,5	10,99
- стены	10 708,9	20,98
- перегородки	1 012,9	1,98
- перекрытия и покрытие	5 607,5	10,99
- кровля	5 209,2	10,21
- проемы	10 201,7	19,99
- полы	2 025,7	3,97
- отделка	1 012,9	1,98
- прочие конструкции	2 607,5	10,99
- отопление и вентиляция	1 266,1	2,48
- водоснабжение и канализация	1 266,1	2,48
- электроосвещение	1 012,9	1,98
- слаботочные устройства	506,4	0,99
ИТОГО	**51 045,00**	**100**

Источник: 1. Справочник УПСС ««Магистральные сети и транспорт», 2020 г. код ruM4.04.006.0002, стр.334.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1),$$

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

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента, руб./куб. м	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта - аналога	Значение поправки, руб./куб. м
- 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:

С = 0,00 руб./куб.м.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Не требуется, т.к. требования по данному параметру у справочного показателя отсутствуют.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочник УПСС «Магистральные сети и транспорт», 2020 год, разд. 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, регионально-климатический коэффициент для объектов расположенных на территории Московской области, составляет 1,0.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект недвижимости и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка на изменение цен в строительстве.

Рассчитана ранее и составляет: 1,197.

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-2021. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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)

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год. Стр.50.

В рамках настоящего отчета, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, значение величины прибыли предпринимателя было принято на уровне минимальных значений:

- 14,5% 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:

$$R_{ин} = (1 + 0{,}145)^{8/12} - 1 = 1{,}094 \text{ или } 9{,}4\%$$

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 земещение 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.	**1,571**
- поправка на разницу в объеме или площади	1
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	1

Наименование показателей	Значение показателей
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1
- поправка на изменение цен в строительстве	1,197
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,094
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. 10 куб. м	**80 191,70**
Количество единиц сравнения, 10 куб. м	**312,1**
Стоимость объекта, руб.	**25 027 830**
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	**25 028 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом НДС и округлений, составит:

25 028 000 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

Наименование конструктивных элементов	Стоимость, руб./куб. м	Удельный вес, %
- проемы	10 201,7	19,99
- полы	2 025,7	3,97
- отделка	1 012,9	1,98
- прочие конструкции	2 607,5	10,99
- отопление и вентиляция	1 266,1	2,48
- водоснабжение и канализация	1 266,1	2,48
- электроосвещение	1 012,9	1,98
- слаботочные устройства	506,4	0,99
ИТОГО	**51 045,00**	**100**

Источник: 1. Справочник УПСС ««Магистральные сети и транспорт», 2020 г. код ruM4.04.006.0002, стр.334.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1),$$

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:

С = 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», 2016 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: 1,197.

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-2021. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 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:

- 14,5% 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:

$$R_{ИН} = (1 + 0{,}145)^{5/12} - 1 = 0{,}058 \text{ или } 5{,}8\%$$

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.	**1,520**
- 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	1,197
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора)	1,058
- поправка, учитывающая ставку НДС	1,2
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб. 10 куб. м	**77 588,40**
Количество единиц сравнения, 10 куб. м	**199,6**
Стоимость объекта, руб.	**15 486 645**
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений	**15 487 000**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом округлений, составит:

15 487 000 руб.

Определение износа оцениваемых зданий

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - И_{ф}) * (1 - И_{фн}) * (1 - И_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на замещение объекта;

$И_{ф}$ - величина физического износа;

$И_{фн}$ - величина функционального износа

$И_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительство объектов аналогичных оцениваемым, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов.

Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемых объектов функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого имущества определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их стоимости замещения.

Значение физического износа для оцениваемых объектов определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок службы объекта - здание: контора-общежитие, общая площадь 1 102,40 кв. м, инв. № 2-4194-А, Б, лит. А, Б. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. Кадастровый номер: 50:15:0000000:80597, условный номер: 50:15:04:01430:001 может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы объектов:

- нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149;

- гараж, общая площадь 467,50 кв. м, инв. № 2-5803, лит. Д. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 23. Кадастровый номер: 50:15:0000000:138506, условный номер: 50:15:04:01457:002

может быть определен на уровне 80 лет.

С учетом периодов процесса износа была получена модель для определения физического износа объектов недвижимости со сроком службы 100 и 80 лет в зависимости от срока эксплуатации.

Графическая интерпретация данных моделей представлена на рис. 19 и 20.

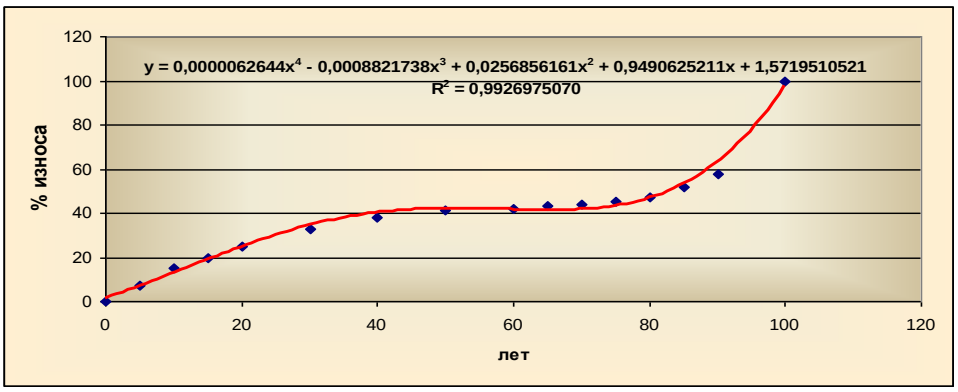


Рис. 19. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 100 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

$$И_{Ф} = Y_0 + Y_1 * T_{ж}^4 + Y_2 * T_{ж}^3 + Y_3 * T_{ж}^2 + Y_4 * T_{ж}.$$

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 92 (для объектов со сроком службы 100 лет).

Таблица 92.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	1,5719510521
Y_1	0,0000062644
Y_2	- 0,0008821738
Y_3	0,0256856161
Y_4	0,9490625211

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

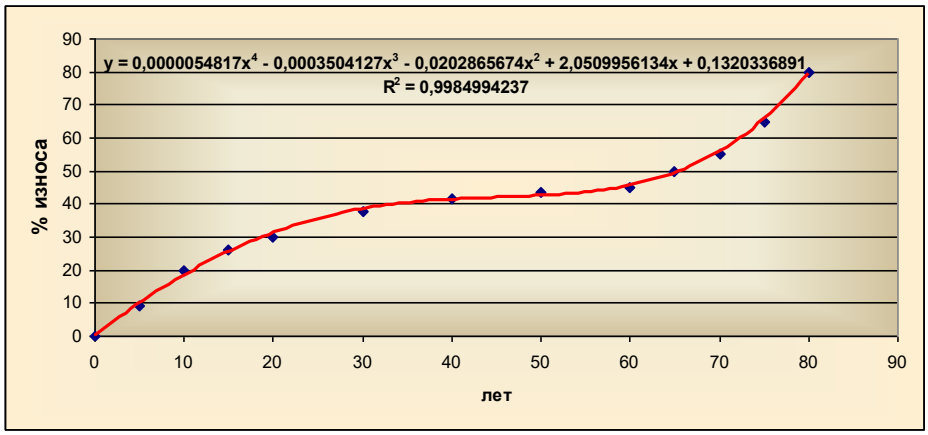


Рис. 20. Зависимость физического износа от срока жизни объекта (для объектов со сроком службы 80 лет)

Для проведения расчетов данные зависимости были аппроксимированы полиномами четвертой степени:

$$И_Ф = Y_0 + Y_1 * T_{ж}^4 + Y_2 * T_{ж}^3 + Y_3 * T_{ж}^2 + Y_4 * T_{ж}.$$

Численные значения коэффициентов зависимости, рассчитанные с использованием стандартных средства Microsoft Excel представлены в табл. 93 (для объектов со сроком службы 80 лет).

Таблица 93.

Значения коэффициентов уравнения расчета физического износа

Наименование коэффициента	Значения коэффициентов
Y_0	0,1320336891
Y_1	0,0000054817
Y_2	-0,0003504127
Y_3	-0,0202865674
Y_4	2,0509956134

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Срок эксплуатации оцениваемых зданий (лет) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = Год\ оценки - Год\ ввода,$$

где:

$Год\ оценки$ - год, в котором проводится оценка;

$Год\ ввода$ - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

При расчете срока эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка - 2023 г. (согласно заданию на оценку);
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию 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 = 2023 – 1968 = 55 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:

Т = 2023 – 1973 = 50 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.

Т = 2023 – 1968 = 55 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 – 43,4%;
- 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 – 42,1%;
- 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 – 43,4%.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 94.

Таблица 94.

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 условный) номер: 50-50-15/011/2007-149.	25 028 000	43,4	0	0	14 165 848
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.	74 777 000	42,1	0	0	43 295 883
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.	15 487 000	43,4	0	0	8 765 642

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.;

$C_{ЗУ}$ - 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 едиными 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 простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор методологических подходов к оценке.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и пришёл к следующим выводам, указанным ниже.

Вывод: В настоящем отчёте Оценщиком принято решение не применять метод распределения, поскольку нет необходимой информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (учитывая улучшения, расположенные в пределах земельного участка). Это связано с тем, что в ценах сделок/предложений земельных участков с улучшениями не указывается доля стоимости, приходящаяся на земельный участок. Отказ от метода предполагаемого использования связан с тем, что не предоставляется возможным с достаточной точностью предсказать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений земельного участка. В процессе анализа рыночных данных Оценщик не обнаружил достоверной и достаточной информации об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемым, что послужило основой для отказа от метода капитализации земельной ренты. Также было принято решение отказаться от использования метода остатка, поскольку отсутствуют предложения о сдаче в аренду аналогичных оцениваемому объекту зданий вместе с земельными участками, и от метода выделения, что связано с отсутствием достаточной информации для применения данного метода. Таким образом, определение стоимости оцениваемого земельного участка будет проведено методом сравнения продаж.

Описание подхода.

Метод сравнения продаж (экспертных корректировок) заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

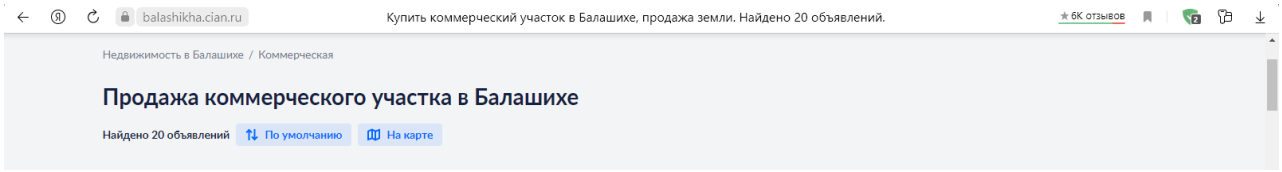
При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи по состоянию на дату оценки.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения аналога за 1 кв.м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы

сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступно 20 предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения в г.Балашиха:



Источник: https://noginsk.cian.ru/cat.php?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&region=174292

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. 95):

Таблица 95.

Характеристики аналогов

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Участки, на которых расположены оцениваемые здания
Источник информации	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_sklady_i_pridorozhnyy_servis_24_sotki_pervaya_liniya_shchelkovskoe_shosse/	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_1854606022	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274551287/	
Общая площадь, кв.м.	2 400	2 300	1 500	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	24 000 000	34 500 000	15 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв. м	10 000	15 000	10 000	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	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	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, ул. МираМосковская область, Балашиха, Павлинское ш.	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-2, ул. Текстильщиков, 2А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	10	8	8	0,3
Расположение на 1-й линии	да	да	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	заведено электричество	коммуникации на участок не заведены	оценивается в предположении отсутствия заведенных на участок коммуникаций
Наличие ИРД	нет	да	нет	

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл. 95 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

- на передаваемые права;
- 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;
- на наличие ИРД.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

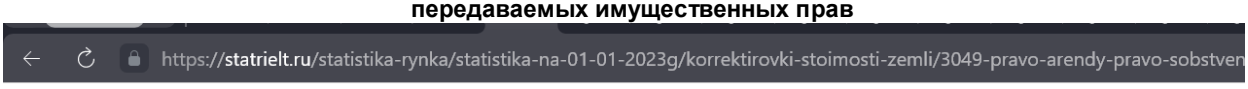
Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Поправка на характер передаваемых прав.

Оценивается право собственности. В расчётах использованы предложения по продаже участков, в которых к покупателю переходят права собственности по аналогам №1 и 3. Корректировка не требуется для данных аналогов. Для аналога №2, который находится в долгосрочной аренде, была применена поправка в размере (1 / 0,92 – 1) * 100% = +8,7%, рассчитанная на основе нижеприведенной информации (табл. 96):

Таблица 96.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков в зависимости от передаваемых имущественных прав



Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственн

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	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	0,74	0,92	**0,84**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	**0,94**
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**	0,79	0,94	**0,87**

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3049-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Применение для определения величины корректировки значения по верхней границе диапазона связано с близостью оцениваемых участков к Москве, что, по мнению Оценщика, снижает различия между участками в собственности и участками в аренде.

Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

Оцениваемые участки и аналоги расположены в Восточном направлении Московской области, однако удалённость от МКАД различна.

Для проведения корректировки были проанализированы исследования, представленные в различных источниках. Так, исследования зависимости стоимости от удалённости от МКАД представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год (см. табл. 97).

Таблица 97.

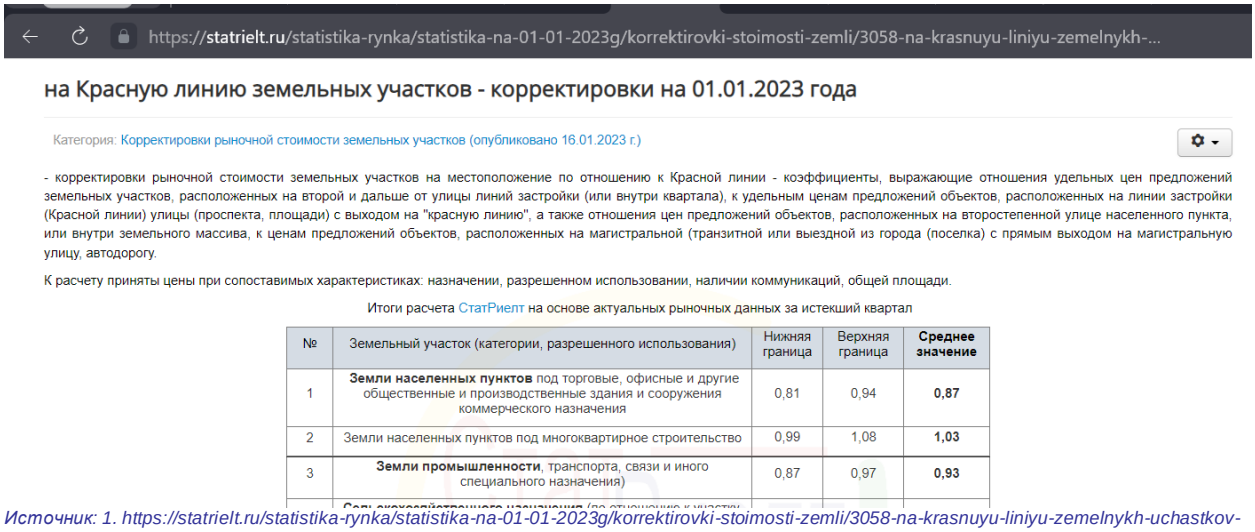
Данные для корректировки цен земельных участков под коммерческую застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД								
Расстояние до МКАД, км		аналог						
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100
объект оценки	<10	1,00	1,70	2,17	2,55	2,88	3,30	3,91
	10-20	0,59	1,00	1,28	1,50	1,70	1,95	2,30
	20-30	0,46	0,78	1,00	1,18	1,33	1,52	1,80
	30-40	0,39	0,67	0,85	1,00	1,13	1,30	1,53
	40-50	0,35	0,59	0,75	0,89	1,00	1,15	1,36
	50-70	0,30	0,51	0,66	0,77	0,87	1,00	1,18
	70-100	0,26	0,43	0,56	0,65	0,74	0,85	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.157.

Аналоги расположены на удалении 8-10 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. $(1 * 1,7)^{½} = 1,3038$.

Поправка на расположение относительно 1-й линии.

Расположение на 1-й линии повышает стоимость земельных участков. Корректирующие коэффициенты по данному фактору приведены ниже:


https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-...

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 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	0,81	0,94	**0,87**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	**1,03**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,87	0,97	**0,93**

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Поскольку аналоги расположены на 1-й линии, а Объект оценки – нет, то ко всем аналогам была применена корректировка в размере 0,87.

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремиться продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на 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. 98).

Таблица 98.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	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	0,87	0,96	**0,92**	0,94	0,92	0,90
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	0,89	0,98	**0,94**	0,95	0,94	0,92
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	**0,91**	0,93	0,91	0,88
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	**0,89**	0,92	0,89	0,86
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 подъездных дорог	0,73	0,94	**0,84**	0,88	0,84	0,79
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	**0,80**	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	**0,87**	0,90	0,87	0,83

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 (месте), с высоким пешеходным и/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:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг -8,0% 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. 99).

Таблица 99.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-...

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (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)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,19	1,11

01.01.2023

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.

P.S.

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) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный с коммуникациями по границе, т.к. коммуникации относятся к улучшения, стоимость которых будет учтена в стоимости зданий, определяемой в Отчёте далее. Поскольку на участок-аналог №2 заведено электричество, к нему была применена корректировка в размере (1 / 1,12 – 1) * 100% = -10,71%.

Поправка на наличие ИРД.

Участок-аналог №2 продаётся с оформленной исходно-разрешительной документацией (ИРД), наличие которой повышает стоимость на 11-18%:

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…10%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11…18%	Москва, С-П., М.О.

Источник. 1. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022

Оценщик считает целесообразным применить к аналогу №2 корректировку в размере:

(1 / 1,18 – 1) * 100% = -15,25%.

Расчет удельной стоимости земельных участков в районе расположения Объекта оценки приведен в табл. 100.

Таблица 100.

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.	2 400	2 300	1 500	950,0; 6 668,0; 2 584,0
Стоимость участка в руб.	24 000 000	34 500 000	15 000 000	
Удельная стоимость земельного участка руб./кв. м	10 000	15 000	10 000	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Поправка на характер передаваемых прав, %	0	8,7	0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 000	16 305	10 000	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Месторасположение	Московская область, Балашиха	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, ул. МираМосковская область, Балашиха, Павлинское ш.	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-2, ул. Текстильщиков, 2А	Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км	10	8	8	0,3
Поправка на месторасположение, коэффициент	1,3038	1,3038	1,3038	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	13 038	21 258	13 038	
Расположение на 1-й линии	да	да	да	нет
Поправка на расположение относительно 1-й линии, коэффициент	0,8700	0,8700	0,8700	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	11 343	18 494	11 343	
Поправка на торг, %	-8,0	-8,0	-8,0	
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 436	17 014	10 436	
Поправка на коммуникации, %	0	-10,71	0	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Удельная скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 436	15 192	10 436	
Наличие ИРД	нет	есть	нет	нет
Поправка на наличие ИРД, %	0	-15,25	0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	10 436	12 875	10 436	
Количество корректировок	3	6	3	
Весовой коэффициент	0,400	0,200	0,400	
Удельная стоимость земельного участка в районе расположения Объекта оценки, руб./кв.м.				**10 924**

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:

$$Кв_i = \frac{1/Пр_i}{1/Пр_1+1/Пр_2+\ldots+1/Пр_i}$$

где

Кві – весовой коэффициент для і-го аналога;

Прі – 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 10 924 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. 101 и табл. 102):

Таблица 101.

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://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274160614/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/	https://cre.mirkvartir.ru/297479380/	
Общая площадь, кв.м	1761,0	300,0	1049,0	769,0 и 467,5
Стоимость в руб.	90 000 000	22 990 000	52 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	5 116	1 000	1 500	
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, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А	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	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Расположение на 1-й линии	да	нет	да	нет
Удалённость от МКАД, км.	13	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	удовлетвори-тельное	хорошее	удовлетвори-тельное	удовлетвори-тельное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым	имеется оборудование	имеется оборудование	имеется оборудование	оценивается только объект недвижимости

Источник: анализ Оценщика.

Таблица 102.

Характеристики аналогов, использованных для оценки рыночной стоимости здания конторы-общежития

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
Номер объекта анализа	№1	№2	№3	
Источник информации	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/	https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278319372/	
Общая площадь, кв.м	2 340,0	2 695,0	534,1	1102,4
Стоимость в руб.	52 000 000	105 000 000	53 250 000	
Площадь земельного участка, кв.м	1 000,0	6 800,0	4 780,0	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	дата оценки
Местоположение	Московская область,	Московская область,	Московская область,	Московская область, г.

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемое здание
	Балашиха, Пехорская ул., 87	Люберцы, Котельническая ул., 9	Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 17	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-общежитие
Этажность	4 этажа и подвал	3 этажа	2 этажа	3 этажа
Состояние здания	удовлетвори-тельное	удовлетвори-тельное	удовлетвори-тельное	удовлетвори-тельное

Источник: анализ Оценщика.

На основе табл. 101 и 102 был сделан вывод о том, что необходимо внести следующие виды корректировок:

при определении рыночной стоимости зданий гаражей:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на линию расположения;
- на функциональное назначение;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на площадь;
- на техническое состояние здания;
- на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым.

при определении рыночной стоимости здания конторы-общежития:

- на местоположение (удаление от МКАД);
- на функциональное назначение;
- на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на наличие земельного участка в составе объекта-аналога;
- на площадь;
- на количество этажей.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Поправка на местоположение

Факторами влияния для объектов коммерческого назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД, а также статус населенного пункта.

Оцениваемые объекты и аналоги расположены в Восточном и Юго-Восточном направлениях Московской области в населенных пунктах, расположенных вблизи областного центра – г.Москвы, что, по мнению Оценщика, сопоставимо с оцениваемыми зданиями, однако удалённость от МКАД различна.

Для корректировки на удалённость от МКАД Оценщик считает возможным использовать средние аналитические стоимости по производственно-складским объектам для зданий гаражей и средние аналитические стоимости по объектам офисного назначения для здания конторы-общежития (табл. 103).

Таблица 103.

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	43 500	187 300	**107 000**	46 400	285 700	**143 900**	43 500	279 400	**132 200**	27 900	91 000	**53 300**
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	158 400	**89 500**	37 000	300 000	**116 100**	37 000	283 900	**113 500**	16 700	99 800	**58 000**
	Восток	до ≈12 км	28 200	143 000	**91 900**	38 100	325 000	**132 000**	32 300	276 000	**122 700**	21 400	99 700	**59 400**
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	135 000	**92 300**	33 300	343 600	**175 500**	34 700	251 400	**148 600**	17 900	76 000	**48 900**
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 500	**113 000**	42 800	350 000	**156 600**	45 300	295 200	**151 700**	17 100	121 100	**48 700**
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	194 400	**149 000**	55 500	350 000	**222 600**	50 000	296 400	**167 100**	19 700	125 000	**65 800**
	Запад	до ≈10 км	42 700	157 500	**105 500**	42 500	358 400	**170 300**	46 200	311 600	**164 100**	35 000	100 000	**60 600**
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	173 900	**124 500**	51 300	333 500	**151 600**	51 300	250 000	**146 800**	27 500	103 100	**55 000**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	119 500	**76 200**	36 800	212 500	**99 700**	51 100	147 900	**86 100**	21 800	94 900	**41 200**
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 300	**67 500**	23 200	231 700	**92 200**	23 200	180 900	**90 300**	16 000	79 800	**37 800**
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	19 200	107 700	**53 700**	20 500	200 000	**69 700**	21 900	141 300	**64 100**	8 000	65 000	**34 600**
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 600	94 800	**56 100**	25 200	216 700	**88 300**	26 100	145 200	**84 100**	10 000	68 700	**38 600**
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	21 000	110 900	**65 000**	29 300	238 600	**124 200**	28 400	196 000	**116 200**	13 600	85 000	**47 500**
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 600	119 000	**65 100**	29 700	299 900	**133 200**	26 200	224 700	**109 900**	19 800	101 000	**50 900**
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	29 500	87 300	**54 300**	27 000	241 300	**95 600**	30 000	174 900	**76 100**	15 000	76 800	**45 400**
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 800	150 400	**86 400**	36 800	281 700	**126 300**	40 000	206 300	**119 800**	19 100	72 000	**51 500**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	75 000	**44 500**	20 000	153 100	**65 000**	23 000	120 000	**59 400**	7 500	60 000	**26 300**
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 700	**48 100**	15 200	144 100	**65 600**	15 200	130 000	**63 400**	7 000	64 500	**27 000**
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	**38 900**	15 200	123 500	**58 300**	17 100	100 000	**51 400**	3 300	38 800	**16 600**
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 300	84 100	**37 800**	18 300	149 900	**63 000**	22 400	121 400	**53 200**	3 400	48 400	**16 500**
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	**51 200**	17 000	171 800	**73 800**	21 600	135 600	**65 100**	5 900	56 100	**24 000**
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	74 600	**41 900**	18 800	161 700	**78 600**	24 000	133 000	**67 000**	8 000	67 100	**30 100**
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	**39 300**	21 400	170 500	**82 800**	22 900	114 500	**58 600**	8 000	55 000	**25 800**
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	**55 500**	18 000	185 000	**80 900**	21 500	125 000	**69 300**	5 000	70 000	**24 900**

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.	15 000	71 000	**39 600**	19 500	150 000	**59 600**	22 000	107 500	**57 400**	5 100	50 000	**19 000**
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	70 000	**31 600**	11 500	88 900	**46 100**	16 300	81 600	**43 100**	3 000	34 300	**12 400**
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	**43 600**	12 700	133 300	**63 400**	17 700	112 100	**59 700**	1 500	56 600	**14 800**
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	91 400	**36 700**	16 700	146 400	**64 400**	17 000	146 400	**57 200**	2 300	65 000	**16 600**
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	**29 200**	15 000	124 500	**55 100**	20 000	100 000	**39 000**	4 000	50 000	**18 700**
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	**30 500**	15 000	135 000	**46 300**	20 000	115 000	**36 900**	1 600	45 000	**14 700**
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

На основе вышеприведенных данных Оценщик построил зависимость аналитической стоимости от расстояния до МКАД (табл.104, 105), используя средние значения стоимостей, приведенные в табл. 103:

Таблица 104.

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	59 400
12	38	25	34 600
38	68	53	16 600
68	143	105,5	12 400

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

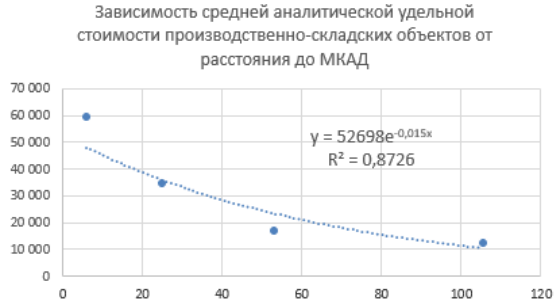


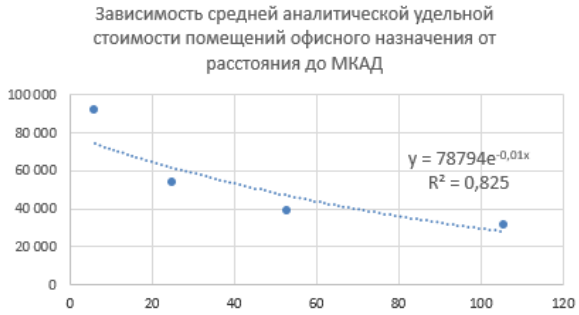
Таблица 105.

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

Интервал удалённости от МКАД, км.		Середина интервала удалённости от МКАД, км.	Средняя аналитическая стоимость объектов офисного назначения, руб./кв.м.
0	12	6	91 900
12	38	25	53 700
38	68	53	38 900
68	143	105,5	31 600

Для проведения корректировки на местоположение для здания конторы-общежития 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. 106 и табл. 107):

Таблица 106.

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, Балашиха, мкр. Железнодорожный, Саввино, ул. 1 Мая, 8А	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	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	13	6	8	0,3
Значение функции $y = 52\,698 * e^{-0,015x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	43361,7408	48162,3456	46738,9332	52461,3918
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	***1,210***	***1,089***	***1,122***	

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 107.

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 $y = 78\,794e^{-0,01x}$, где x - удалённость от МКАД, км.	72736,0294	74951,1713	68500,2128	78557,9722
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	***1,080***	***1,048***	***1,147***	

Источник: расчёты Оценщика.

Поправка на линию расположения.

Оцениваемые объекты расположены не на 1-й линии. При оценке стоимости зданий гаражей использовались аналоги №1 и 3, расположенные на 1-й линии. Ниже приведены величины корректировок по данному фактору:

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 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 СтатРиелт 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	0,86	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3041-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

На основе приведенной информации, к аналогам №1 и 3 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.108, 109).

Таблица 108.

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

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-...

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					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	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

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:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

01.01.2023

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda

Таблица 109.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

ООО Центр оценки инвестиций

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.280-281.

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг -10,9% для зданий гаражей (объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства), и среднюю скидку на торг -5,0% для объектов свободного назначения при расчёте рыночной стоимости здания конторы-общежития.

Поправка на функциональное назначение.

Оценивается здание конторы-общежития, таким образом, все помещения могут быть отнесены к административным. Ниже приведены коэффициенты перехода к помещениям другого назначения и матрица перехода (табл. 110).

Таблица 110.

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	1,45	1,43	1,48
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,19	1,23

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.стр.269-271.

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 / [(1,45*(142+290)+1,21*290+1*(1049-142-290-290))/1049] = -0,1957 (или -19,57%);

При определении стоимости здания конторы-общежития использовался аналог №1, в составе которого имеются как административные, так и производственно-складские помещения, при этом данные о площади каждого типа помещений отсутствуют; в составе аналога №2 к административным помещениям относится площадь 950 и 135 кв.м. В соответствии с вышеприведенной информацией, корректировки могут быть рассчитаны следующим образом:

- для аналога №1

1,45 / $[(1,45*1)^{1/2}]$ = 1,2041 (или +20,41%);

- для аналога №2

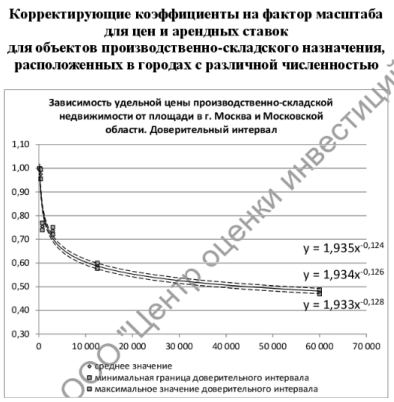
1,45 / [(1,45*(950+135)+1*(2695-950-135))/2695] = 1,2278 (или +22,78%).

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 10 924 руб./кв.м. (см.табл. 100) и площади участка в составе аналога. При этом к удельной стоимости участка в составе аналога №3 при оценке здания-общежития использовался корректирующий коэффициент в размере 0,92 в соответствии с табл. 96, т.к. участок в составе данного аналога находится на правах долгосрочной аренды.

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:



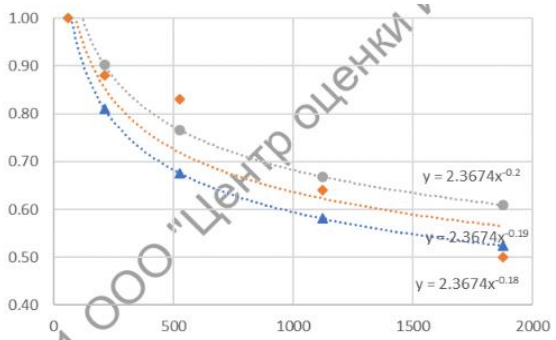


Рисунок 87. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Расширенный интервал.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

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. 111.

Таблица 111.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости

Производственно-складская недвижимость

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

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	0.95	0.94	0.96
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.75	0.68	0.82
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.71	0.68	0.74

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

При определении стоимости зданий гаражей использовались объекты, в которых имеются только надземные этажи, как и в составе оцениваемых зданий гаражей. Корректировка не требуется.

При определении стоимости здания-общежития, имеющего 3 этажа, использовались не только 3-этажные здания. В соответствии с приведенной выше информацией, были определены следующие величины корректирующих коэффициентов:

- для аналога №1, имеющего 4 этажа и подвал:

$$(1*0,95*0,95)^{1/3} / (0,71*1*0,95*0,95*0,95)^{1/5} = 1,067;$$

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

$$(1*0,95*0,95)^{1/3} / (1*0,95)^{1/2} = 0,991.$$

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 statrielt.ru, автосервисные и авторемонтные здания и помещения с оборудованием стоят дороже в среднем на 31% (см. табл. 112):

Таблица 112.

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2023 года

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне 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	1,07	1,12	1,09
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05
3	**Сельскохозяйственные** здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,43	1,31
4	**Котельные** с котельным оборудованием	1,88	2,67	2,24
5	**Генераторные** с генераторным оборудованием	1,80	2,55	2,14
6	Торговые здания и помещения розничной продажи **продовольственных** товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи **непродовольственных** товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения **ресторанов** с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения **столовых, кафе и баров** с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,04
10	**Офисные (административные)** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,09	1,05
11	**Автосалоны** (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,32	1,58	1,43
12	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,20	1,43	1,31

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda

Учитывая, что продаваемое вместе с аналогами оборудование находится в б/у состоянии, к аналогам применялся корректирующий коэффициент в размере:

1 / 1,31 = 0,76.

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. 113.

Таблица 113.

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		Значение		
		Среднее	Расширенный интервал	
Коэффициент изменения удельной цены				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние	Тип 2	1,24	1,15	1,32
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,70	0,62	0,78
Коэффициент изменения арендной ставки				
Удовлетворительное состояние	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Хорошее состояние	Тип 2	1,23	1,15	1,30
Неудовлетворительное состояние (требует ремонта)	Тип 3	0,71	0,63	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно - складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Оцениваемые здания находятся в удовлетворительном состоянии, поэтому к аналогу №2 в хорошем состоянии, использованному при определении стоимости зданий гаражей, применялся корректирующий коэффициент в размере 1 / 1,32 = 0,76.

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с оцениваемыми зданиями. Корректировки не требуются. Определение рыночной стоимости зданий представлено в табл. 114 – 116.

Таблица 114.

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	1761,0	300,0	1049,0	769,0
Стоимость в руб.	90 000 000	22 990 000	52 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	5 116	1 000	1 500	
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А	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	да	нет	да	нет
Поправка на расположение на 1-й линии, коэффициент	0,950	1,000	0,950	
Скорректированная стоимость, руб.	85 500 000	22 990 000	49 400 000	
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	13	6	8	0,3
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	1,210	1,089	1,122	
Скорректированная стоимость, руб.	103 455 000	25 036 110	55 426 800	
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	-19,57	
Скорректированная стоимость, руб.	103 455 000	25 036 110	44 579 775	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Поправка на торг, %	-10,9	-10,9	-10,9	
Скорректированная стоимость, руб.	92 178 405	22 307 174	39 720 580	
Площадь участка, кв.м.	5 116,0	611,0	1 500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	10 924	10 924	10 924	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	10 924	10 924	10 924	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-55 887 184	-10 924 000	-16 386 000	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	36 291 221	11 383 174	23 334 580	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	20 608	37 944	22 245	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,110	0,888	1,040	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	22 875	33 694	23 135	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, коэф.	0,76	0,76	0,76	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	17 385	25 607	17 583	
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	
Поправка на техническое состояние здания, коэф.	1,00	0,76	1,00	
Скорректированная удельная стоимость $Р_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв.м	17 385	19 461	17 583	
Количество внесённых поправок	6	6	7	
Весовой коэффициент	0,350	0,350	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				18 171
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				769,0
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				**13 973 000**

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 115.

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	1761,0	300,0	1049,0	467,5
Стоимость в руб.	90 000 000	22 990 000	52 000 000	
Площадь земельного участка, кв.м	5 116	1 000	1 500	
Местоположение	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон, ул. 1 Мая, 8А	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	да	нет	да	Восточное
Удалённость от МКАД, км.	0,950	1,000	0,950	0,3

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
Поправка на удалённость от МКАД, коэффициент	85 500 000	22 990 000	49 400 000	
Скорректированная стоимость, руб.	Восточное	Восточное	Восточное	
Функциональное назначение	13	6	8	обслуживание автотраспортных средств, производственно-складская деятельность
Расположение на 1-й линии	1,210	1,089	1,122	нет
Поправка на расположение на 1-й линии, коэффициент	103 455 000	25 036 110	55 426 800	
Скорректированная стоимость, руб.	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.	
Поправка на функциональное назначение, %	0	0	-19,57	
Скорректированная стоимость, руб.	103 455 000	25 036 110	44 579 775	
Поправка на торг, %	-10,9	-10,9	-10,9	
Скорректированная стоимость, руб.	92 178 405	22 307 174	39 720 580	
Площадь участка, кв.м.	5 116,0	611,0	1 500,0	
Передаваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Удельная стоимость права собственности на участок, руб./кв.м.	10 924	10 924	10 924	
Поправка на передаваемые права	1,00	1,00	1,00	
Удельная стоимость участка в составе аналога, руб./кв.м.	10 924	10 924	10 924	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-55 887 184	-10 924 000	-16 386 000	
Стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб.	36 291 221	11 383 174	23 334 580	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	20 608	37 944	22 245	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,182	0,946	1,107	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	24 359	35 895	24 625	
Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимым, коэф.	0,76	0,76	0,76	
Удельная стоимость объекта без учёта стоимости земельного участка, руб./кв. м	18 513	27 280	18 715	
Техническое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	
Поправка на техническое состояние здания, коэф.	1,00	0,76	1,00	
Скорректированная удельная стоимость	18 513	20 733	18 715	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
$P_{скорр\ за\ 1\ кв.м}$, руб./кв.м				
Количество внесённых поправок	6	6	7	
Весовой коэффициент	0,350	0,350	0,300	
Средневзвешенная удельная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м				19 351
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				467,5
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. с учётом НДС и без учёта стоимости земельного участка				**9 047 000**

Источник: расчёты Оценщика.

Таблица 116.

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
Удалённость от МКАД, км.	8	5	14	0,3
Поправка на местоположение, коэффициент	1,080	1,048	1,147	
Скорректированная стоимость, руб.	56 160 000	110 040 000	61 077 750	
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, %	20,41	22,78	0,00	
Скорректированная стоимость, руб.	67 622 256	135 107 112	61 077 750	
Поправка на торг, %	-5,0	-5,0	-5,0	
Скорректированная стоимость, руб.	64 241 143	128 351 756	58 023 863	
Площадь участка, кв.м.	1 000,0	6 800,0	4 780,0	4 370
Вид права	собственность	собственность	аренда	
Удельная рыночная стоимость участка, руб./кв.м.	10 924	10 924	10 924	
Поправка на передаваемые права	1,000	1,000	0,920	
Удельная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	10 924	10 924	10 050	
Поправка на стоимость земельного участка, руб.	-10 924 000	-74 283 200	-48 039 000	
Стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб.	53 317 143	54 068 556	9 984 863	
Удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	22 785	20 063	18 695	
Поправка на размер (площадь), коэффициент	1,154	1,185	0,871	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м.	26 294	23 775	16 283	
Этажность	4 этажа и подвал	3 этажа	2 этажа	3 этажа
Поправка на этажность, коэффициент	1,067	1,000	0,991	
Скорректированная удельная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок,	28 056	23 775	16 136	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект оценки
руб./кв.м.				
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				22 337
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.				1102,4
Рыночная стоимость здания без учёта стоимости прав на земельный участок, руб. с НДС				**24 624 000**

Источник: расчёты Оценщика.

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$Кві = \frac{1/Прі}{1/Пр_1+1/Пр_2+\ldots+1/Пр_i}$$

где Кві – весовой коэффициент для і-го аналога;
Прі – количество корректировок.

Расчёт рыночной оцениваемых зданий приведен в табл.114-116.

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. 117.

Таблица 117.

Результаты расчета стоимости зданий (без учета земельных участков)

Наименование объекта	Стоимость здания без учета земельного участка, руб.
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	13 973 000
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	24 624 000
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	9 047 000

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 118.

Результаты расчетов стоимости объектов недвижимости с учетом НДС, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Подходы к оценке		
		Затратный	Сравнительный (рыночный)	Доходный
1	Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или условный) номер: 50-50-15/011/2007-149, расположенное на земельном участке общей площадью 950 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040501:142	14 165 848	13 973 000	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	43 295 883	24 624 000	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	8 765 642	9 047 000	не использовался

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

Ср = Сз.п. * Q1 + Сс.п. * Q2 + Сд.п. * Q3,

где **С з.п., С с.п., С д.п. –** стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости 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 подход 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. 119.

Таблица 119.

Результаты расчета стоимость объекта оценки, с учетом округлений

Наименование объекта	Затратный	Вес	Сравнительный (рыночный)	Вес	Стоимость без учета земельного участка, руб. с НДС
Нежилое строение - гараж, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 769 кв. м, инв. № 4194, лит. В-В1-в. Адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21. Кадастровый (или 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	14 165 848	0,3	13 973 000	0,7	14 000 000
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	43 295 883	0,3	24 624 000	0,7	30 200 000
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	8 765 642	0,3	9 047 000	0,7	9 000 000

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Результаты расчета итоговой стоимости зданий без учета НДС, представлены в табл. 120.

Таблица 120.

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	14 000 000	1,20	11 700 000
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	30 200 000	1,20	25 200 000
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	9 000 000	1,20	7 500 000
Итого:	**53 200 000**		**44 400 000**

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:

44 400 000

(Сорок четыре миллиона четыреста 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	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	50:15:04:01430:001	1 102,4	25 200 000
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	7 500 000

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-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
5. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.
6. Сборник расчетных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

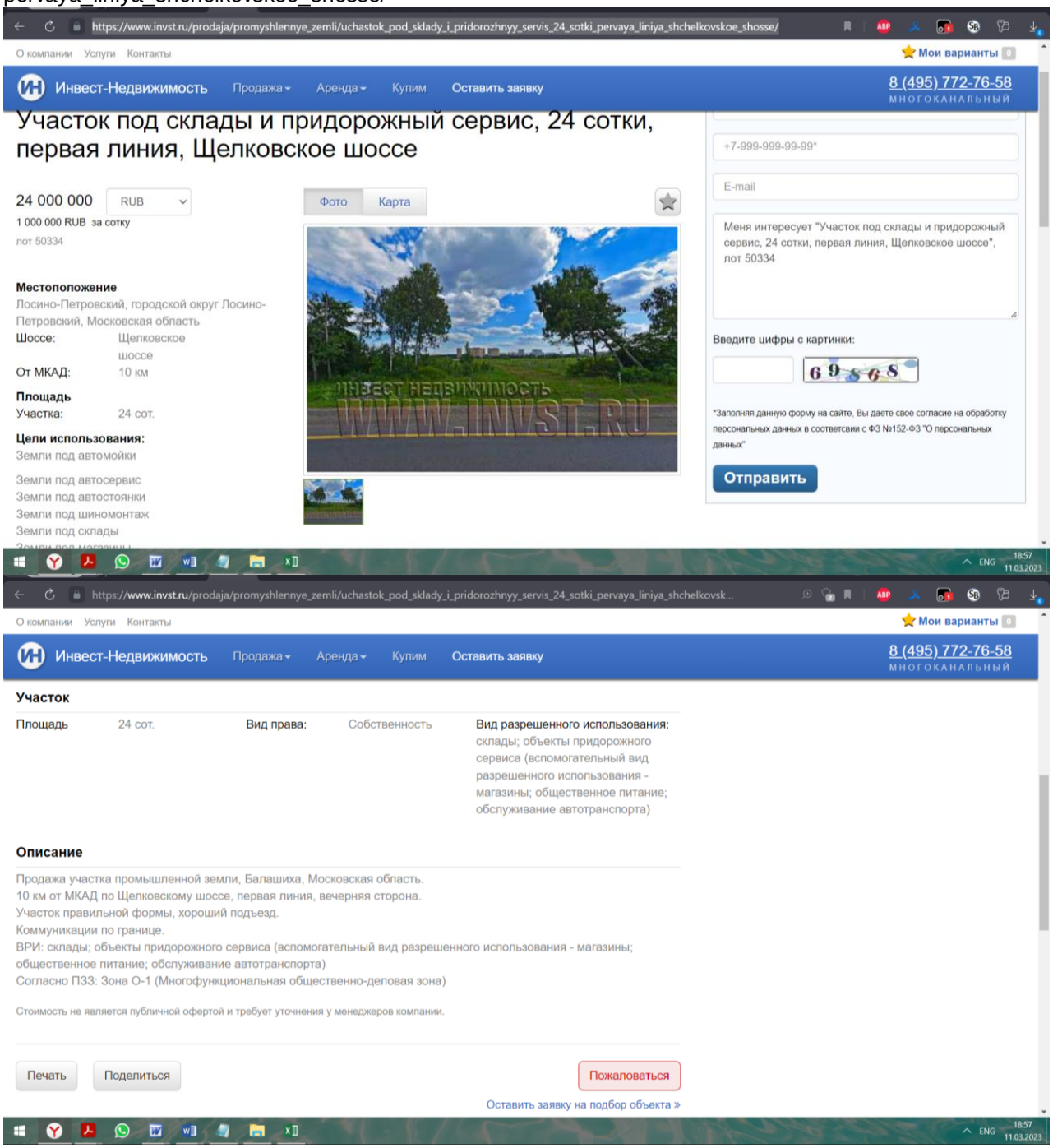
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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

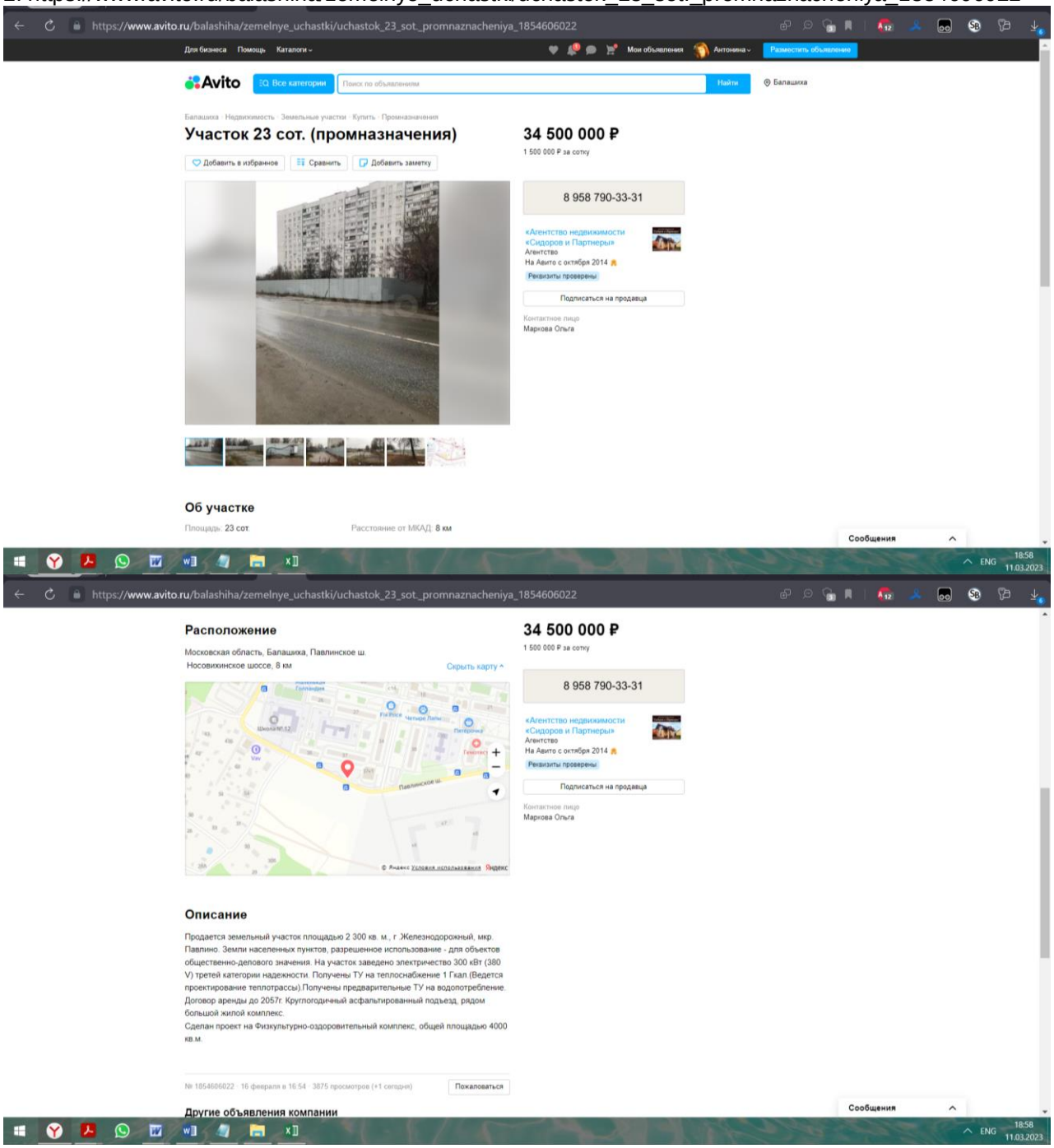
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

Аналоги для определения удельной рыночной стоимости земельного участка в районе расположения Объекта оценки:

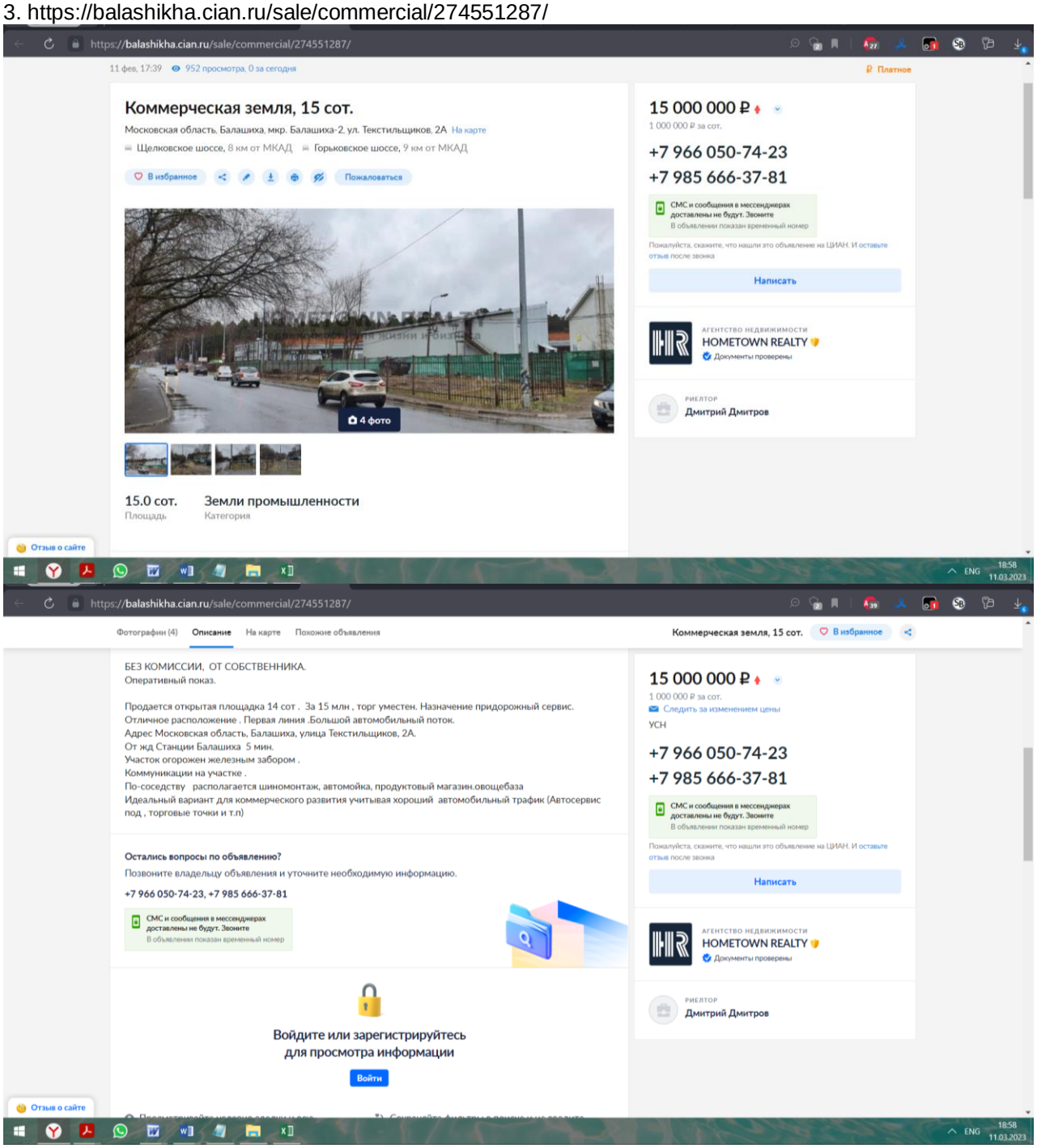
1.
https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_sklady_i_pridorozhnyy_servis_24_sotki_pervaya_liniya_shchelkovskoe_shosse/



2. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_1854606022

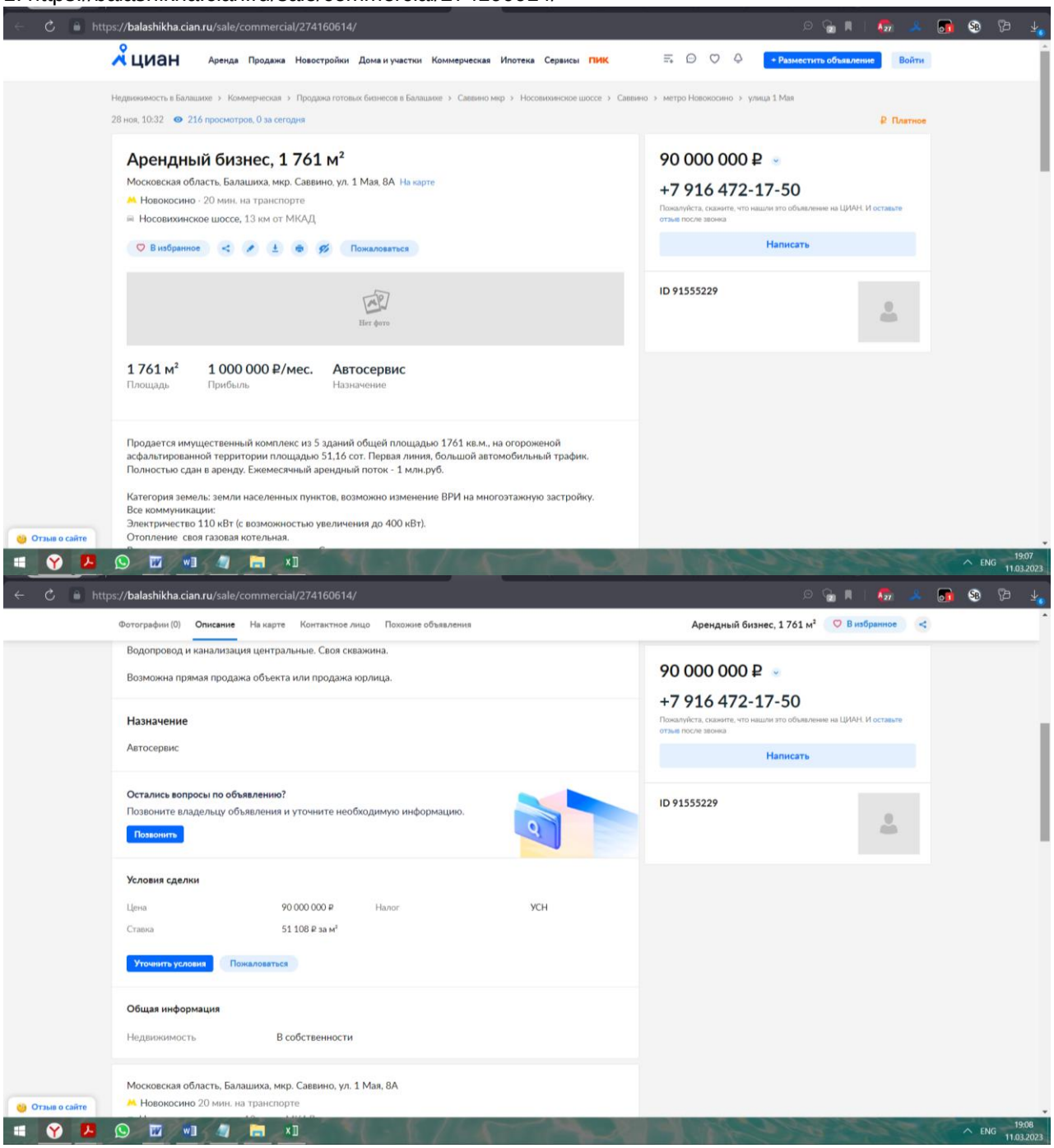


3. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274551287/

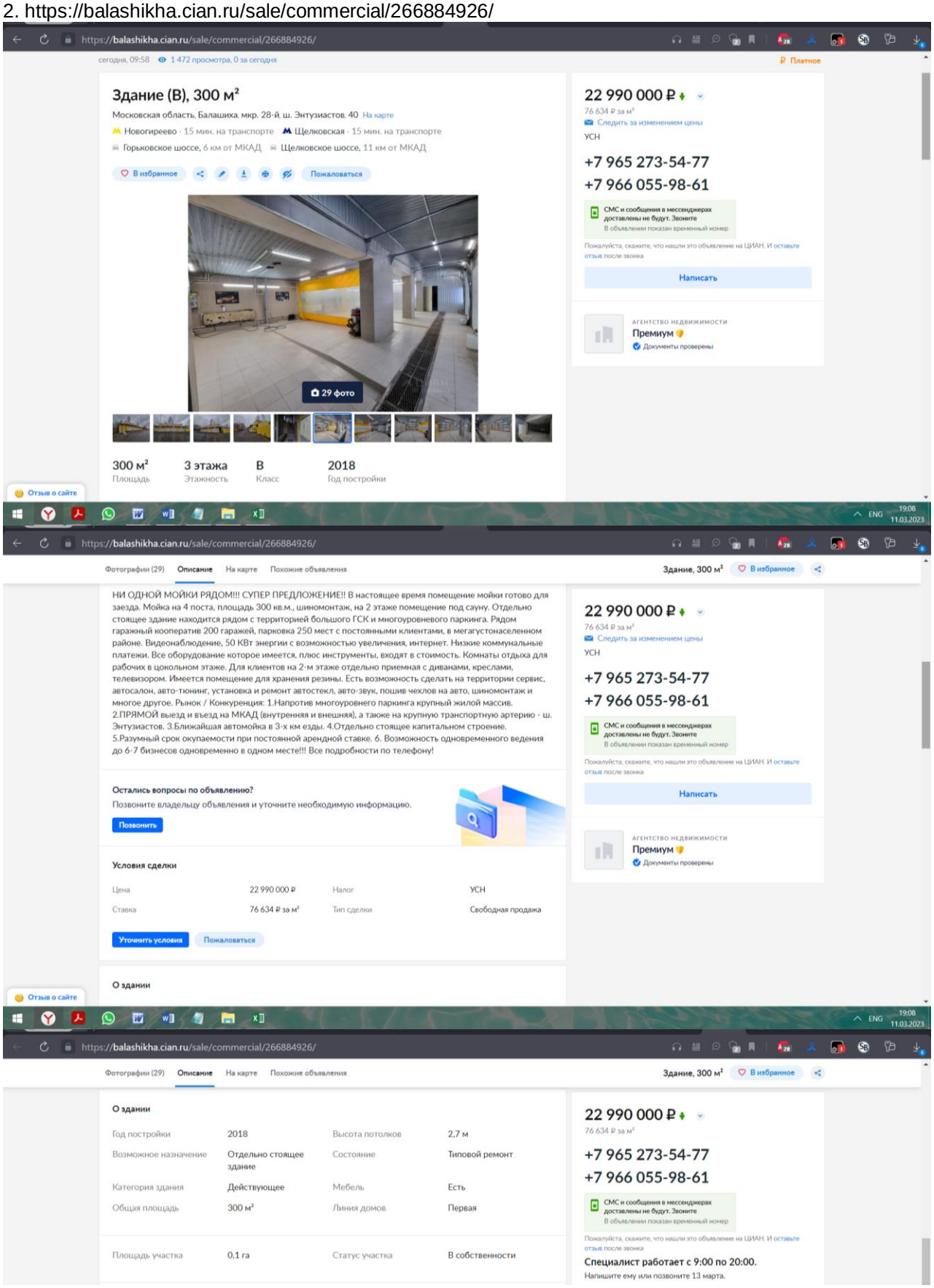


Аналоги для определения рыночной стоимости зданий гаражей сравнительным подходом:

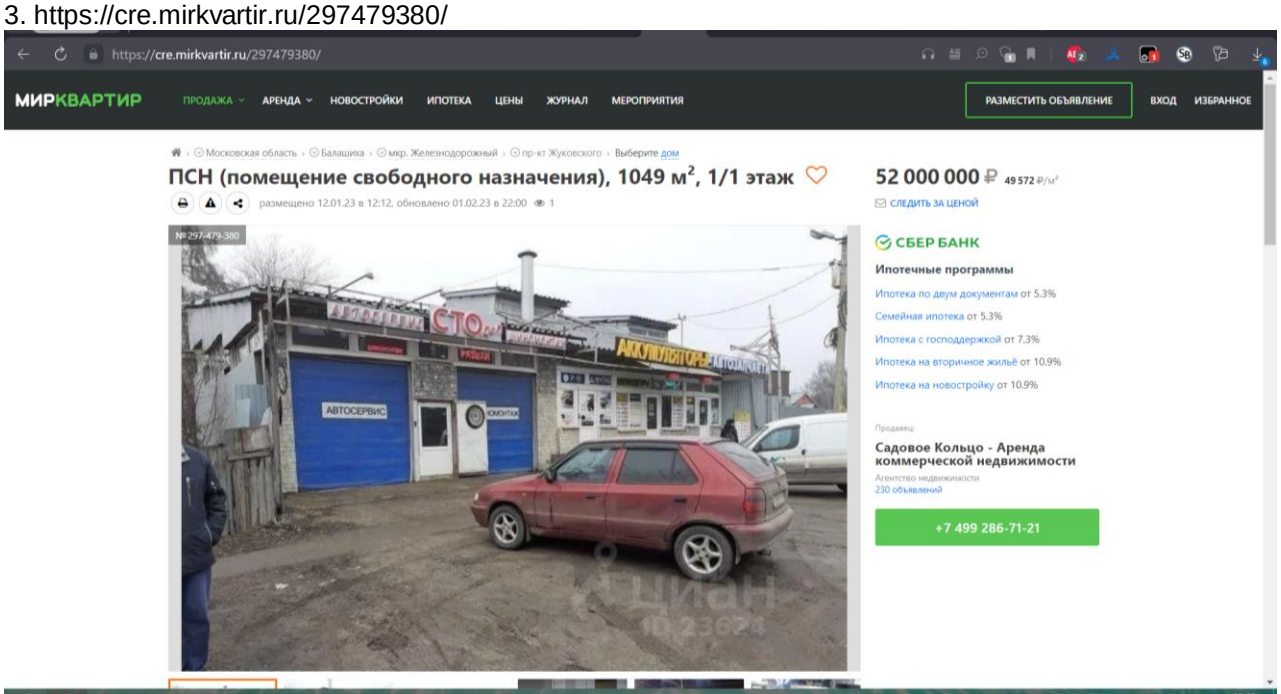
1. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274160614/



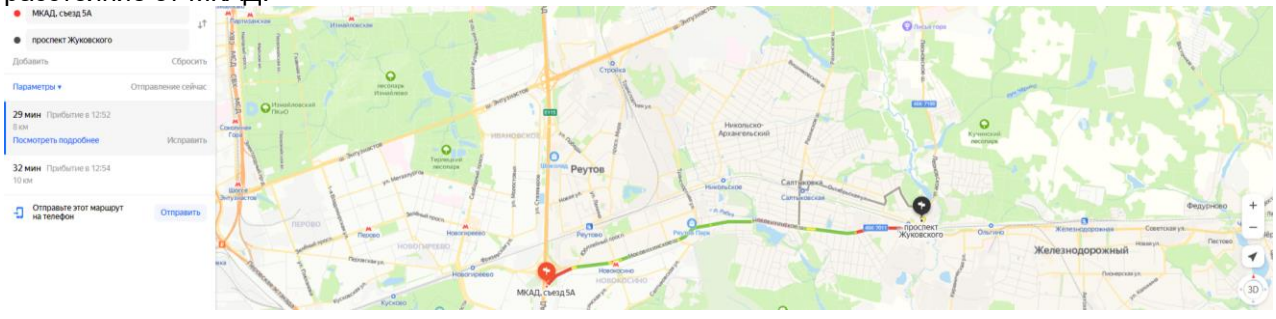
2. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/266884926/



3. https://cre.mirkvartir.ru/297479380/

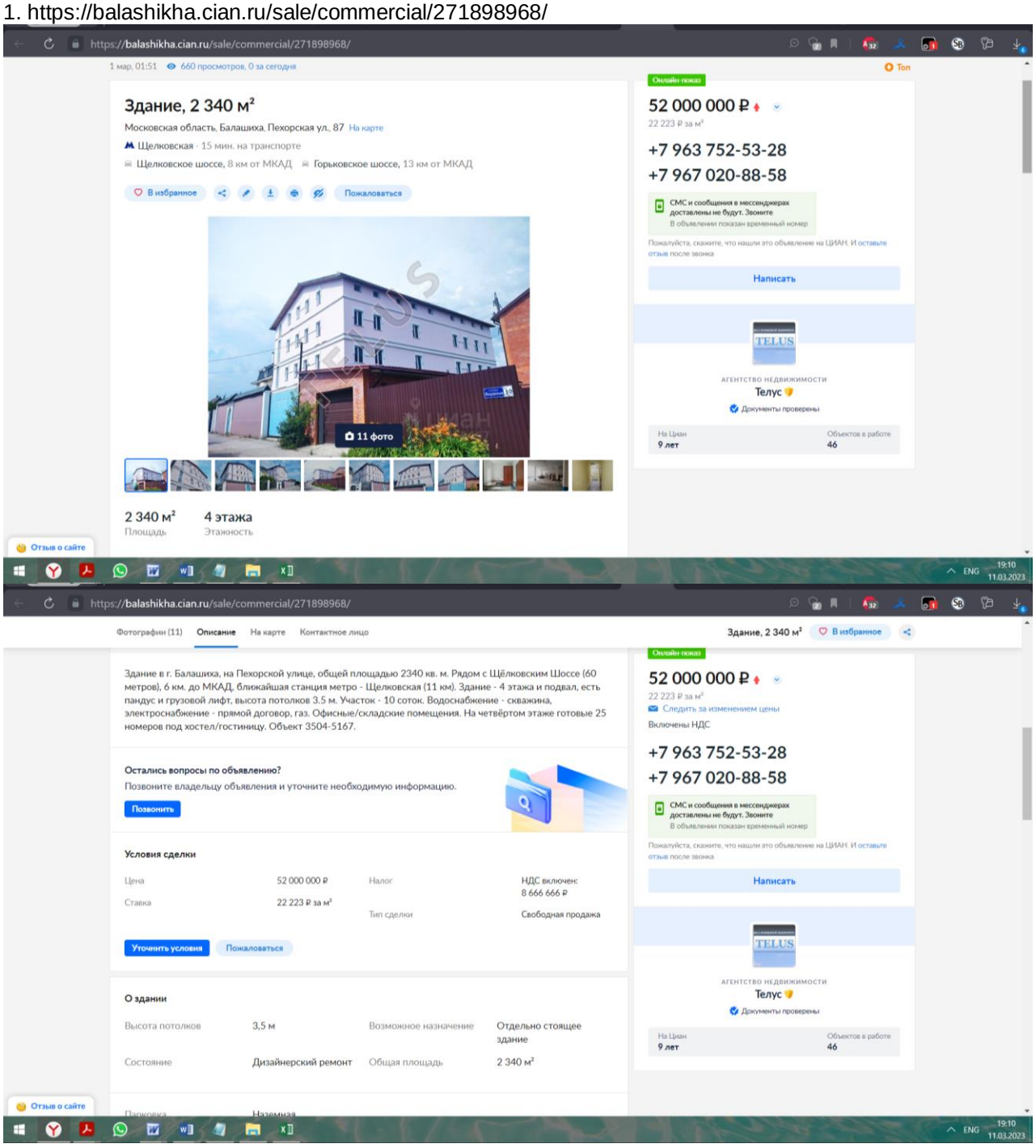


расстояние от МКАД:

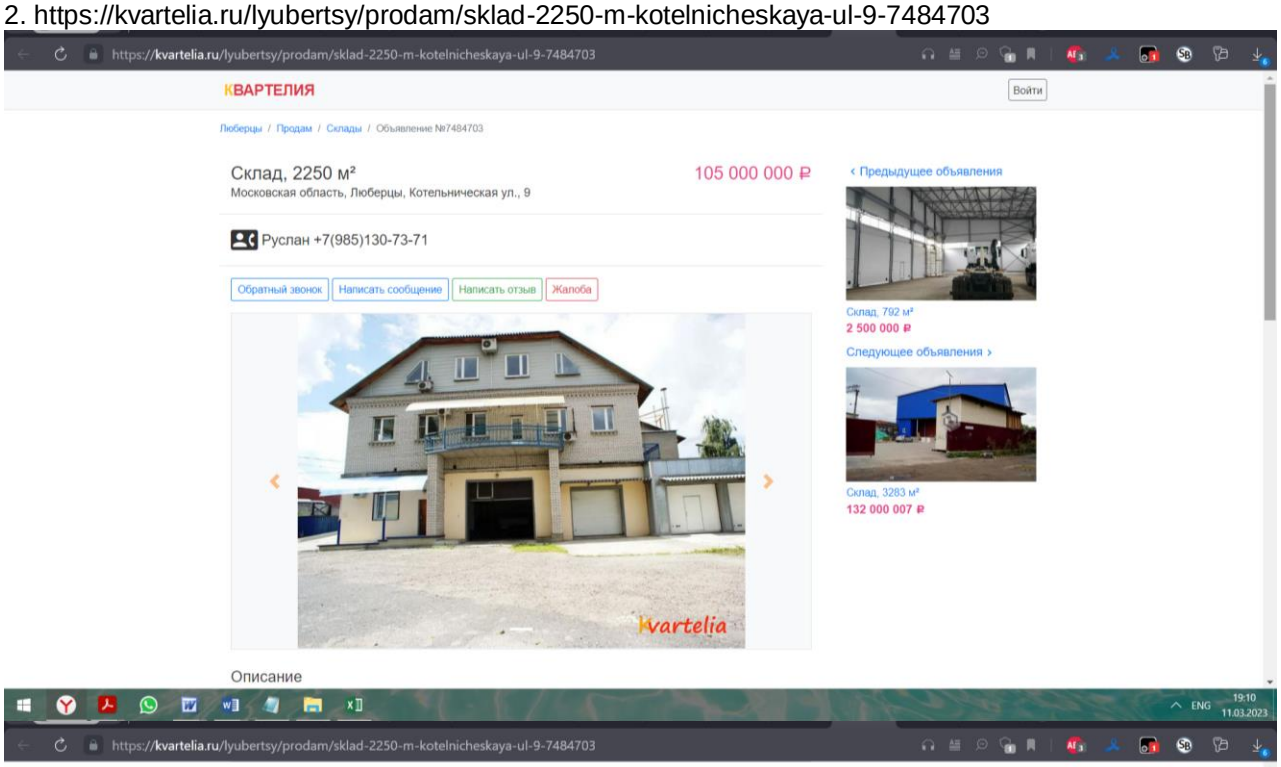


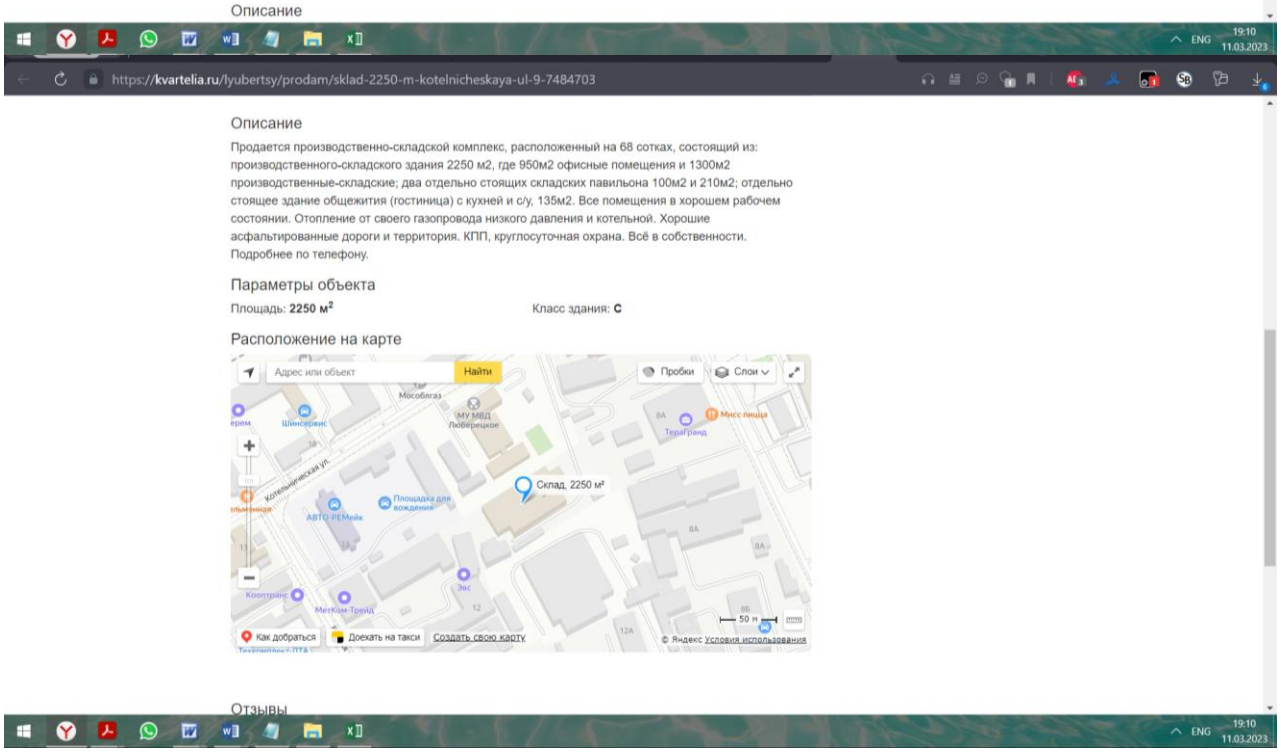
Аналоги для определения рыночной стоимости здания общежития-конторы сравнительным подходом:

1. https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/271898968/

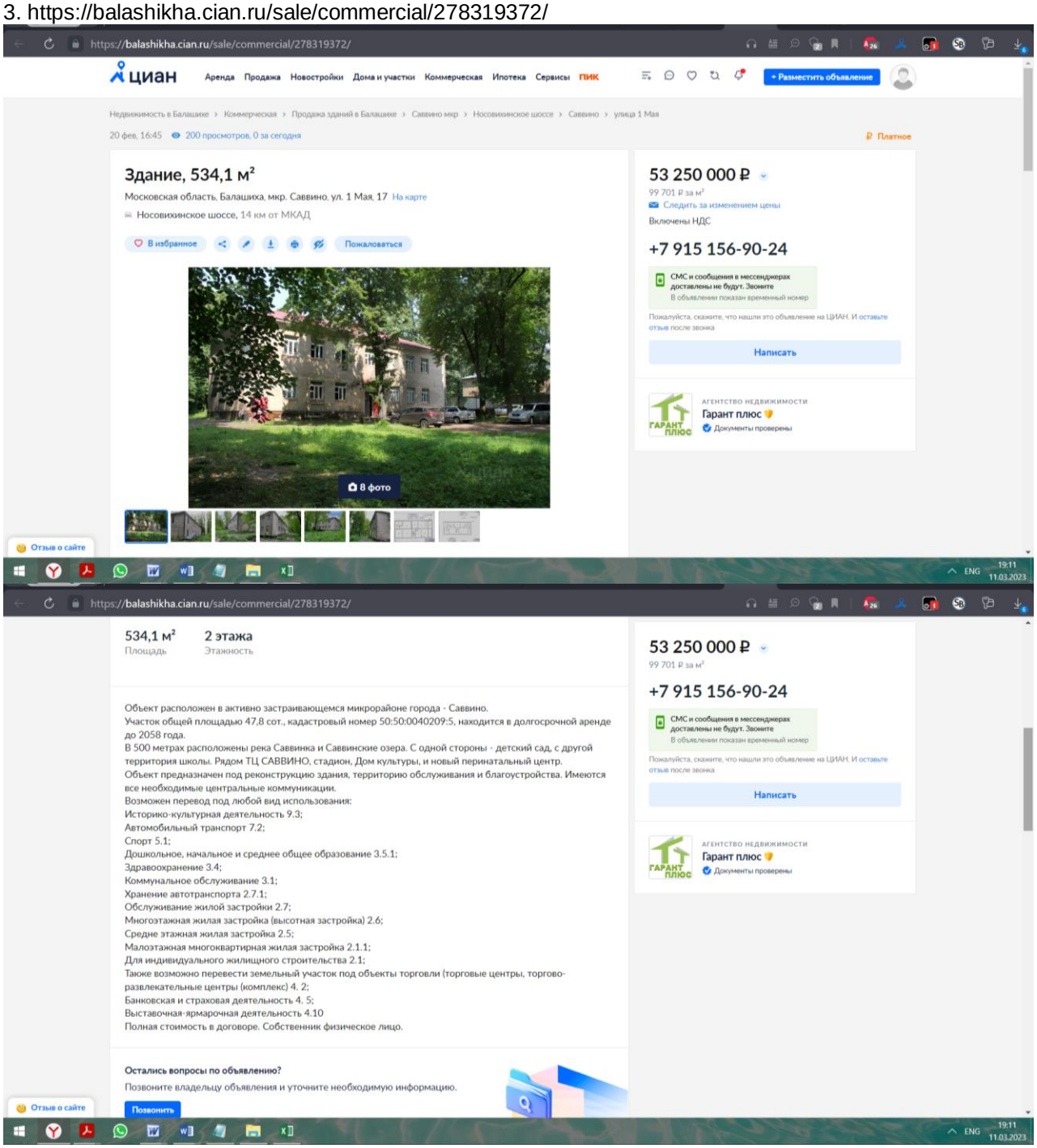


2. https://kvartelia.ru/lyubertsy/prodam/sklad-2250-m-kotelnicheskaya-ul-9-7484703





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



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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

не зарегистрировано

Регистратор Сокур 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" декабря 2013 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых 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 769кв.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

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 № 50-50-15/130/2013-089

Регистратор Сокур М. Н.

М.П. (подпись)

50-AEN 762201

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

не зарегистрировано

Регистратор Сокур 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" декабря 2013 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание: контора-общежитие, общая площадь 1102,40кв.м, инв.№ 2-4194-А, Б, лит. А,Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр.1 Мая, д.21

Кадастровый (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 № 50-50-15/130/2013-086

Регистратор Сокур М. Н.

М.П. (подпись)

50-АЕN 762202

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

не зарегистрировано

Регистратор Сокур 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" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи, заключили гр. Войнов В.В. и ООО "УК "Эверест Эссет Менеджмент" от 16.12.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Гараж, общая площадь 467,50кв.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 "28" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-15/130/2013-085

Регистратор Сокур М. Н.

М.П. (подпись)

50-АЕН 762199

ООО "Центр оценки инвестиций"

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестГарант" Сведения о зарегистрированных правах в БТИ отсутствуют	*Договор купли-продажи, заключили ЗАО Агрофирма "Первое мая" и ООО "ИнвестГарант" от 06.07.2005г. Свидетельство о государственной регистрации права Запись в ЕГРП от 17.08.2005г. № 50-50-15/025/2005-363*	*Здание: контора-общежитие, общ пл. 1102,40 кв.м, лит А,Б лит В*

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	*1390.6*

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

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	*769,00*
канализация	*769,00*
отоп. центр. от ТЭЦ на газе	*769,00*
телефоны	*769,00*
электричество	*769,00*
вентиляция	*769,00*

VI. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера ***В*** (***Гараж***) Год постройки ***1 968*** Число этажей *2*
Литера *В1* (***Пристройка***) Год постройки ***1 968*** Число этажей *1*
Литера ***в*** (***Холодная пристройка***) Год постройки Число этажей *1*

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - *3 121* куб.м

Итого общая площадь *769.0* м2; из нее:
лит. *В* *737.9* м2:
лит. *В1* *31.1* м2:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь ***769.0*** м2,
в том числе основная площадь нежилых помещений ***666.2*** м2, вспомогательная площадь ***102.8*** м2.

Назначение нежилого строения. ___
Использование: ***Нежилое строение*** Кол-во мест, мощность и др. _____

страница 161

tel. +7(495) 229-49-71

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

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край *Московская область*
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) *г. Балашиха, мкр. 1 Мая*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Нежилое строение

№ *21* **по улице (пер.)** _____

Инвентарный номер	*001:001-4194*
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на *12 декабря 2006 г.*
дата обследования объекта

3212879

ООО "Центр оценки инвестиций"

V. Описание здания и сооружения

Литера	Наименование	По наружному обмеру		
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м
1	2	3	4	5
А	*Общежитие*	*236,50*	*6,70*	*1 585,00*
Б	*Контора*	*318,10*	*9,97*	*3 171,00*
В	*Гараж- 1 этаж*	*794,60*	*3,50*	*2 781,00*
В1	*Гараж- 2 этаж*	*74,70*	*2,90*	*217,00*
В1	*Пристройка*	*37,70*	*3,00*	*113,00*
а	*Холодная пристройка*	*3,70*	*2,67*	*10,00*

VI. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера ***В***	Физический износ здания - ***47*** % Число этажей ***2***
1	*Фундаменты*	*железобетонный*
2	*Каркас,стены и перегородки*	*стены- кирпичные; перегородки- кирпичные, гипсолитовые, асбоцементные, деревянные*
3	*Покрытия и перекрытия*	*железобетонные плиты*
4	*Кровля*	*мягкая рулонная кровля совмещенная с перекрытием*
5	*Полы*	*бетонная стяжка, дощатые, линолеум, плитка*
6	*Проемы*	*окна- двойные створные; двери- заводского изготовления, ворота- металлические*
7	*Отделочные работы*	*штукатурка окраска*
8	*Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства*	*центральное отопление; водопровод; канализация, горячее водоснабжение; вентиляция, электроснабжение; телефон.*
9	*Прочие работы*	*отмостка бетонная*
	Литера ***В1***	Физический износ здания - ***5*** % Число этажей *1*
1	*Фундаменты*	*железобетонный*
2	*Каркас,стены и перегородки*	*кирпичные*
3	*Покрытия и перекрытия*	*железобетонные плиты*
4	*Кровля*	*мягкая рулонная кровля, совмещенная с перекрытием*
5	*Полы*	*линолеум по бетонному основанию*
6	*Проемы*	*дверь- заводского изготовления*
7	*Отделочные работы*	*стены- штукатурка, обои, потолки- штукатурка, окраска*
8	*Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства*	*Центральное отопление, электроснабжение; сигнализация; вентиляция*
9	*Прочие работы*	*отмостка*
	Литера ***в***	Физический износ здания - ***0*** % Число этажей *1*
1	*Фундамент*	*буговые столбы и деревянные стулья*
2	*Стены, перегородки*	*кирпичные*
3	*Перекрытие*	*деревянные*
4	*Крыша*	*мягкая кровля по обрешетке*
5	*Полы*	*плитка по бетонному основанию*
6	*Проемы*	*дверь заводского изготовления*
7	*Отделочные работы*	*стены- штукатурка, окраска, потолки- пластиковые подвесные*
8	*Электротехнические устройства*	*внутреннее освещение*
9	*Прочие работы*	

VII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах 1 969 г.
1	2	3	4
В	*Гараж*	*47*	*35870,32*
В1	*Пристройка*	*5*	*1892,58*
а	*Холодная пристройка*	*0*	*110,25*
		Итого:	***37873,15***

Полная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

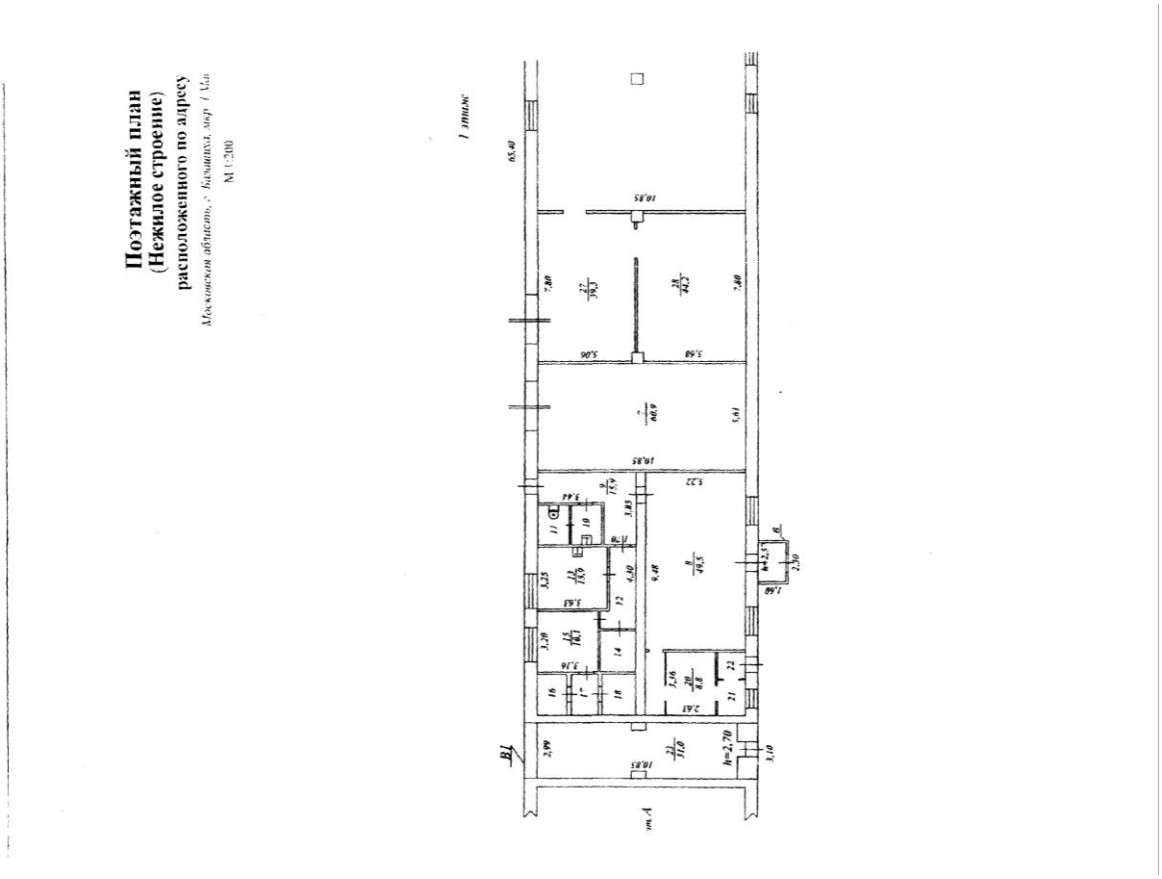
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Ситуационный план
земельного участка, расположенного по адресу
Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
М 1:500

Экспликация площади земельного участка — **Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"**

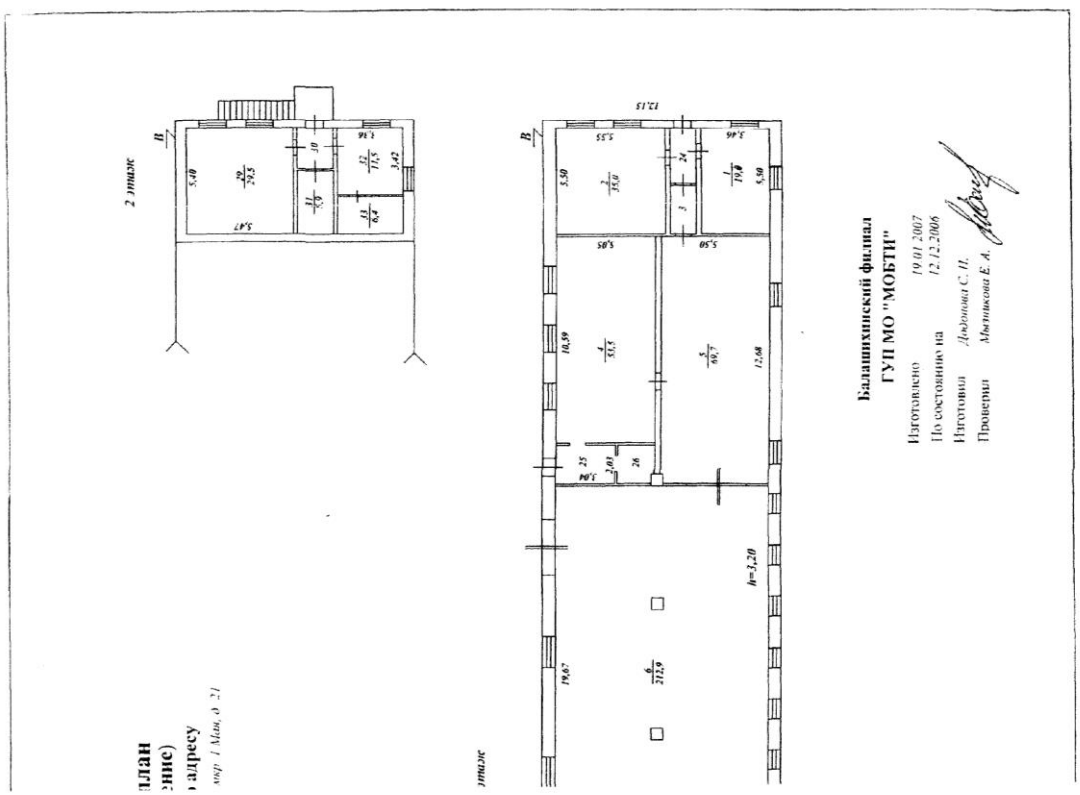
застроенная площадь 1190,6 кв.м

Изготовлено 19.01.2007
По состоянию на 12.12.2006
Изготовил Дедюхова С. П.
Проверил Мызникова Е. А.



Поэтажный план
(Нежилое строение)
расположенного по адресу
Московская область, г. Балашиха, мкр. г. Ма
М 1:200

1 этаж



2 этаж

Балашихинский филиал
ГУП МО "МОБТИ"
Изготовлено 19.01.2007
По состоянию на 12.12.2006
Изготовил Долгова С. Н.
Проверил Мытникова Е. А.

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Ситуационный план	листов- 1
2	План расположения объектов	листов- 1
3	Поэтажный план	масштаб 1:200, листов- 1
4	Экспликация к поэтажному плану	листов-1

Особые отметки

Паспорт изготовлен *19 января 2007 г.*

Исполнил *Додонова С. П.*

Проверил *Мызникова Е. А.*

Паспорт выдан "_____" _____ 2007г.

Директор филиала _____ *Г.И.Красильникова*

Экспликация

к поэтажному плану ***Нежилое строение***

положенного в городе (другом поселении) *г. Балашиха, мкр. 1 Мая*

улице (пер.) дом № *21*

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Само вольно пере-устроен-ная или пере-планиро-ванная площадь (кв.м.)
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	кабинет	5.50*3.46	19,0	19,0		3,20	
		2	мастерская	5.50*7.20-2.40*1.90	35,0	35,0			
		3	коридор	1.23*2.60	3,2		3,2		
		4	мастерская	10.59*5.05	53,5	53,5			
		5	мастерская	5.50*12.68-0.22*0.40	69,7	69,7			
		6	гараж	19.67*10.85-(0.5*0.5*2)	212,9	212,9			
		7	гараж	10.85*5.61	60,9	60,9			
		8	помещение	9.48*5.22	49,5	49,5			
		9	коридор		15,9		15,9		
		10	умывальня		3,0		3,0		
		11	туалет		3,0		3,0		
		12	коридор	4.30*1.97-3.44*0.6	6,4		6,4		
		13	подсобное	3.63*3.25	11,8		11,8		
		14	кладовая	1.97*1.75	3,4		3,4		
		15	кабинет	3.20*3.16	10,1	10,1			
		16	подсобное	2.16*1.41	3,0		3,0		
		17	коридор	1.38*2.15	3,0		3,0		
		18	подсобное	2.08*1.71	3,6		3,6		
		19	коридор	3.30*1.02	3,4		3,4		
		20	подсобная	3.36*2.63	8,8		8,8		
		21	подсобное	1.87*1.48	2,8		2,8		
		22	тамбур	1.45*1.23	1,8		1,8		
		23	помещение	2.99*10.85-0.4*0.75*2-0.78*0.6-0.78*0.4	31,1	31,1			
		24	коридор	2.97*1.23	3,6		3,6		
		25	коридор	2.03*3.04	6,2		6,2		
		26	подсобная	1.89*2.03	3,8		3,8		
		27	мастерская	5.06*7.80-0.20*0.45-0.20*0.25	39,3	39,3			
		28	мастерская	5.68*7.80-0.45*0.22-0.25*0.22	44,2	44,2			
				Итого по этажу 1	711,9	625,2	86,7		
2	1	29	помещение	5.40*5.47	29,5	29,5		3,60	
		30	коридор	2.10*1.83	3,8		3,8		
		31	подсобное	3.22*1.83	5,9		5,9		
		32	помещение	3.43*3.36	11,5	11,5			
		33	подсобное	1.9*3.36	6,4		6,4		
				Итого по этажу 2	57,1	41,0	16,1		
				Итого:	**769,0**	**666,2**	**102,8**		

Нежилые здания и помещения

Итого по этажу 1	***711.9***	***625,2***	***86.7***		
Итого по этажу 2	***57.1***	***41,0***	***16,1***		
Итого по зданию (строению)	***769.0***	***666,2***	***102.8***		

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

№ п/п	Наименование документа	№ листов	Примечание
1	Технический паспорт	1-2	
2	Ситуационный план	3	
3	Поэтажный план	4-5	
4	Экспликация	6-11	

2. Общие сведения. *(Контора-общежитие)*

3. План здания или сооружения на земельном участке (на территории предприятия)- см. Приложение

4.Экспликация к плану здания или сооружения – см.Приложение.

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружения	Назначение	Этажность: надземная	Этажность: подземная	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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А-Б	Контора-общежитие	-*-	3	-	1102,4	554,6	4756	кирпич	ж/б	1973	1050

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 (гражданского и производственного) назначения

(кроме линейных объектов)

Контора-общежитие
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

район ~~Балашихинский~~ г. Балашиха
~~Пехра-Покровский с.о.~~
улица мкр. ~~пос.Совхоза им.~~ 1 Мая
№ здания (участка) д.21

Инвентарный номер	2-4194-А,Б						
Условный номер							
Кадастровый номер							
	А	Б	В	Г	Д	Е	

Дата составления технического паспорта «02» ноября 2006 г.

Примечание: адрес уточнен на основании Постановления Гл. Бал. р-на ~ 1524

Руководитель производственной группы Н. В. ПАРУБЕЦ

«СОГЛАСОВАНО»
собственник (владелец) объекта недвижимости
(Ф.И.О.) _____
Подпись _____

(Ф.И.О.) Руководитель
Подпись

Руководитель производственной группы Н. В. ПАРУБЕЦ

М.П.

[redacted] 887440

ООО "Центр оценки инвестиций"

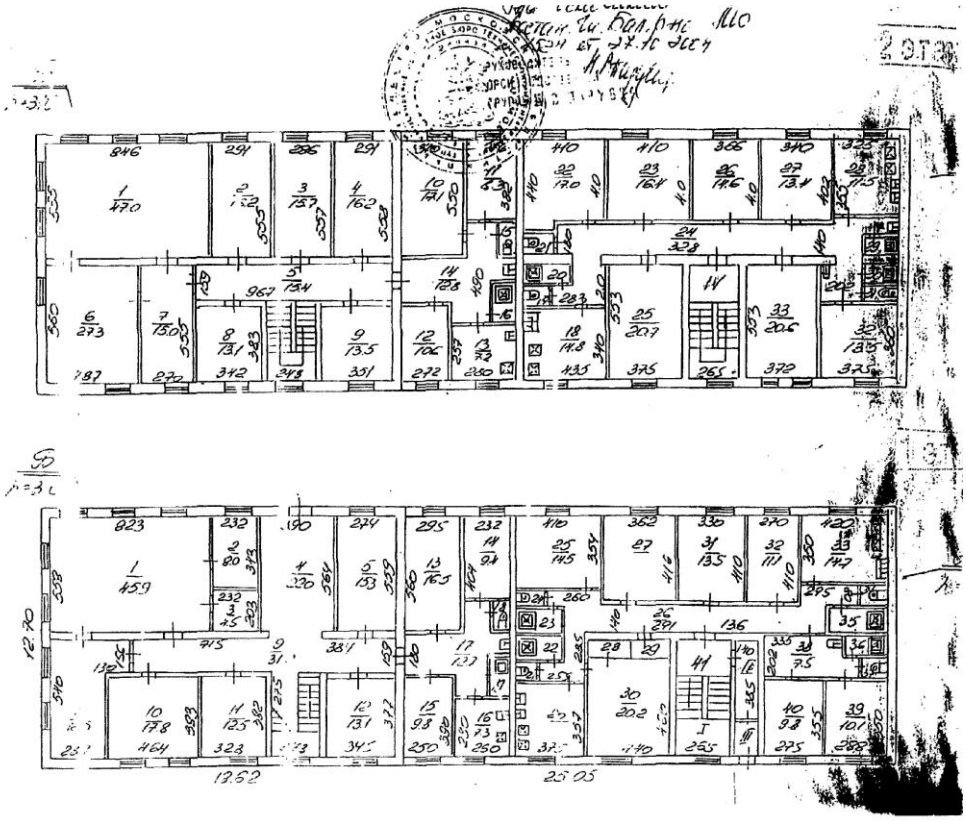
5. Запись о правообладателях.

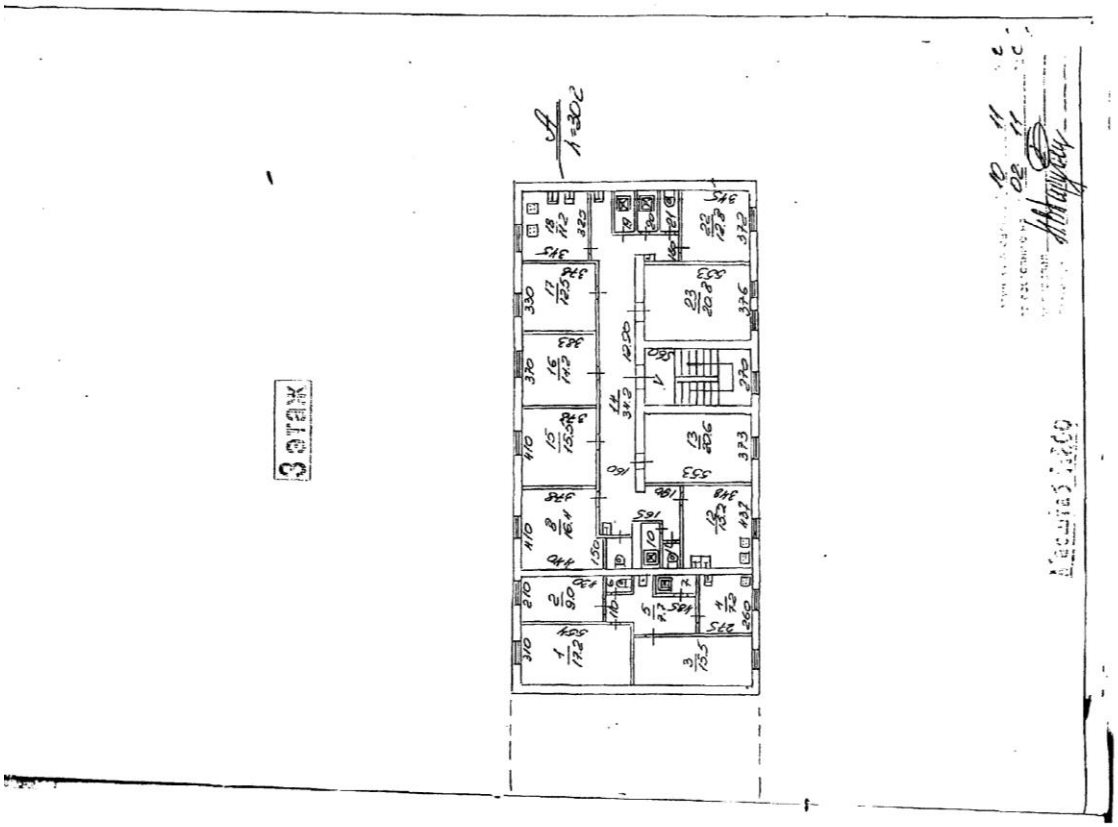
№ регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
			ЗАО Агрофирма	Договор купли-продажи	
			« Первое Мая»	№345/ВФ от 28.01.1994	
				Свидетельство о госуд.	
№50-01/15-28/	Собств.	Лит А,Б		регистрации права.	
2003-353.1		Общ.пл.		Запись в ЕГРП	
		1102,4кв.м		от 01.12.2003	
	Зарегистрировано ограничение права: запрещение сделок с имуществом .Регистрация №50-01/15-29/2004-47 от 30.07.04				

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Будникова Г.К.		Парубец Н.В.	

ООО "Центр оценки инвестиций"




3 этаж

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г.Балашиха, мкр.1 Мая д.21

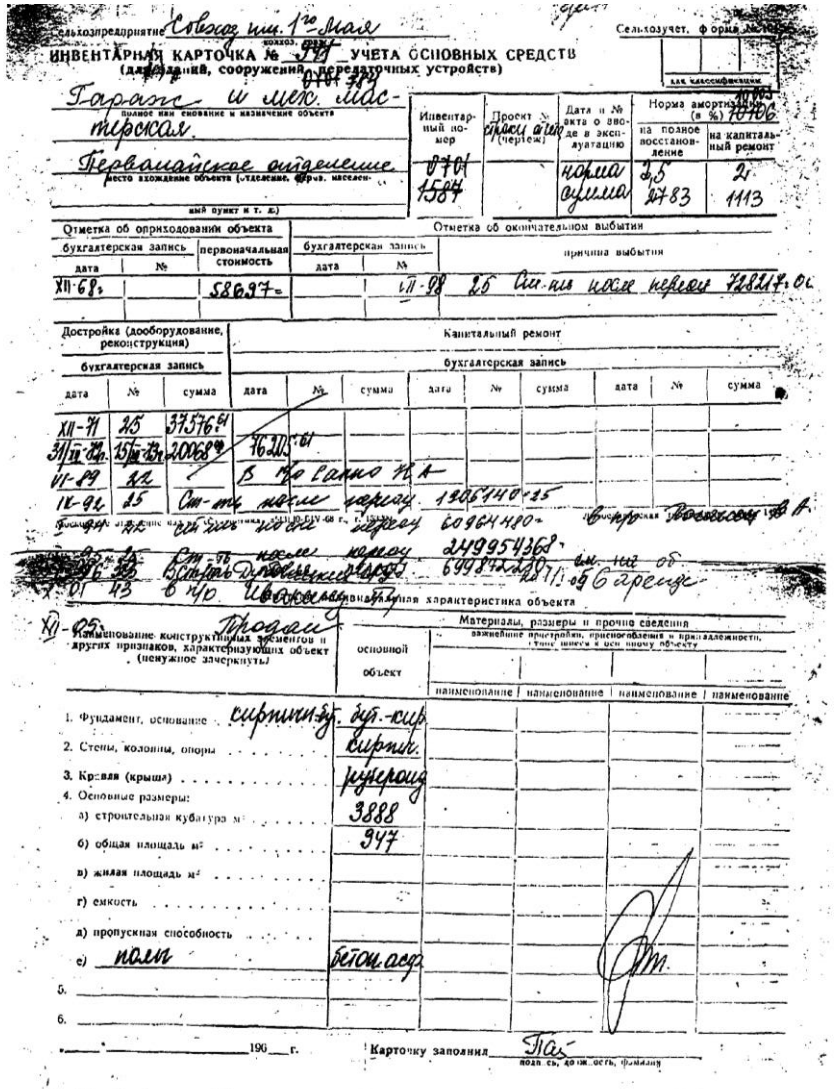
Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, кор. ридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярские, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая в т.ч. основная	общая в т.ч. вспомогательная	Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,0		47,0	3,10
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор		27,3	15,4	15,4	
			6	Кабинет				27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г.Балашиха, мкр.1 Мая д.21

Литера	Этаж (цокольный, подвальный, чердак)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч. Площадь помещения	общая в т.ч. Жилая	общая в т.ч. Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.	Высота помещений	Помещения общего пользования
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	2	II	18	Кухня		14,8	14,8				3,10	14,8
			19	Туалет		1,3	1,3					1,3
			20	Душ		2,5	2,5					2,5
			21	Туалет		1,4	1,4					1,4
			22	Жилая		17,0	17,0	17,0				
			23	Жилая		16,4	16,4	16,4				32,8
			24	Коридор		32,8	32,8					
			25	Жилая		20,7	20,7	20,7				
			26	Жилая		14,6	14,6	14,6				
			27	Жилая		13,4	13,4	13,4				
			28	Жилая		11,5	11,5	11,5				
			29	Душ		1,7	1,7					1,7
			30	Душ		1,6	1,6					1,6
			31	Туалет		1,6	1,6					1,6
			32	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			33	Жилая		20,6	20,6	20,6				
				Итого по 2 этажу		185,4	185,4	127,7			57,7	
			IV	Лестничная кл.							15,2	



Сельхозпредприятие Совхоз им. 1-го Мая

Сельхозучет. Форма №

ИНВЕНТАРНАЯ КАРТОЧКА № 777 УЧЕТА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ
(для зданий, сооружений и передаточных устройств)

0701 779

Для классификации

Полное наименование и назначение объекта: Гараж и мех. мастерская

Место нахождение объекта (отделение, бригада, населенный пункт и т. д.): Первомайское отделение

Инвентарный номер	Проект (чертеж)	Дата и № акта о вводе в эксплуатацию	Норма амортизации (в %) на полное восстановление	на капитальный ремонт
0701 1584		норма	2,5	2
		сумма	2783	1113

Отметка об оприходовании объекта

бухгалтерская запись дата	№	первоначальная стоимость
XII-68г.		58697-

Отметка об окончательном выбытии

бухгалтерская запись дата	№	причина выбытия
VII-98	26	см. на акте перевод 728217.01

Достройка (дооборудование, реконструкция)

бухгалтерская запись дата	№	сумма
XII-71	25	37576.61
31/XII-72г.	15/IX-73г.	20068.99
VI-89	22	
IX-92	25	См-ть после перер. 1926140-25
		см-ть после перер. 6096480-
		см-ть после перер. 24995436-
		Стоим. дооборудования 6998422.80 см. на об
I-01	43	в н/о Ивановская

Капитальный ремонт

бухгалтерская запись дата	№	сумма	дата	№	сумма	дата	№	сумма
			76311.61					
			В т.ч. по ранее пр-а					

Основная характеристика объекта

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект (ненужное зачеркнуть)

Материалы, размеры и прочие сведения

	основной объект	наименование	наименование	наименование	наименование
1. Фундамент, основание	сырник. бут.-кир				
2. Стены, колонны, опоры	сырник.				
3. Кровля (крыша)	рубероид				
4. Основные размеры:					
а) строительная кубатура м³	3888				
б) общая площадь м²	347				
в) жилая площадь м²					
г) емкость					
д) пропускная способность					
е) пол	бетон. асф				
5.					
6.					

____ _____ 196__ г. Карточку заполнил Пах
подпись, должность, фамилия

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г.Балашиха, мкр.1 Мая д.21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа и ниже)	Номер помещений (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общественного назначения
							Площадь помещения	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2			3,02	
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0				
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			4	Кухня		7,2	7,2					7,2
			5	Коридор		7,7	7,7					7,7
			6	Туалет		1,4	1,4					1,4
			7	Душевая		2,2	2,2					2,2
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			9	Туалет		1,0	1,0					1,0
			10	Душевая		2,4	2,4					2,4
			11	Туалет		1,3	1,3					1,3
			12	Кухня		15,2	15,2					15,2
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6				
			14	Коридор		34,2	34,2					34,2
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2				
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5				
			18	Кухня		11,2	11,2					11,2
			19	Душевая		2,0	2,0					2,0
			20	Душевая		2,0	2,0					2,0
			21	Туалет		1,8	1,8					1,8
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8				
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8				
				Итого по 3 этажу:		244,1	244,1	154,5				89,6
			V	Лестничная кл.								

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

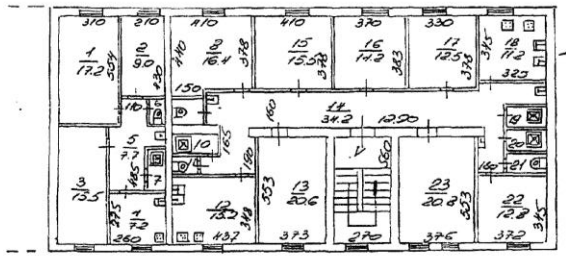
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

~~Балашихинский р-н, Пехра-Покровский с.о., пос.Совхоза им.1Мая, Центральная усадьба,д.21~~

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.п.	Площадь помещения	общая в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5			8	9	10	11
Б	1	1	1	Кабинет		45,9		45,9	
			2	Касса		8,0		8,0	
			3	Кладовая			4,5	4,5	
			4	Вестибюль			22,0	22,0	
			5	Кабинет		15,3		15,3	
			7	Кабинет		16,5		16,5	
			9	Коридор			31,2	31,2	
			10	Кабинет		17,8		17,8	
			11	Кабинет		12,5		12,5	
			12	Кабинет		13,1		13,1	
			13	Кабинет		16,5		16,5	
			14	Кабинет		9,4		9,4	
			15	Кабинет		9,8		9,8	
			16	Кухня			7,3	7,3	
			17	Коридор			12,5	12,5	
			18	Туалет			1,2	1,2	
			19	Душ			2,4	2,4	
				Итого:		164,8	81,1	245,9	

3 этаж



Масштаб 1:200

ООО "Центр оценки инвестиций"

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г.Балашиха, мкр.1 Мая д.21

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.д.)	Номер комнаты, кор-пуса и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Фор-мула под-счета пло-щади поме-щения	общая в т.ч.		Итого по помеще-нию, эта-жу, строе-нию	Высота помещения по внутреннему обмеру
						основная	вспомога-тельная		
2	3	4	5		7	8	9	10	11
Б	2	1	1	Кабинет		47,0		47,0	3,10
			2	Кабинет		16,2		16,2	
			3	Кабинет		15,9		15,9	
			4	Кабинет		16,2		16,2	
			5	Коридор			15,4	15,4	
			6	Кабинет		27,3		27,3	
			7	Кабинет		15,0		15,0	
			8	Кабинет		13,1		13,1	
			9	Кабинет		13,5		13,5	
			10	Кабинет		17,1		17,1	
			11	Кабинет		8,3		8,3	
			12	Кабинет		10,6		10,6	
			13	Кухня			7,2	7,2	
			14	Коридор			12,8	12,8	
			15	Туалет			1,2	1,2	
			16	Душ			2,2	2,2	
			17	Лестница			9,7	9,7	
				Итого		200,2	48,5	248,7	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г.Балашиха, мкр.1 Мая д.21

Литера	Этаж (нумерация с 1-го этажа и конца исчисляется)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Общая площадь по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.			Площадь лоджий, балконов, террас, веранд и с учетом коэф.	Высота помещений	Помещения общественного назначения
							Площадь помещения	Жилая	Подсобная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	2	II	18	Кухня		14,8	14,8				3,10	14,8
			19	Туалет		1,3	1,3					1,3
			20	Душ		2,5	2,5					2,5
			21	Туалет		1,4	1,4					1,4
			22	Жилая		17,0	17,0	17,0				
			23	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			24	Коридор		32,8	32,8					32,8
			25	Жилая		20,7	20,7	20,7				
			26	Жилая		14,6	14,6	14,6				
			27	Жилая		13,4	13,4	13,4				
			28	Жилая		11,5	11,5	11,5				
			29	Душ		1,7	1,7					1,7
			30	Душ		1,6	1,6					1,6
			31	Туалет		1,6	1,6					1,6
			32	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			33	Жилая		20,6	20,6	20,6				
				Итого по 2 этажу		185,4	185,4	127,7				57,7
		IV		Лестничная кл.								15,2

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г.Балашиха, мкр.1 Мая д.21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа в конечная нежилым	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общественного назначения
							Площадь помещения	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1	II	20	Кухня		13,4	13,4				2,95	13,4
			21	Туалет		1,3	1,3					1,3
			22	Душ		2,6	2,6					2,6
			23	Душ		2,6	2,6					2,6
			24	Туалет		1,0	1,0					1,0
			25	Жилая		14,5	14,5	14,5				
			26	Коридор		29,1	29,1					29,1
			27	Жилая		15,1	15,1	15,1				
			28	Кладовая		2,0	2,0		2,0			
			29	Кладовая		1,8	1,8		1,8			
			30	Жилая		20,2	20,2	20,2				
			31	Жилая		13,5	13,5	13,5				
			32	Жилая		11,1	11,1	11,1				
			33	Кухня		14,7	14,7					14,7
			34	Туалет		1,6	1,6					1,6
			35	Душ		2,9	2,9					2,9
			36	Душ		2,3	2,3					2,3
			37	Туалет		1,2	1,2					1,2
			38	Коридор		7,5	7,5					7,5
			39	Жилая		10,1	10,1	10,1				
			40	Жилая		9,8	9,8	9,8				
				Итого по 1 этажу:		178,3	178,3	94,3	3,8			80,2
			I	Лестничная кл.								15,1
			II	Коридор								5,1
			III	Входной тамбур								2,1

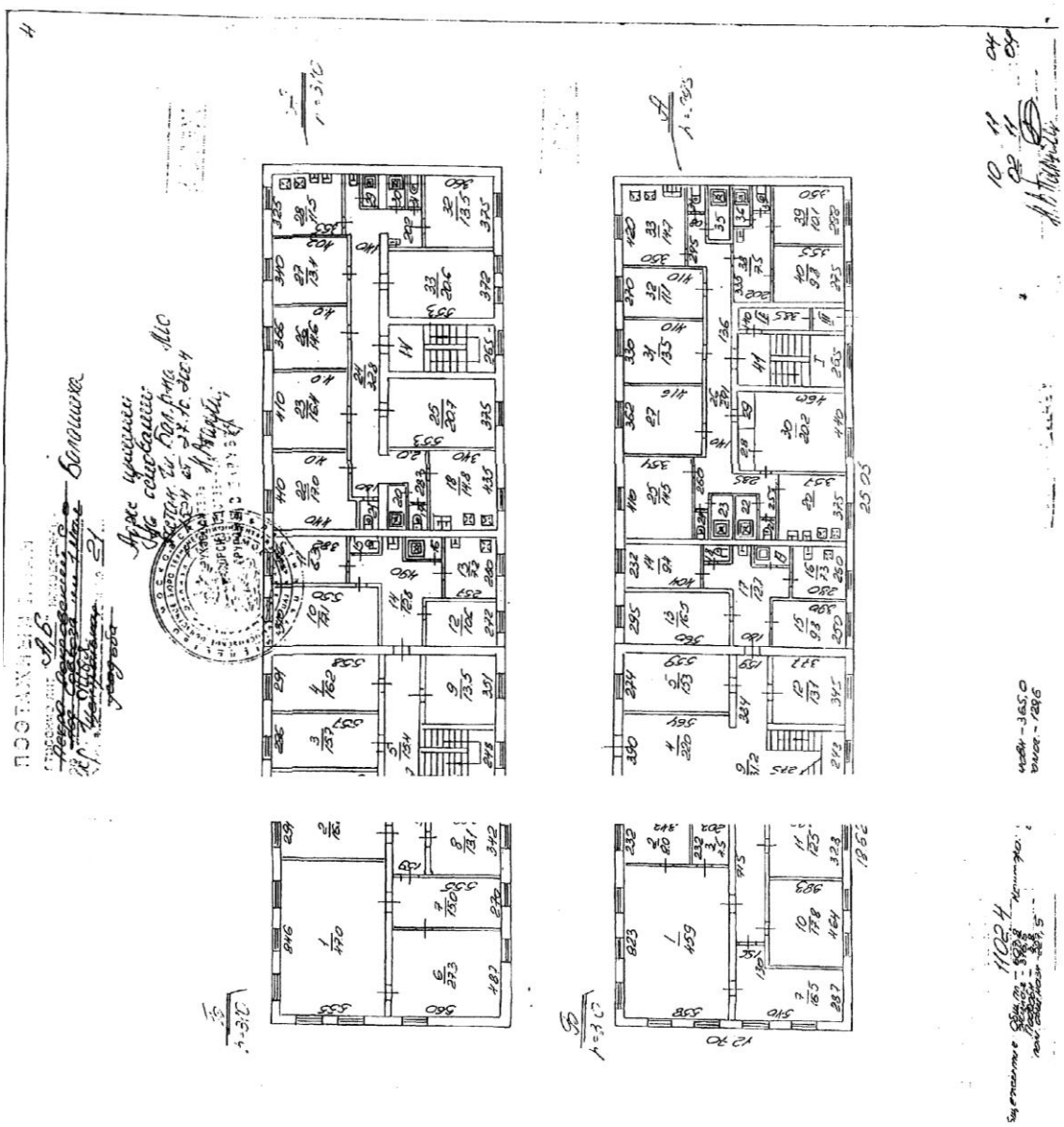
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

г.Балашиха, мкр.1 Мая д.21

Литера	Этаж (начиная с 1-го этажа в конечная нежилым	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: комната, кухня, коридор, ванная и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	общая в т.ч.				Высота помещений	Помещения общественного назначения
							Площадь помещения	Жилая	Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд и с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	3	II	1	Жилая		17,2	17,2	17,2			3,02	
			2	Жилая		9,0	9,0	9,0				
			3	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			4	Кухня		7,2	7,2					7,2
			5	Коридор		7,7	7,7					7,7
			6	Туалет		1,4	1,4					1,4
			7	Душевая		2,2	2,2					2,2
			8	Жилая		16,4	16,4	16,4				
			9	Туалет		1,0	1,0					1,0
			10	Душевая		2,4	2,4					2,4
			11	Туалет		1,3	1,3					1,3
			12	Кухня		15,2	15,2					15,2
			13	Жилая		20,6	20,6	20,6				
			14	Коридор		34,2	34,2					34,2
			15	Жилая		15,5	15,5	15,5				
			16	Жилая		14,2	14,2	14,2				
			17	Жилая		12,5	12,5	12,5				
			18	Кухня		11,2	11,2					11,2
			19	Душевая		2,0	2,0					2,0
			20	Душевая		2,0	2,0					2,0
			21	Туалет		1,8	1,8					1,8
			22	Жилая		12,8	12,8	12,8				
			23	Жилая		20,8	20,8	20,8				
				Итого по 3 этажу.		244,1	244,1	154,5				89,6
			V	Лестничная кл.								15,1

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложение № 1. На нежилые и жилые строения, выстроенные нежилые помещения

ЭКСПЛ

г. Балашиха

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Балашихинский р-н

Дата записи и литер по плану	Этаж (нумерация с первого и каждая мезонинов)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения (комнаты, кухни, коридора и т. п.)	Назначение частей помещения: жилая комната, кладовая, коридор, ванная, классная, комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь квартиры, полная	Общежитие: жилая	Общежитие: подсобная	Общежитие: полезная общая
					1 этаж	178,3	94,3	3,3	80,0
					2 этаж	185,4	129,7	–	57,7
					3 этаж	244,1	154,5	–	89,6
						607,8			
				I	Лестничн. кл.				
				II	Коридор				
				III	Вх. тамбур				
				IV	Лестничн. кл.				
				V	Лестничн. кл.				

КАЦИЯ

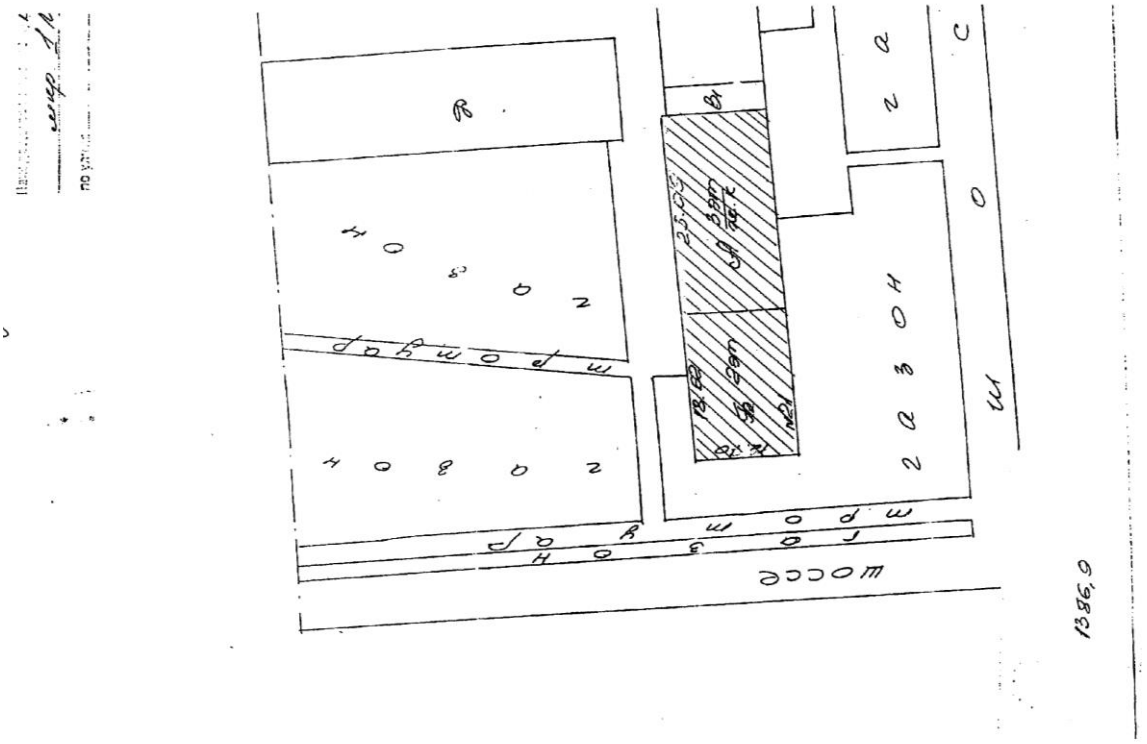
мкр. 1 Мая

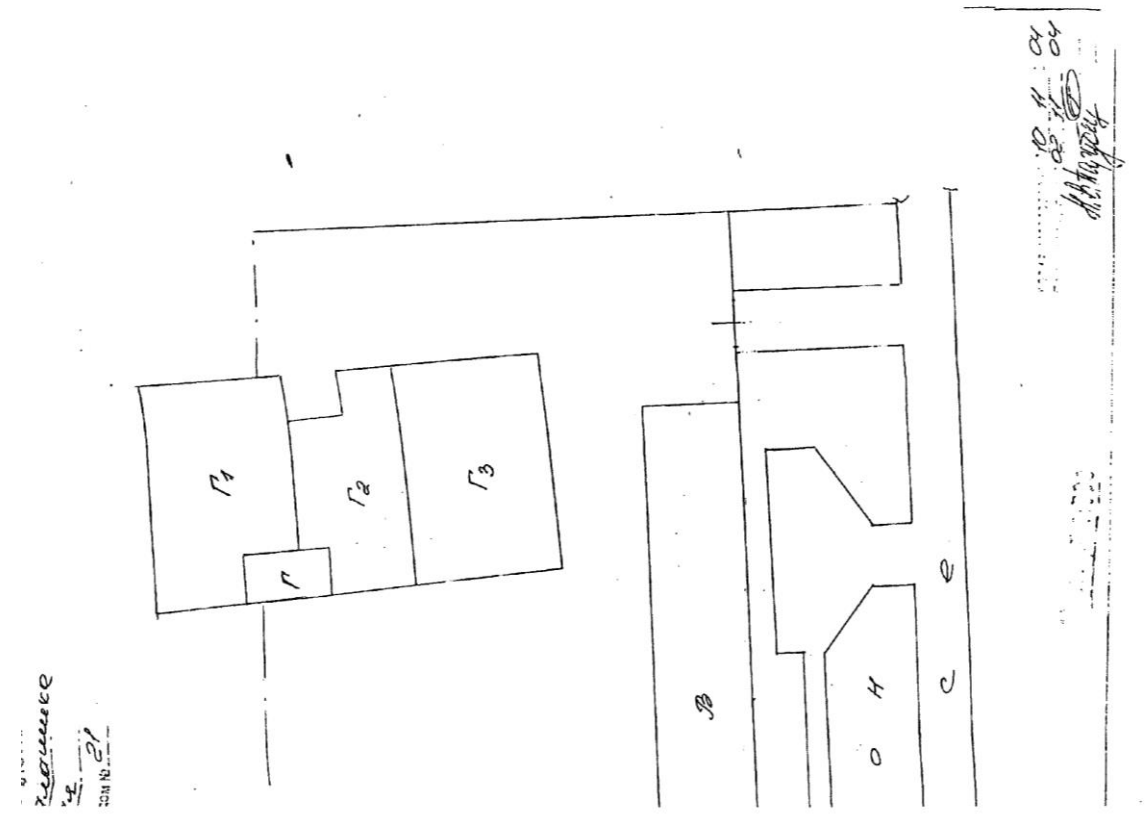
кос. Советов

о улице _____ (переулку) № 24

по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе предназначенная для проживания

предприятия ственн. питания		складские		Администр.						Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
				164,8	81,1					424,2	
				200,2	48,5					434,1	
										244,1	
				365,0	129,6					1102,4	
										15,1	
										5,4	
										2,1	
										15,2	
										15,1	





I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

ерия, тип проекта _____

Литера Д (гараж) Год постройки Число этажей

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 1 996 куб.м

Итого общая площадь 467.5 м2; из нее:

лит. Д 467.5 м2:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 467.5 м2,

в том числе основная площадь нежилых помещений 407.3 м2, вспомогательная площадь 60.2 м2.

Нежилые здания и помещения

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

—

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

Балашихинский филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край *Московская область*

Район _____

Округ _____

Город (др. поселение) *г. Балашиха*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ *23* **по улице (пер.)** *мкр. 1 Мая* **Лит.** *Д*

Инвентарный номер	*1-5803*
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на *26 Октябрь 2005 г.*

дата обследования объекта в натуре

1872742

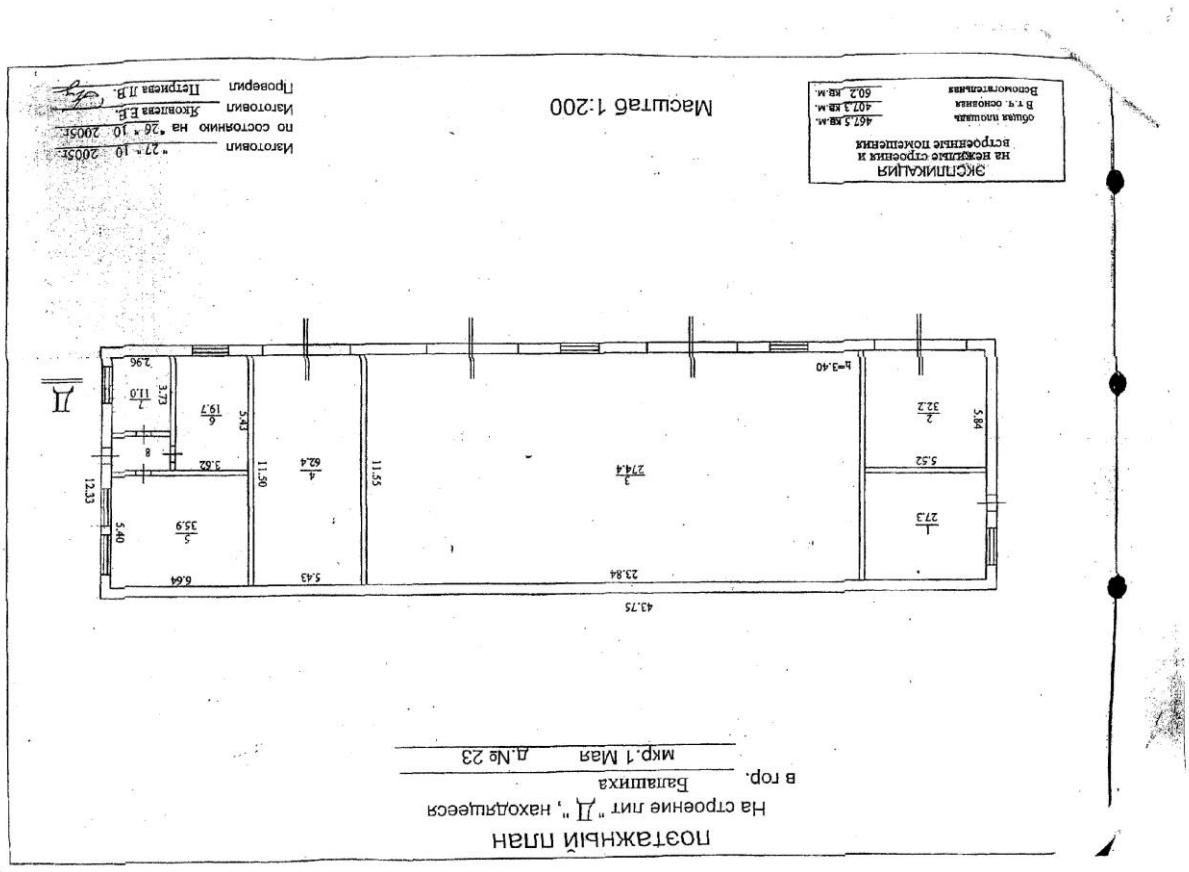
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

3

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и проче)
1	Литера Д	Физический износ здания - 40 % Число этажей
1	Фундаменты	ж/б
2	Каркас, стены и перегородки	стены- кирпичные, перегородки- кирпичные
3	Покрытия и перекрытия	ж/б
4	Кровля	мягкая рулонная кровля
5	Полы	бетонные, плиточные
6	Проемы	двери-филенчатые, ворота-металлические, окна-двойные створные
7	Отделочные работы	штукатурка, побелка, масляная окраска
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	
9	Прочие работы	

Литера	Наименование	Износ %	Материал, конструкция
1	2	3	4



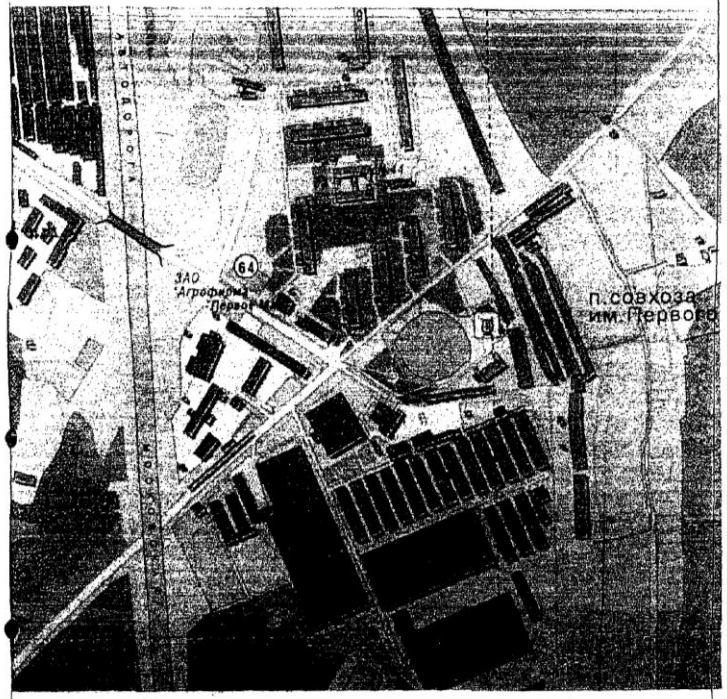
Экспликация
к поэтажному плану гражданское (нежилое),

расположенного в городе (другом поселении) *г. Балашиха* *дом №* *23*
по улице (пер.) *мкр. 1 Мая*

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь основная	В т.ч., площадь вспомогательная	Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Д	1		1	производственное	5,52*4,95	27,30	27,3		3,40	
Д	1		2	гараж	5,52*5,84	32,20	32,2			
Д	1		3	гараж	23,84*11,55-0,5*0,5*0,2*2	274,40	274,4			
Д	1		4	гараж	5,43*11,50	62,40	62,4			
Д	1		5	подсобное	6,64*5,40	35,90		35,9		
Д	1		6	раздевалка	3,62*5,43	19,70		19,7		
Д	1		7	кабинет	3,73*2,96	11,00	11,0			
Д	1		8	коридор	2,99*1,53	4,60		4,6		
					Итого по помещению:	**467,50**	**407,3**	**60,2**		

Примечание: площадь изменилась в результате уточнения размеров (ранее не замерялось пом.№ 4).

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



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

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	*467,5*
канализация	*467,5*
отоп. центр. от ТЭЦ на твердом топливе	*467,5*
ванные души с горячей водой	*467,5*
горячее водоснабжение центральное	*467,5*
газовое снабжение сетевое	*467,5*
мусоропровод	*467,5*
лифты пассажирские	*467,5*
напольные электроплиты	*467,5*
электричество	*467,5*

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
7.10.2005	*Закрытое акционерное общество Агрофирма "Перове Мая"*	*Договор купли-продажи от 28.01.1994г. № 345/ВФ Свидетельство о государственной регистрации права. Запись в ЕГРП от 20.12.2004г. № 50-01/15-48/2004-24 (выдано повторно 04.10.2005г.)* *В БТИ предъявлено Решение Балашихинского городского суда Московской области от 23.09.2005г. дело № 2-1673/05 в ГУ ФРС МО не зарегистрирован.*	*Собщ. 469,7 кв.м, лит. Д*

V. Стоимость здания

ействительная инвентаризационная стоимость в ценах 1 969 г. *25 748,4 руб.*

олная балансовая стоимость

статочная балансовая стоимость (с учетом износа)

ействительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен *27 Октябрь 2005 г.*

Исполнил *Яковлева Е.Е.*

Проверил *Петриева Л.В.*

Паспорт выдан "_____ 2005г.

Директор филиала Главный инженер Гусева Е.Ю. *Г.И.Красильникова*

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха «25» июня 2015г.

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), **далее - «Арендодатель»**, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385,с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка», далее – «Арендатор», в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, 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:

- Нежилое помещение общей площадью 19,0 (Девятнадцать) 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: 50:15:0000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен.21.

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

1.2. Арендуемое имущество принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 28 декабря 2013 года серия 50-АЕ № 762201. Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 декабря 2013 года № 50-50-15/130/2013-089.

1.3 Арендуемое имущество передается Арендатору под размещение кафе.

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

- к Арендуемому имуществу подведено электричество и отопление .

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 «15» мая 2015 г. по «14» апреля 2016 г. (включительно).**

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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое 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 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 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 арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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 арендуемого земельного участка;

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

Права Арендодателя и Арендатора.

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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 непредставления 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 за Арендуемое имущество составляет *19 000 (Девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек в месяц*, в том числе НДС 18% *- 2 898 рублей 31 копейка*.

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 оплачивает расходы за электроснабжение и отопление Арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией.

4. Ответственность сторон

4.1. Арендатор несет ответственность:

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

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

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

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

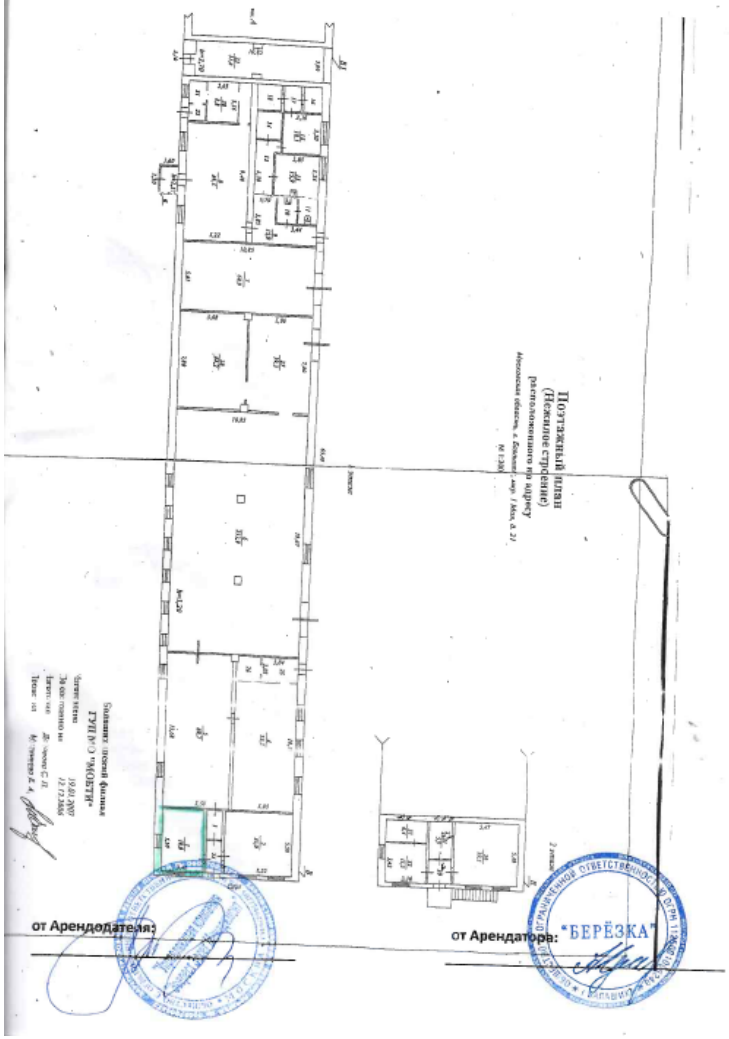
4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 182

к договору аренды от «03» июля 2015г

ПЛАН арендуемого помещения,
расположенное в здании гаража общей площадью 769кв.м. , по адресу: М.О. г. Балашиха, мкр 1Мая,д.21
количество помещений 1 - площадью 19,0 кв.м.

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



от Арендодателя:

от Арендатора: «БЕРЁЗКА»

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 Арендуемого 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 (Пять) 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 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.
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:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом2/4, 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 единым 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
Калкаманова Линара Альфаридовна, действующая на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

м.п.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка».
Местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ИНН 5001091867, ОГРН 1125001006240, КПП 500101001.
Р/с 40702810800700020170
К/с 30101810400000000591
ЗАО «РУССТРОЙБАНК», БИК 044585591, ОКПО 18099074, ОКТМО 46704000, ОКОГУ 4210014
Генеральный директор: Айвазян Рубен Мишаевич

м.п.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 183

0 3 ИЮЛ 2015

АКТ

сдачи-приема арендуемого имущества

Московская область, г.Балашиха «15» мая 2015 г.

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. № 21-000-1-00878, 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), **далее - «Арендодатель»**, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка», **далее – «Арендатор»**, в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе 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 19,0 (Девятнадцать) 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: 50:15:0000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен.21.

2. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий по передаваемому арендуемому 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: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом2/4, 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 единым 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
Калкаманова Линара Альфаридовна, действующая на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

М.П.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка».
Местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ИНН 5001091867, ОГРН 1125001006240, КПП 500101001.
Р/с 40702810800700020170
К/с 30101810400000000659
ЗАО «РУССТРОЙБАНК», БИК 044585591, ОКПО 18099074, ОКТМО 46704000, ОКОГУ 4210014
Генеральный директор: Айвазян Рубен Мишаевич

М.П.

4

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Everest Asset Management

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.

08 ИЮН 2016

Московская область, г. Балашиха

«31» мая 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 ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы 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 Айвазяна 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 Эссет 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 ГПБ (АО)
БИК 044525823 корр.счет 30101810200000000823
в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385

М.п.

Арендатор:
ООО «Берёзка»,
местонахождение: 143911 Московская область , г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23,
ИНН 5001091867, ОГРН 1125001006240, КПП 500101001,
в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава

М.п. «БЕРЁЗКА»

Everest Asset Management LLC

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 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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** *(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 Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Берёзка», далее – «Арендатор», в лице Генерального директора Айвазяна 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: 50:15:0000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен.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: 50:15:0000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,

Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен.21, площадь и иные характеристики которого обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

Отдельного 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 года.

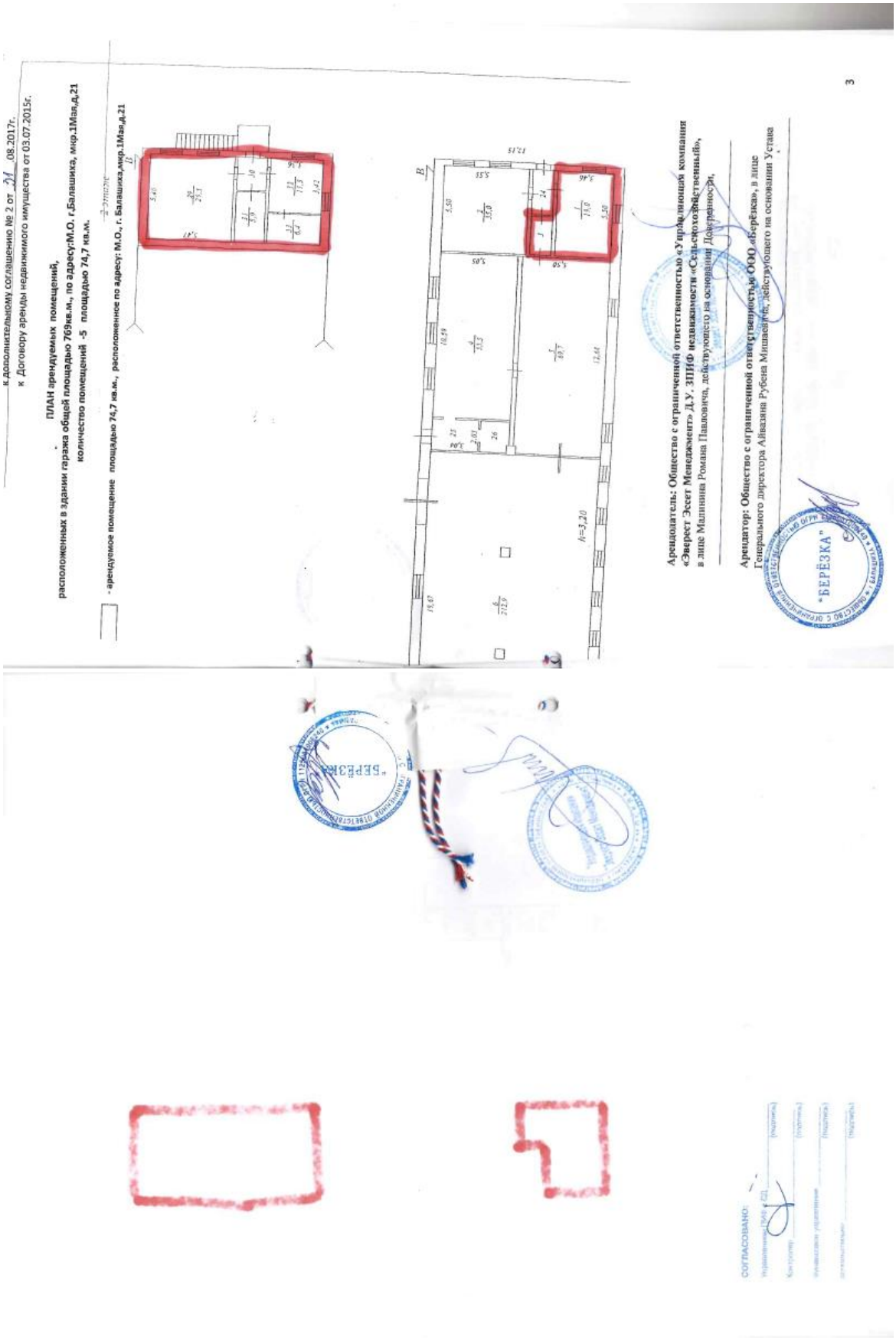
7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

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 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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (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 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 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью ООО «Берёзка», местонахождение: 143911 Московская область , г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ИНН 5001091867, ОГРН 1125001006240, КПП 500101001, Р/с 40702810800700020170, К/с 30101810400000000591,
ЗАО «РУССТРОЙБАНК», БИК 044585591, ОКПО 18099074, ОКТМО 46704000, ОКОГУ 4210014, в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 186


к дополнительному соглашению № 2 от 01.08.2017г.
к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.
ПЛАН арендуемых помещений,
расположенных в здании гаража общей площадью 769кв.м., по адресу:М.О. г.Балашиха, мкр.1Мая,д.21
количество помещений -5 площадью 74,7 кв.м.
- арендуемое помещение площадью 74,7 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха,мкр.1Мая,д.21
Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности,
Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Берёзка», в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава
"БЕРЁЗКА"
СОГЛАСОВАНО:

к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.

Московская область, г. Балашиха «05» апреля 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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** *(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 30.11.2017 года Мальцевой 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 ООО «Берёзка», далее – «Арендатор», в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное 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 настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы за Арендуемое имущество в период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2019г. (включительно) составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18% - 1 525 рублей 42 копейки, в период с «01» июля 2019г. по «31» июля 2019г. (включительно) - 20 093 (Двадцать тысяч девяносто 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 размере».

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 одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из 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, 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, 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 Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью ООО «Берёзка», местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ИНН 5001091867, ОГРН 1125001006240, КПП 500101001, Р/с 40702810400700020170, К/с 30101810400000000591, ЗАО «РУССТРОЙБАНК», БИК 044583591, ОКПО 18099074, ОКТМО 46704000, ОКОГУ 4210014, в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава

Айвазян Рубен Мишаевич

ООО "Центр оценки инвестиций"

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 «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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (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, 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 40701810920005404 28 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью «Берёзка»**, местонахождение: 143911 Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д.23, ИНН 5001091867, ОГРН 1125001006240, КПП 500101001, Р/с 40702810800700020170, К/с 30101810400000000591, ЗАО «РУССТРОЙБАНК», БИК 044585591, ОКПО 18099074, ОКТМО 46704000, ОКОГУ 4210014, в лице Генерального директора Айвазяна Рубена Мишаевича, действующего на основании Устава

Айвазян Рубен Мишаевич

"БЕРЁЗКА"

Дополнительное соглашение № 4

к Договору аренды недвижимого имущества от 03.07.2015г.

Московская область, г. Балашиха «09» июня 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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** *(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 30.11.2017 года Мальцевой 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 Айвазяна 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, в том числе НДС 18%, 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 девяносто пять тысячных), 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 Арендованного 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.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества № 2

Московская область, г. Балашиха «18» 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 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 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»):

- Шестнадцать нежилых 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: 50:15:0000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен.21.

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

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 года сделана запись регистрации № 50-50-15/130/2013-089. 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. Арендуемое имущество передается Арендатору **для размещения кафе-бара**.

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

- к арендуемому 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

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

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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое 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 обязательства по возврату Арендуемого 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 Арендуемого имущества самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Арендуемое 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 Арендуемого имущества;

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

Права Арендодателя и Арендатора.

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;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 190

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

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

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

А = Аб+С*к, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, где

А – размер ежемесячной арендной платы;
Аб – базовый размер ежемесячной арендной платы;
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 0,053 (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 (Аб) принимается равным **85 000 (Восьмидесяти пяти тысячам) рублям 00 копейкам**.

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 авансом базовую ежемесячную арендную плату (Аб) 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 десятого числа отчетного месяца Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом базовую ежемесячную арендную плату (Аб) за отчетный месяц, а по истечении отчетного месяца, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления Арендодателем Арендатору копии счета, содержащего общий размер денежных средств, выставленных Обществом с ограниченной ответственностью «Тепловые сети Балашихи» Арендодателю к оплате по Договору 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 Арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией, которые должны быть оплачены Арендатором в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления их Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте.

Стоимость остальных потребляемых Арендатором коммунальных ресурсов включена в арендную плату.

3.4. Настоящим Стороны подтверждают, что Арендуемое 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 Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или 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 Арендуемого 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 договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым

ООО "Центр оценки инвестиций"

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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.
5.4. В случае, если на момент расторжения Договора Арендуемое 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.

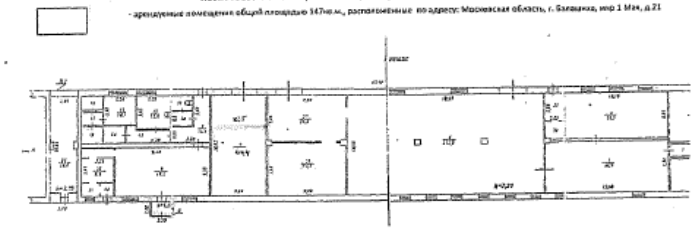
6. Реквизиты и подписи Сторон

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, 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 Гянжа 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 Норская, д. 1; ОГРНИП: 320370200030629, ИНН: 773176663723

Приложение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества
№ 2 от 13.01.2021

ПЛАН арендуемых помещений,
расположенных в здании гаража общей площадью 769 кв.м. по адресу: М.О., г.Балашиха, мкр 1 Мая, д.21
количество помещений – 16, общая площадь – 147 кв.м.
- арендуемые помещения общей площадью 147кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр 1 Мая, 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 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, 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 Гянжа 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 Норская, д. 1; ОГРНИП: 320370200030629, ИНН: 773176663723

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

Московская область, г. Балашиха «05» октября 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 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:

1. В связи с необходимостью выполнения Арендатором ремонтных работ в Арендуемом имуществе Стороны настоящим снизить 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 (Аб) принимается равным 85 000 (Восьмидесяти пяти тысячам) рублям 00 копейкам;
- с 01.09.2021 по 31.10.2021 (включительно) базовый размер **ежемесячной** арендной платы (Аб) принимается равным 25 000 (Двадцати пяти тысячам) рублям 00 копейкам;
- с 01.11.2021 и далее базовый размер **ежемесячной** арендной платы (Аб) принимается равным 85 000 (Восьмидесяти пяти тысячам) рублям 00 копейкам.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон, возникшие с момента заключения Договора.

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

Получено 15.02.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 193

аренды недвижимого имущества

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 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 «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», 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-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 - «Арендуемое имущество»).

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

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.

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

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

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

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

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

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 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 Банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич: _____

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Зейналов Давид Захид Оглы, дата рождения: 15.07.1970, место рождения: город Гянжа 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

Зейналов Давид Захид Оглы: _____

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 194

- к арендуемому 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 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 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 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 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 (трёх) 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 самостоятельно, при этом, при необходимости, вскрыть Арендуемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признаётся 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 Арендуемою имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

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

- если Арендатор нарушает предусмотренные Договором сроки внесения арендной платы более 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 непредставления 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 (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 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 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 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

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 неотделимые или отделимые, 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 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 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 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-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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

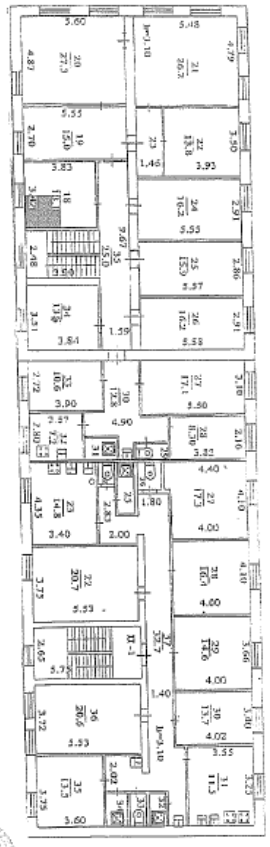
Марусяк Роман Дмитриевич

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Вишневый сад» (зарегистрировано МИФНС 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: 30101810400000000225), в лице Председателя правления Нечипоренко Игоря Викторовича, действующего на основании Устава

Нечипоренко Игорь Викторович

к Договору аренды недвижимого имущества от 19.08.2020 г.

План Арендуемого 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



Арендодатель: _____ **Арендатор:** _____

ООО "Центр оценки инвестиций"

АКТ
приема-передачи Арендуемого 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 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 «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 Арендуемого имущества (далее - Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «____» 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 № 18 площадью 3,275 (три целых двести семьдесят пять тысячных) кв. м, расположенная на 2 этаже в Здании: контора-общежитие, условный номер: 50:15:04:01430:001, общей площадью 1102,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21 (далее - «Арендуемое имущество»).

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

2. Арендатор полностью проверил Арендуемое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуемого имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно- гигиенической, электро- и пожаробезопасности, 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 Арендуемом имуществе без перегрузки электросети.

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.

Подписано:
«19» 08 2020

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 197

4. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендуемое 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 ГПБ (АО), БИК 044525823, к/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», 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 «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, Расчетный счет: 40703810438290034470, Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 30101810400000000225), в лице Председателя правления Нечипоренко Игоря Викторовича, действующего на основании Устава

Получено:
.2020

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область,
г. Балашиха «11» **июня 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 «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 Илюшкина 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 - «Арендуемое имущество»).

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

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.

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

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

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

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

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

- к арендуемому 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 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 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 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 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 (трёх) 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 самостоятельно, при этом, при необходимости, вскрыть Арендуемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признаётся 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 Арендуемою имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

- если Арендатор нарушает предусмотренные Договором сроки оплаты арендной платы более 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 непредставления 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 (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 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 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 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

ряоря 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустоек 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 неотделимые или отделимые, 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 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 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 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-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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

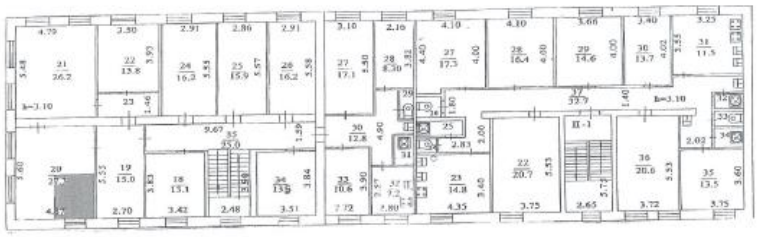
Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"

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: 30101810400000000225), в лице Председателя правления Илюшкина Юрия Сергеевича, действующего на основании Устава

Илюшкин Юрий Сергеевич

к Договору аренды недвижимого имущества от 11.06.2020 г.

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



Арендатор

Арендодатель

Пронумеровано, прошито и скреплено печатью на 5 листах

АКТ
приема-передачи Арендуемого 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» (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 «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 Илюшкина Юрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи Арендуемого 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 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, расположенное 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 - «Арендуемое имущество»).

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

2. Арендатор полностью проверил Арендуемое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуемого имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно- гигиенической, электро- и пожаробезопасности, 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 Арендуемом имуществе без перегрузки электросети.

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. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендуемое 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/с 40701810202570000020 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593, 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», 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 «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: 30101810400000000225), в лице Председателя правления Илюшкина Юрия Сергеевича, действующего на основании Устава

Илюшкин Юрий Сергеевич

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 202

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 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», 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: 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 - «Арендуемое имущество»).

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

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.

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

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

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

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

1.7. Арендодатель предоставляет Арендатору Арендуемое 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 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 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 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 (трёх) 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 самостоятельно, при этом, при необходимости, вскрыть Арендуемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признаётся 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 Арендуемою имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

- если Арендатор нарушает предусмотренные договором сроки оплаты арендной платы более 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 непредставления 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 (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 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 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 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

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 неотделимые или отделимые, 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 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 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 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-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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

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: 30101810400000000225), в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

Ануфриев Владимир Вячеславович

ООО "Центр оценки инвестиций"

к Договору аренды недвижимого имущества от 10.08.2020 г.

План Арендуемого 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

Арендодатель:

Арендатор:

Получено:
16.08.2020

АКТ
приема-передачи Арендуемого 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 Арендуемого 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 девятьсот семьдесят 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 - «Арендуемое имущество»).

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

2. Арендатор полностью проверил Арендуемое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуемого имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно- гигиенической, электро- и пожаробезопасности, 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 Арендуемом имуществе без перегрузки электросети.

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. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендуемое 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 ГПБ (АО), БИК 044525823, к/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», 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: 30101810400000000225), в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено:
16.08.2020

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ПОЛУЧЕНО 16 НОЯ 2018

аренды недвижимого имущества

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. **ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (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 30.11.2017 года Мальцевой 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 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»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения №4 площадью 4.05 кв.м., расположенное в здании: контора-общежитие, общей площадью 1 102,40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождения) Московская область., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. кадастровый (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. 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 № 50-50-15/130/2013-089, 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

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, среднерыночного размера платы за аренду аналогичных помещений на аналогичных условиях в сторону увеличения, Арендодатель имеет право, в одностороннем порядке, произвести перерасчет (изменение) платы за аренду Помещения 1 (один) раз в квартал, но не более чем на 10% за период действия настоящего Договора. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора за 10 (десять) календарных дней до введения изменения размера платы за аренду Помещения.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:
- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендованного имущества;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;
- надлежащее содержание прилегающей к Арендованному имуществу территории.

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 Арендуемого 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 (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 (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной

(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

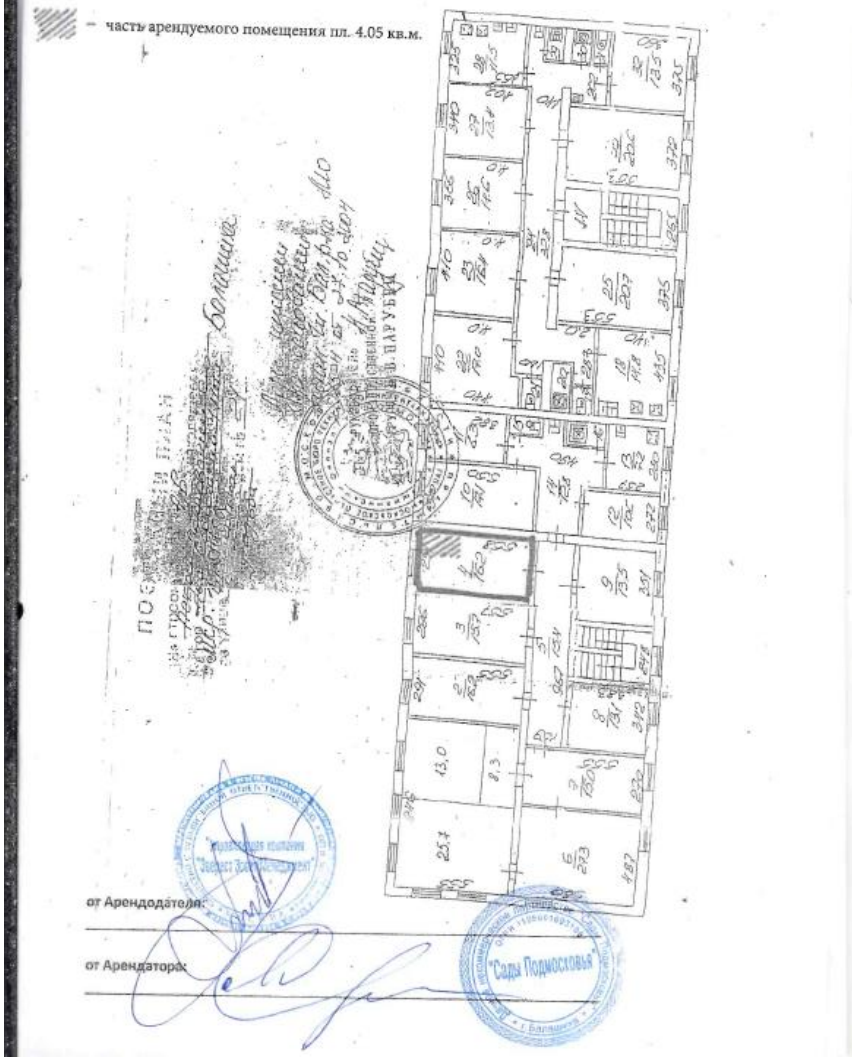
Обязанности Арендодателя.
2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендуемого имущества Арендатором и Арендодателем.
Обязанности Арендатора.
2.2. Арендатор 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 устранять 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 сторонней организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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.
Права Арендодатели 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 использует Арендуемое имущество не в соответствии с целевым 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 Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

Приложение № 1
к договору аренды №1от 06.11.18г.

ПЛАН арендуемого помещения площадью 16,2 кв.м.,
находящееся на втором этаже здания контора-общежитие,
- арендуемое помещение площадью 16,2 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха,мкр.1Мая,д.21, 2-й этаж

– часть арендуемого помещения пл. 4.05 кв.м.



от Арендодателя:

от Арендатора:

средств.

5. Иные условия.

5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе получив 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 неотделимых или отделимых, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений 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 бездействием Арендатора воспользуется своим правом на досрочное расторжение (прекращение) настоящего Договора в течение 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его заключения, то Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость осуществленных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя неотделимых 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 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 № 009054668, р/с 40701810920005404 28 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069,

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Сады Подмосковья» ОГРН 1105001003106, ИНН 5001078400, КПП 500101001, юридический адрес: 143900, Московская обл., г. Балашиха, 1 Мая мкр, 21, р/с 40703800107050000000003, ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525745, к/с 30101810345250000745,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

АКТ
сдачи-приема Арендуемого имущества

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. 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 Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой 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 «Арендатель», 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 – «Арендуемое имущество»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- - **часть нежилого помещения №4 площадью 4,05 кв.м., расположенное в здании: контора-общежитие, 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 Договору.

2. Арендатор полностью проверил Арендуемое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуемого 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 (50 кВт), которое может быть подключено без перегрузки электросети.

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.

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 Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069.

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Сады Подмосковья», ОГРН 1105001003106, ИНН 5001078400, КПП 500101001, юридический адрес: 143900, Московская обл., г. Балашиха, 1 Мая мкр. 21, р/с 40703810107050000003, ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) БИК 044525745, к/с 30101810345250000745.

tel. +7(495) 229-49-71

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 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 «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), 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: 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 - «Арендуемое имущество»).

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

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.

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

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

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

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

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

- к арендуемому 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 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 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 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 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 (трёх) 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 самостоятельно, при этом, при необходимости, вскрыть Арендуемое имущество и освободить его от находящегося там имущества, которое Договором признаётся 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 Арендуемою имущества.

2.3.2. Арендодатель вправе требовать расторжения Договора в следующих случаях:

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

- если Арендатор нарушает предусмотренные договором сроки оплаты арендной платы более 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 непредставления 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 (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 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 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 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 специального 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 неустоек 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 неотделимые или отделимые, 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 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 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 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-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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

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: 40703810938260001551, Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 30101810400000000225), в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

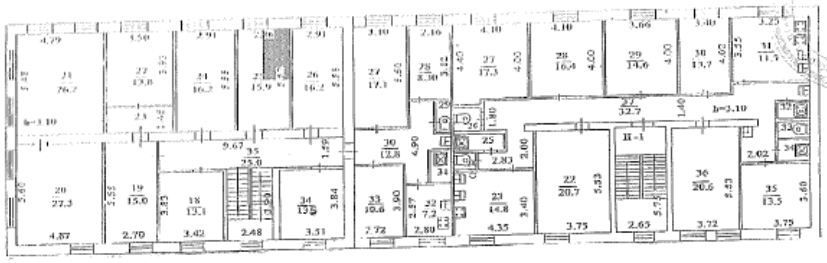
Ануфриев Владимир Вячеславович

ООО "Центр оценки инвестиций"

5

к Договору аренды недвижимого имущества от «6» 08.2020 г.

План Арендуемого 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:

26.08.2020

АКТ
приема-передачи Арендуемого 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 «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), 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 Арендуемого 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 девятьсот семьдесят 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 - «Арендуемое имущество»).

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

2. Арендатор полностью проверил Арендуемое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуемого имущества, его соответствие требованиям действующего законодательства РФ, нормам санитарно- гигиенической, электро- и пожаробезопасности, 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 Арендуемом имуществе без перегрузки электросети.

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. Стороны подтверждают, что они осмотрели Арендуемое 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 ГПБ (АО), БИК 044525823, к/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», 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 «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: 40703810938260001551, Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК: 044525225, Корр. счет: 30101810400000000225), в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

Ануфриев Владимир Вячеславович

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 214

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха «29» октября 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, 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 Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество Агрофима «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-общежитие, 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.

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

Получено: 29.10.2014

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 215

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 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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;
2.6. Возвратить Арендуемое 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 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 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 арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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 арендуемого земельного участка;
2.9. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.
Права Арендодателя и Арендатора.
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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.
2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 непредставления 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 **17 400 (Семнадцать тысяч четыреста) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 2654 рублей 24 копеек**, 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 Арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:
- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или 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 Арендуемого 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 (Пять) 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.

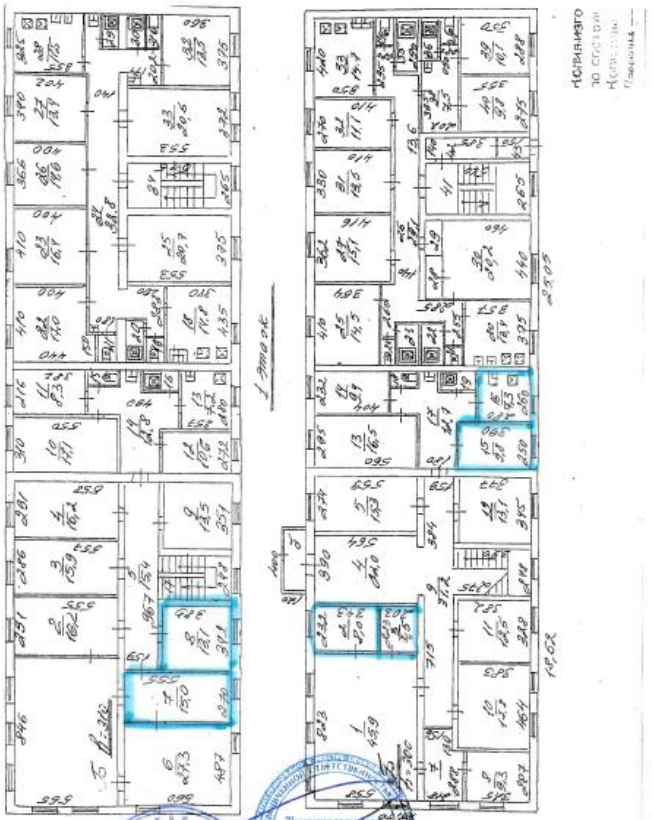
5. Иные условия.

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.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 216

ПЛАН арендуемого помещения,
находящиеся 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.1Мая,д.21, 1и2 этажах



от Арендодателя:

от Арендатора:

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 Арендованного имущества.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский 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 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668
р/с 40701810092000540428
в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Генеральный директор
Горин Денис Васильевич

М.п.

Арендатор:
ЗАО Агрофима «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: 40702810838340100693,
к/с: 30101810400000000225,
БИК: 044525225
Директор
Дидорук Борис Александрович

М.п.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 217

Московская область, г.Балашиха «01» сентября 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, 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), **далее - «Арендодатель»**, в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ЗАО Агрофима «Первое Мая», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора Дидорука Бориса Александровича, действующего на основании Устава, далее – **«Арендатор»**, с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны» подписали настоящий Акт (далее - акт) о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество 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-общежитие, 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 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, Крапивенский 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 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668
р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва,к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
Генеральный директор
Горин Денис Васильевич

м.п.

Арендатор:
ЗАО Агрофима «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: 40702810838340100693,
к/с: 30101810400000000225,
БИК: 044525225
Директор
Дидорук Борис Александрович

м.п.

СОГЛАСОВАНО:
Управляющий ПИФ и СД _____ (подпись)
Контролер _____ (подпись)
Финансовое управление _____ (подпись)
Дополнительно _____ (подпись)

ПРОНУМЕРОВАНО
ПРОШНУРОВАНО
5 (пять) ЛИСТОВ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ООО «УК «Эверест Эссет 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 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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Закрытое 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 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 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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (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 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 ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной 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 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967, Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225,
Директор Дидорук Борис Александрович

М.п.

СОГЛАСОВАНО:
(подпись)
(подпись)
(подпись)
(подпись)

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 219

к Договору аренды недвижимого имущества от 29.10.2014г.

Московская область, г. Балашиха «28» июня 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 ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно 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 Дидорука 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 29.10.2014г., 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: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А. Б, лит. А, Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр-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 первоначально 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;

находящееся на первом этаже в здании: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А. Б, лит. А, Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр-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, Договор заключен на 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 четыреста тридцать 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:

Арендодатель:
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 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

_____

Арендатор:
Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»
зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в ПАО СБЕРБАНК России, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225,
в лице Директора Дидорука Бориса Александровича

_____

ООО "Центр оценки инвестиций"

к Договору аренды недвижимого имущества от 29.10.2014г.
ПЛАН
Второй этаж
Первый этаж
Арендодатель:
Арендатор:

экземпляр/counterpart
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха «01» 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. № 21-000-1-00878, 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 Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данышиной 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 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»), находящееся в собственности у Арендодателя:
- нежилое помещение общей площадью 8,3 кв.м., являющееся частью и находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.
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 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».

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).

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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;
2.6. Возвратить Арендуемое 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 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 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 арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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 Арендуемого имущества;
2.9. Арендатор обязан использовать Арендуемое имущество исключительно для целей, определенных настоящим Договором.
Права Арендодателя и Арендатора.
2.9. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.
2.10. 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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.
2.11. 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.
2.12. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО),
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
в лице Калкамановой Линары Альфаритовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньяловой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова 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 (Пять) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату за период с «01» июня 2016 года по «30» июня 2016 года (включительно) в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере, а также арендную плату за последний месяц аренды в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере.
3.2.2. В дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в указанном в п. 3.1. настоящего Договора размере ежемесячно авансом, в срок не позднее 10-го числа месяца, подлежащего оплате.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:
- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или 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 Арендуемого 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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

ООО "Центр оценки инвестиций"

А К Т

сдачи-приема арендуемого имущества

Московская область, г. Балашиха «01» 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. № 21-000-1-00878, предоставления 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 Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данькиной 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-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

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 недвижимого имущества от «01» июня 2016 года. Арендатор настоящим подтверждает, что ему известно о максимально возможной мощности оборудования, которое может быть подключено к электросетям в Арендованном имуществе.

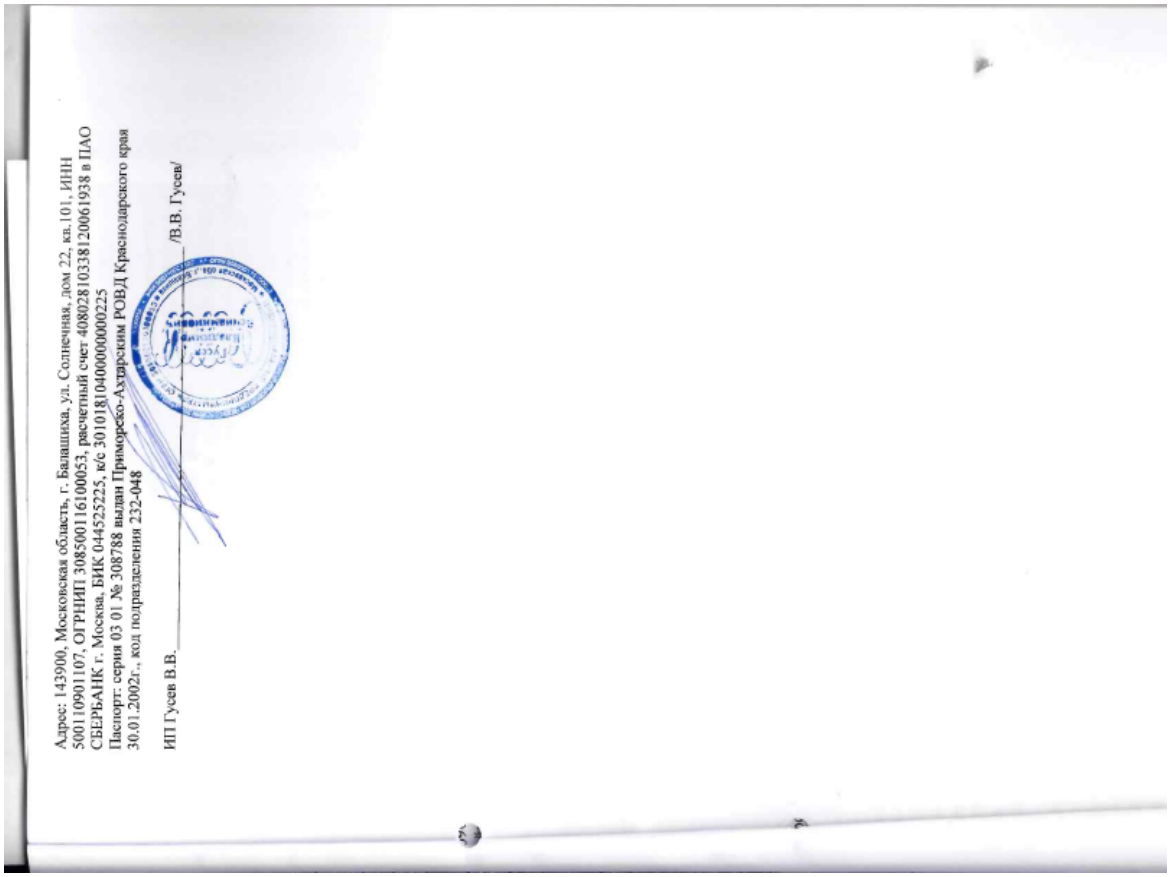
3. Арендатор и Арендодатель не имеют друг к другу взаимных претензий к передаваемому арендуемому имуществу, в том числе к порядку и срокам передачи, качеству Арендуемого имущества и иных претензий.

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

Реквизиты и подписи сторон.

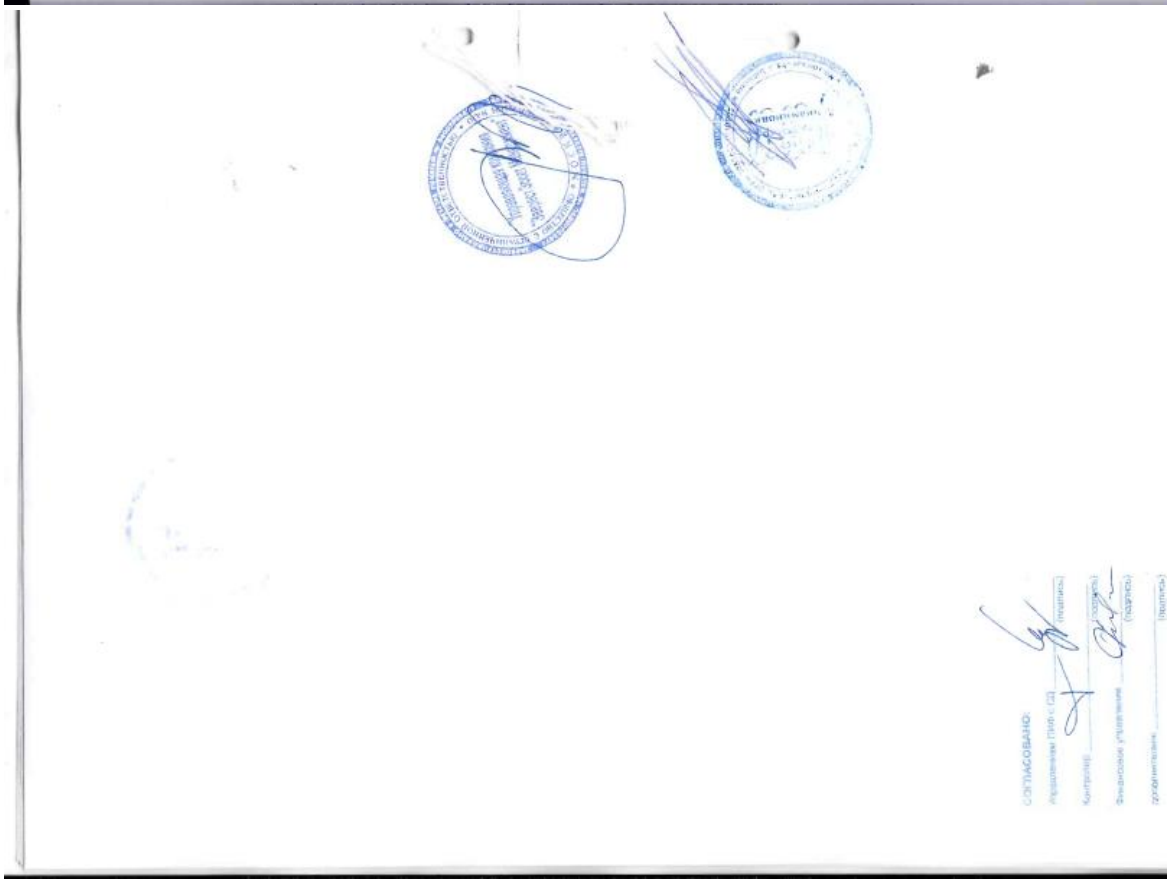
Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, КПП 775001001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009054668, р/с 40701810920005404 28 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данькиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова 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. /В.В. Гусев/



10.09.2022 аренды недвижимого 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 Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, 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»**, заключили настоящий договор, 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»), 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 «Поэтажный план»** ***(арендуемые помещения указаны под номерами: 1, 5, 8, 10 – 16, 19 - 39)*****, находящиеся на первом этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А. Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-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 «Поэтажный 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.

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.

Everest Asset Management LLC

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 01.06.2016г.

Московская область, г. Балашиха «08» сентября 2017 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» (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 Евдокимовой 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 «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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (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 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 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Гусев Владимир Вениаминович,
адрес: 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Солнечная, дом 22, кв. 101, ИНН 500110901107, ОГРНИП 308500116100053, расчетный счет 40802810338120001938 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

ООО "Центр оценки инвестиций"

и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет 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 «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.5. Срок аренды Сторонами в Договоре не определен, **Договор считается заключенным на неопределенный срок.**

1.6. Настоящим Арендодатель гарантирует, что 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.

1.7. Стороны настоящим договорились, что Арендатор в уставленном действующим законодательством порядке, получив необходимые разрешения и согласования компетентных органов, вправе без отдельного согласия Арендодателя размещать на фасаде Арендуемого имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.д.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности Арендодателя.

2.1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять Арендуемое имущество в день заключения настоящего Договора. Арендуемое имущество считается переданным Арендатору с момента подписания акта сдачи-приема Арендуемого имущества Арендатором и Арендодателем.

2.2. Обязанности Арендатора.

2.2.1. Арендатор обязан вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.2.2. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендуемого имущества и прилегающей территории своевременно и за свой счет;

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

2.2.4. За свой счет устранять 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;

2.2.5. Возвратить Арендуемое имущество после прекращения Договора Арендодателю в состоянии, пригодном для дальнейшего использования с учетом нормального износа;

2.2.6. В случае отказа Арендатора подписать Акт сдачи-приема Арендуемого имущества Арендодателю в последний день аренды по Договору 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 Арендодатель вправе вскрыть арендуемое помещение и освободить его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит.

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

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

2.2.9. Арендатор обязан согласно ст. 56 Закона Московской области от 30 декабря 2014 г. N 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской

до проезжей части и поддерживать прилегающую территорию в надлежащем состоянии.

2.3. Права Арендодателя и Арендатора.

2.3.1. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.

2.3.2. 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 на исполняет п. 2.2.9. настоящего Договора;

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

- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое 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 заблаговременного письменного уведомления другой стороны о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (один) месяц.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим 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 указанным 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 **ежемесячной** арендной платы по настоящему Договору составляет **264 100 (Двести шестьдесят четыре тысячи сто) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки, и состоит из:

- арендной платы за пользование в вышеуказанный период указанными в п. 1.1.1. настоящего Договора 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 указанным 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 (Пять) 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 ежемесячную арендную плату в предусмотренном п. 3.1.2. настоящего Договора размере также авансом, а именно уплачивать 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 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 соответствующей организацией.

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 Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендуемого имущества;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;
- надлежащее содержание прилегающей к Арендуемому имуществу территории.

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. 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 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 Арендуемого имущества) 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) 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 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 получив 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 неотделимых или отделимых, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений

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 (Одиннадцать) месяцев с момента его заключения, то Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость осуществленных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя неотделимых улучшений 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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

5.6. Если иное не предусмотрено настоящим Договором или не будет предусмотрено дополнительным соглашением Сторон, в случае, если на момент расторжения или прекращения Договора Арендуемое 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, 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 Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

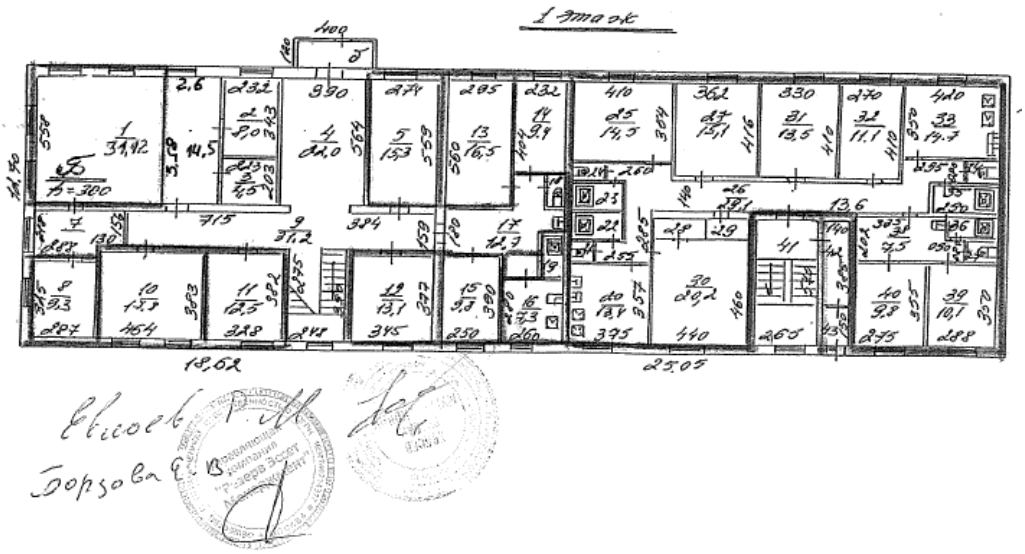
Арендатор: Индивидуальный предприниматель Евлоев Руслан Мухарбекович, дата рождения: 05.01.1983, место рождения: ст. Орджоникидзевская Сунженского р-на ЧИАССР, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: 26 03 062801, выдан: отделом внутренних дел Сунженского района Республики Ингушетия, дата выдачи: 10.03.2004,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

Евлоев Руслан Мухарбекович:

ООО "Центр оценки инвестиций"

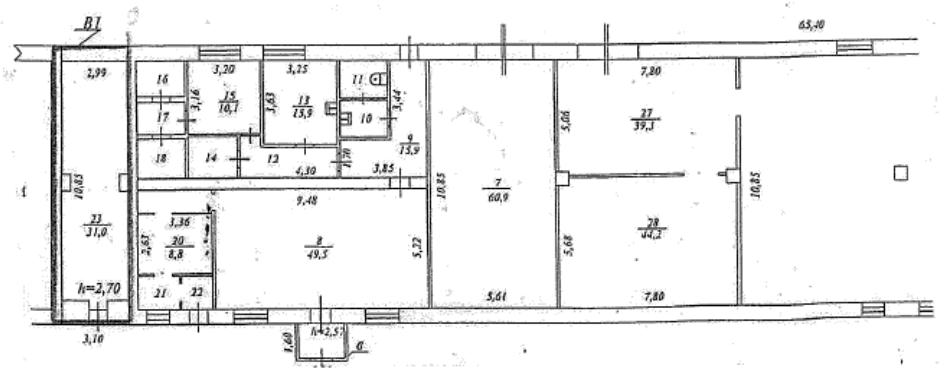
Приложение №
к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.20

Поэтажный план
первого этажа здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А. Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр-н 1 Мая, д.21



Приложение №
к Договору аренды недвижимого имущества от 14.09.20

Поэтажный план
первого этажа нежилого строения – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 769 кв.м., инв.№4194, лит.В-В1-в, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:80600, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, мкр-н 1 Мая, строен. 21



20. 09.2022 **сдачи-приема Арендуемого 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 Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, 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 – «Арендуемое 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 «Поэтажный план» ***(арендуемые помещения указаны под номерами: 1, 5, 8, 10 – 16, 19 - 39)*****, находящиеся на первом этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв.№ 2-4194-А. Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр-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 «Поэтажный 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 Арендуемое имущество в предусмотренном Договором размере начисляется начиная с «01» сентября 2022 г.**

3. Арендатор полностью проверил Арендуемое имущество, в том числе состояние электропроводки, и настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуемого имущества, его

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

28.11.2022

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 Евлоев 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 подлежит увеличению на денежную сумму, определяемую по следующей формуле:

А = С * К, в том числе НДС 20%, где

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

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

К – коэффициент, который в течение отопительного периода принимается равным **0,041 (ноль целых сорок одна тысячная)**, в 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 ежемесячную 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.».

1

пожарооезопасности, 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 Арендуемому 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.

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 Мишаковой 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. 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., п. Им. Свердлова, ул. Овцинская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евлоев Руслан Мухарбекович:

9

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 231

аренды недвижимого имущества № ЦМА ТРЕ 2773 ТРЕ

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

Московская область, г. Балашиха «08» декабря 2017г.

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 Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Пэлэдуц Евгений, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (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»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилое помещение общей площадью 27 кв.м., находящееся на первом этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А.Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

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 магазина, мини-пекарни.

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 ООО «УК «Эверест 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

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

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и распространяется на фактические отношения Сторон, возникшие с **01.09.2022.**

5. Реквизиты и подписи сторон.

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 Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Евлоев 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., н. Им. Свердлова, ул. Овцинская, д. 12; ОГРНИП: 322470400082568, ИНН: 470318015131

Евлоев Руслан Мухарбекович:

ООО "Центр оценки инвестиций"

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 (включительно) 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 (Пять) 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 (включительно) в указанном в п. 3.1.1. настоящего Договора размере арендную плату за период с «08» декабря 2017 года по «07» января 2018 года (включительно) в указанном в п. 3.1.2. настоящего Договора размере, 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.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

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

4.2. Арендатор несет имущественную ответственность за неисполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

4.3. За неисполнение или 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 Арендуемого 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 (Пять) 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. В случае, если за ненадлежащее исполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору, к нему будут применены материальные санкции (претензионно

исковым) порядком, то Арендодатель обязуется возместить Арендатору все понесенные им убытки.

5. Срок действия Договора.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до «07» декабря 2017 года.

5.2. Если ни одна из Сторон не заявит о своем желании расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном настоящим Договором, не позднее, чем за 1 (Один) месяц до истечения 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 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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое 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 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 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 арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит. При этом после последнего 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 имущества;

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

Права Арендодателя и Арендатора.

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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 непредставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

возмещение (взыскание) убытков и пр.), оплата таких санкций (возмещение убытков) производится Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственных средств.

5. Иные условия.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с »01» декабря 2017г., 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 Арендованного имущества.

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

6. Реквизиты 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, предоставленная Федеральной 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).

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,

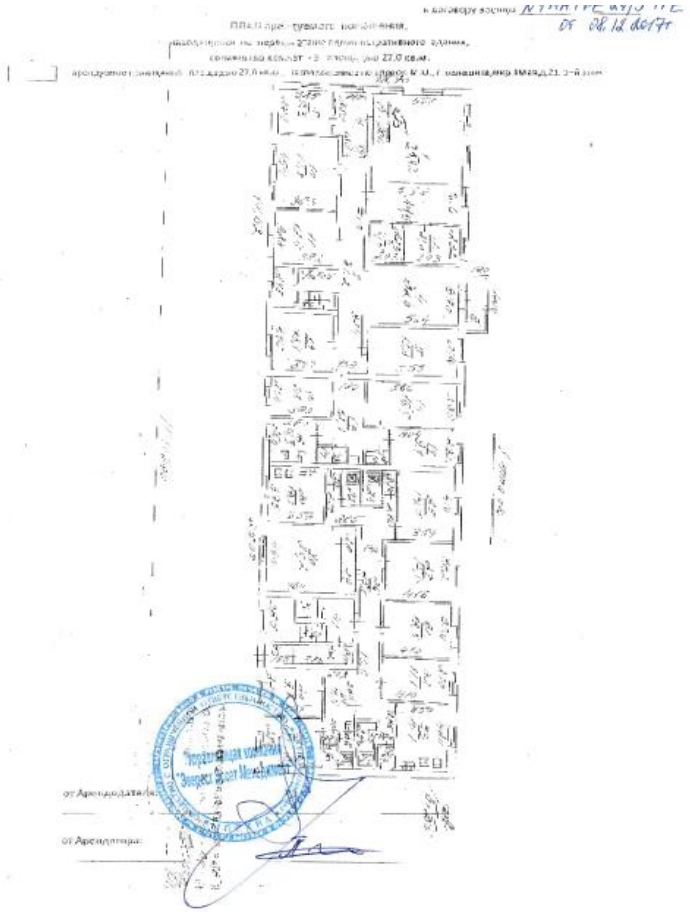
р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО)

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Ягупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор: Индивидуальный предприниматель Пэгэдуэ Евгений (ОГРНИП 315523500003347 от 12.10.2015 г. ИНН: 521902383709, 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, гор. Александров, ул. Коллективная аллея, дом 1а, кв. 2)

Пэгэдуэ Евгений



ООО "Центр оценки инвестиций"

А К Т
сдачи-приема арендуемого имущества

Московская область, г. Балашиха «08» декабря 2017г.

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 Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Пэтэдуцэ Евгений, 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 27кв.м., находящееся на первом этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А.Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

Арендуемое имущество обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору аренды недвижимого имущества № 1МА ТРЕ 27/3 ТРЕ 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 арендуемому 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

СОГЛАСОВАНО:
(подпись)
(подпись)
(подпись)
(подпись)

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха «20» августа 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), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Сервис», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Улыбышева Ильи Олеговича, 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»):

- Нежилое помещение площадью 27,3 (Двадцать семь целых три десятых) кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А, Б, лит А, Б, кадастровый (условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.21.

Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, под номером 20.

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 28.12.2013г. 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, отопление.

1.5. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный». Кроме того, на момент заключения настоящего 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 Арендуемого имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.д.

2. Права и обязанности сторон

7. 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 «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).
Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комп. № 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 ГПБ (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 Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор:
Индивидуальный предприниматель Пэгэдуэ Евгений
ОГРНИП 315523500003347 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, гор. Александров, ул. Коллективная аллея, дом 1а, кв. 2.

Пэгэдуэ Евгений

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 236

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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое 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 обязательства по возврату Арендуемого 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 Арендуемого имущества самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Арендуемое 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 Арендуемого имущества;

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

Права Арендодателя и Арендатора.

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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер **ежемесячной** арендной платы по настоящему Договору составляет **21 840 (Двадцать одна тысяча восемьсот сорок) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

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

3.2.1. в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом ежемесячную арендную плату за первый и последний

месяц аренды, а именно денежную сумму в размере **43 680 (Сорок три тысячи шестьсот восемьдесят) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

3.3.2. в дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату также авансом, в срок не позднее десятого числа отчетного месяца.

3.3. Арендатор кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение Арендованного имущества путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления их Арендатору такой организацией.

3.4. 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 Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или 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 Арендуемого 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 Арендованного 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.

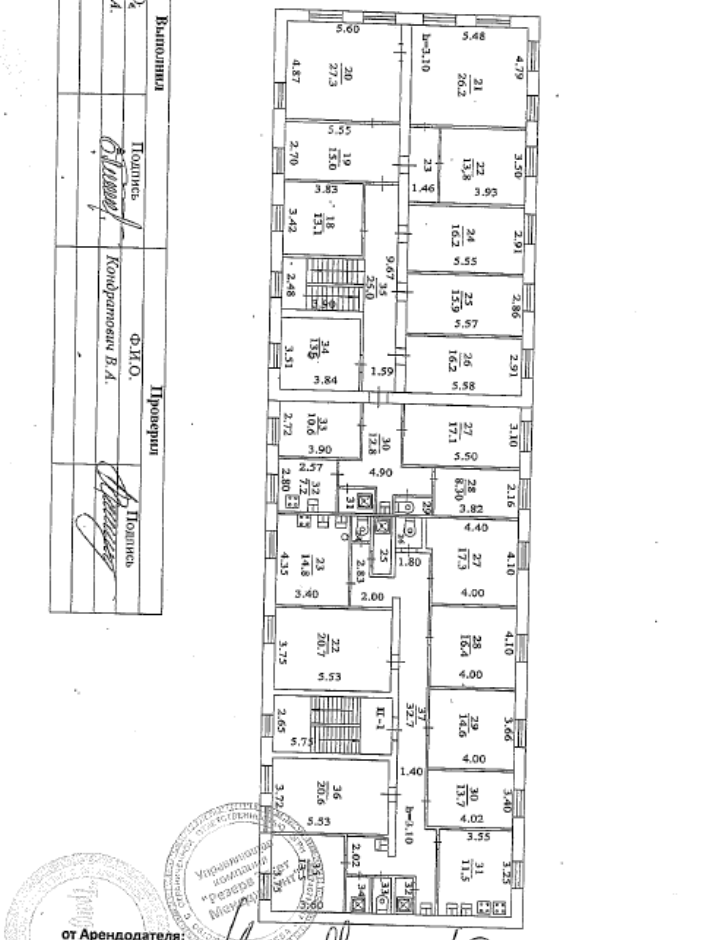
4.8. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных 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.

к договору аренды № 20.08.2021

ПЛАН арендуемых помещений,
находящиеся на втором этаже административного здания,
количество комнат -1 площадью 27,3 кв.м.

- арендуемое помещение площадью 27,3 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха,мкр.1Мая,д.21, 2-й этаж



Выполнил	Подпись	Ф.И.О.
зя Е.А.		Конфратович В.А.
Проверил	Подпись	Ф.И.О.

7. План этажа 2 здания

Лист 2 Всего листов 2

от Арендодателя: Марусяк Р.Д.

от Арендатора: Улобышев И.О.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, а его отношения распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с «01» августа 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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

5.4. В случае, если на момент расторжения Договора Арендуемое 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), 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: Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Сервис» (ОГРН 1127746067173, ИНН 7720740890, КПП 772001001, местонахождение: 111395, г. Москва, ул. Снайперская, д. 7, кв. 259; расч. счет: 40702810400000142979, банк: ФИЛИАЛ «Центральный» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, корр. счет: 30101810145250000411; адрес электронной почты: ulybyshev@torgops.ru), в лице Генерального директора Улыбышева Ильи Олеговича

ООО "Центр оценки инвестиций"

приема-передачи Арендуемого имущества

Московская область, г. Балашиха «20» 08 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), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Сервис», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Улыбышева Ильи Олеговича, действующего на основании Устава, 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 площадью 17,1 (Семнадцать целых одна десятая) кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А, Б, лит А, Б, кадастровый (условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.21.

Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору аренды недвижимого имущества от «___» _____ 2021 г., далее – «Договор», под номером № 27.

2. Арендная плата за Арендуемое имущество в предусмотренном Договором размере начисляется начиная с «01» августа 2021 г.

3. Арендатор настоящим подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он полностью осмотрел Арендуемое имущество, убедился в соответствии Арендуемого имущества условиям Договора, нормам санитарно-гигиенической, пожарной и электробезопасности, не выявил каких-либо недостатков Арендуемого имущества.

Арендатор настоящим также подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он извещен о максимально допустимой мощности электроприборов, могущих быть подключенными Арендатором в Арендуемом имуществе и обязуется не допускать перегрузки электросетей.

4. 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.

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» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича,

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Гранд Сервис», в лице Генерального директора Улыбышева Ильи Олеговича, действующего на основании Устава

Получено 25.08.2021

Генеральный директор

Марусяк Р.Д.

Получено 25.08.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 239

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха «28» июня 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, 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 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 № 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 Скопцова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

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

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 «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 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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое 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 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 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 арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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 арендуемого земельного участка;

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

Права Арендодателя и Арендатора.

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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 непредставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо

ООО "Центр оценки инвестиций"

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 **6 900 (Шесть тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 1052 рублей 54 копеек**, 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 Арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:
- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или 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 Арендуемого 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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский 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 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668
р/с 40701810092000540428
в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823
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 40702810600000039471
в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва
БИК 044525716
К/с 30101810100000000716
Генеральный директор
Скопцов Александр Иванович

м.п.

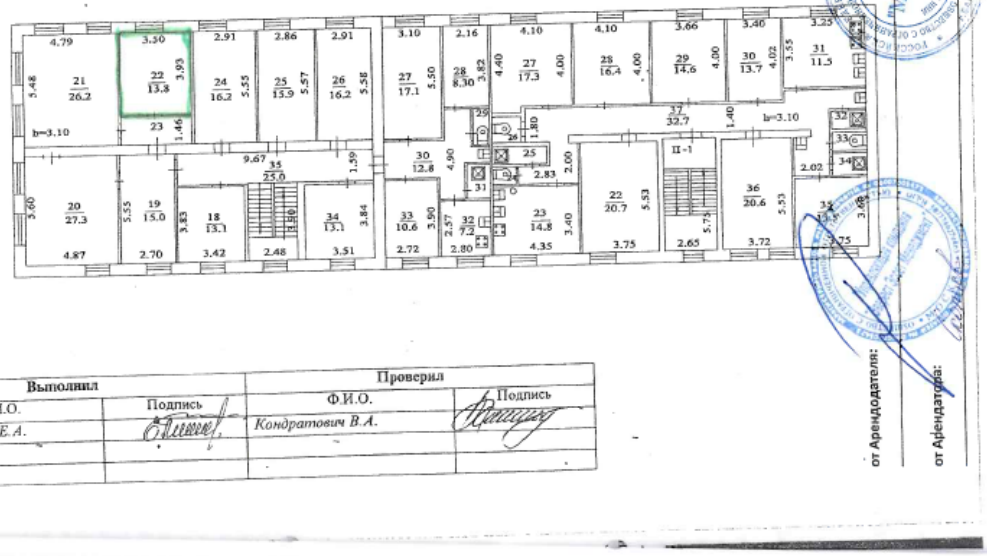
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 241

к договору аренды от 01.03.17

ПЛАН арендуемого помещения,
находящееся на втором этаже административного здания,
количество комнат -1 площадью 13,8 кв.м.
арендуемые помещения площадью 13,8 кв.м., расположенные по адресу: М.О., г. Балашиха,мкр.1Мая,д.21, 2-й этаж

7. План этажа 2 здания

Лист 2 Всего листов 3



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Понятовская Е.А.		Кондратович В.А.	

от Арендодателя:

от Арендатора:

к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014г.

Московская область, г. Балашиха «05» июня 2015 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 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 № 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 Скопцова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014г. (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Продлить срок действия Договора. Срок аренды составляет 11 (одиннадцать) календарных месяцев, с «02» мая 2015 г. по «01» апреля 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 «02» мая 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:

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 единым государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823,

в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича

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, р/с 40702810600000039471 в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва, БИК 044525716, К/с 30101810100000000716,

в лице Генерального директора Скопцова Александра Ивановича

М.п.

сдачи-приема арендуемого имущества

ПОЛУЧЕНО 09.07.2014

Московская область, г.Балашиха «02» июня 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, 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), **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 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 директораСкопцова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, далее – **«Арендатор»**, с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны» подписали настоящий Акт (далее - акт) о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество Арендодателя:

- Нежилое помещение № 22 общей площадью 13,8 (Тринадцать целых восемь десятых) кв.м., расположенное на 2 этаже в здании: контора-общежитие, 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 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.

Реквизитыи подписи сторон.

Арендодатель:

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

Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский 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 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668

р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва,к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

Горин Денис Васильевич

м.п.

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 40702810600000039471

в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва

БИК 044525716

К/с 30101810100000000716

Генеральный директор

Скопцов Александр Иванович

м.п.

ООО "Центр оценки инвестиций"

Everest Asset Management LLC

дополнительное соглашение № 2

к Договору аренды недвижимого имущества от 09.07.2014г.

Московская область, г. Балашиха «24» мая 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 ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы 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.

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» 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 ГПБ (АО), БИК 044525823, корр.счет 30101810200000000823, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы 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.

СОГЛАСОВАНО

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

(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 устранять 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 сторонней организации (иного юридического лица), оформляет Акт самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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.

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 использует Арендуемое имущество не в соответствии с целевым 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 Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем Арендуемого имущества в пользование Арендатору, либо создания препятствия пользования Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

аренды недвижимого имущества

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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (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 30.11.2017 года Мальцевой 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 «Пехра-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 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»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- часть нежилого помещения №4 площадью 4.05 кв.м., расположенное в здании: контора-общежитие, общей площадью 1 102,40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождения) Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21.кадастровый (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. 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 № 50-50-15/130/2013-089, 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

ООО "Центр оценки инвестиций"

средств.

5. Иные условия.

5.1. Стороны договорились, что Арендатор вправе получив 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 неотделимых или отделимых, но не отделенных Арендатором на момент прекращения аренды, улучшений 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 бездействием Арендатора воспользуется своим правом на досрочное расторжение (прекращение) настоящего Договора в течение 11 (Одиннадцать) месяцев с момента его заключения, то Арендодатель обязуется возместить Арендатору стоимость осуществленных Арендатором по предварительному согласию Арендодателя неотделимых 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 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 № 009054668, р/с 40701810920005404 28 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы 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 40702810714000007412, ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525745, к/с 30101810345250000745,

Подписано Сергеем Петровичем

3. Условия об оплате по Договору.

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, среднерыночного размера платы за аренду аналогичных помещений на аналогичных условиях в сторону увеличения, Арендодатель имеет право, в одностороннем порядке, произвести перерасчет (изменение) платы за аренду Помещения 1 (один) раз в квартал, но не более чем на 10% за период действия настоящего Договора. При этом Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора за 10 (десять) календарных дней до введения изменения размера платы за аренду Помещения.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение 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;
- целевое использование Арендованного имущества;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором электрических приборов или оборудования;
- надлежащее содержание прилегающей к Арендованному имуществу территории.

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.

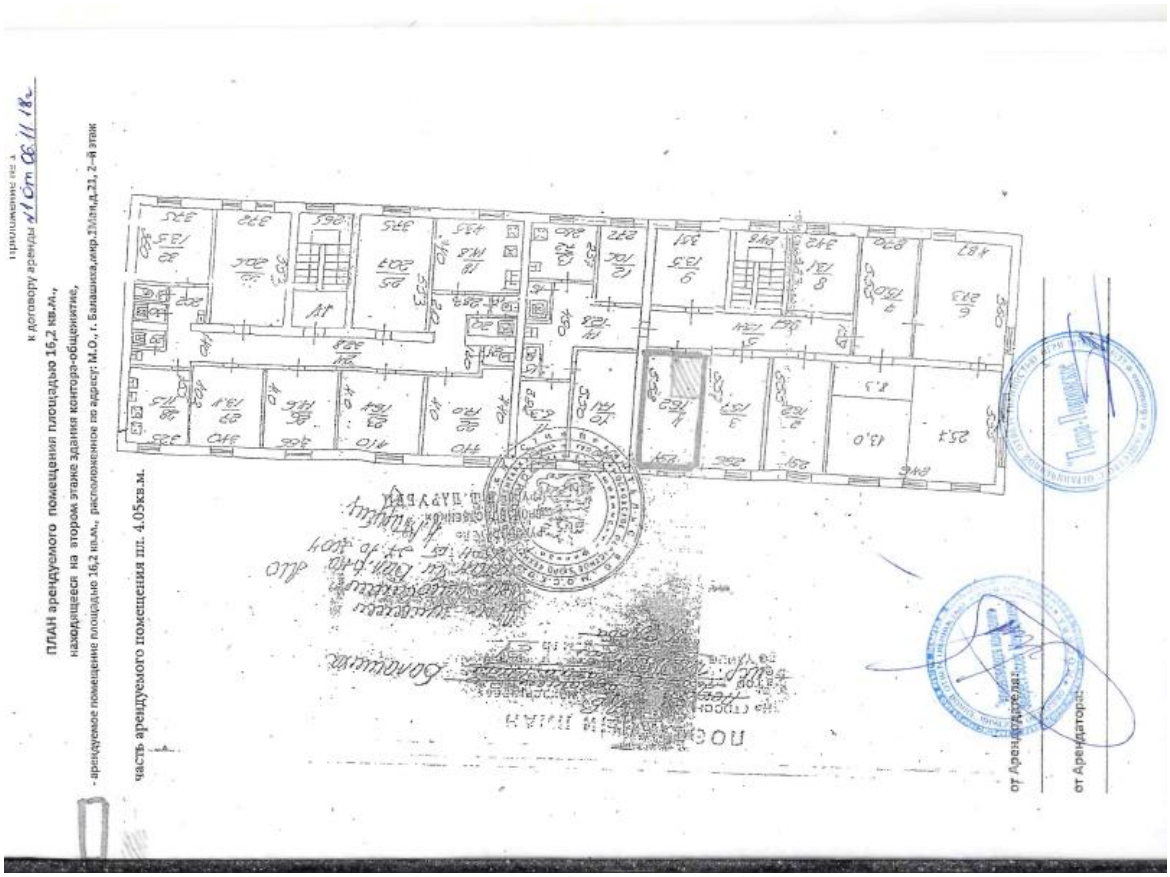
4.5. В случае, если разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде Московской области.

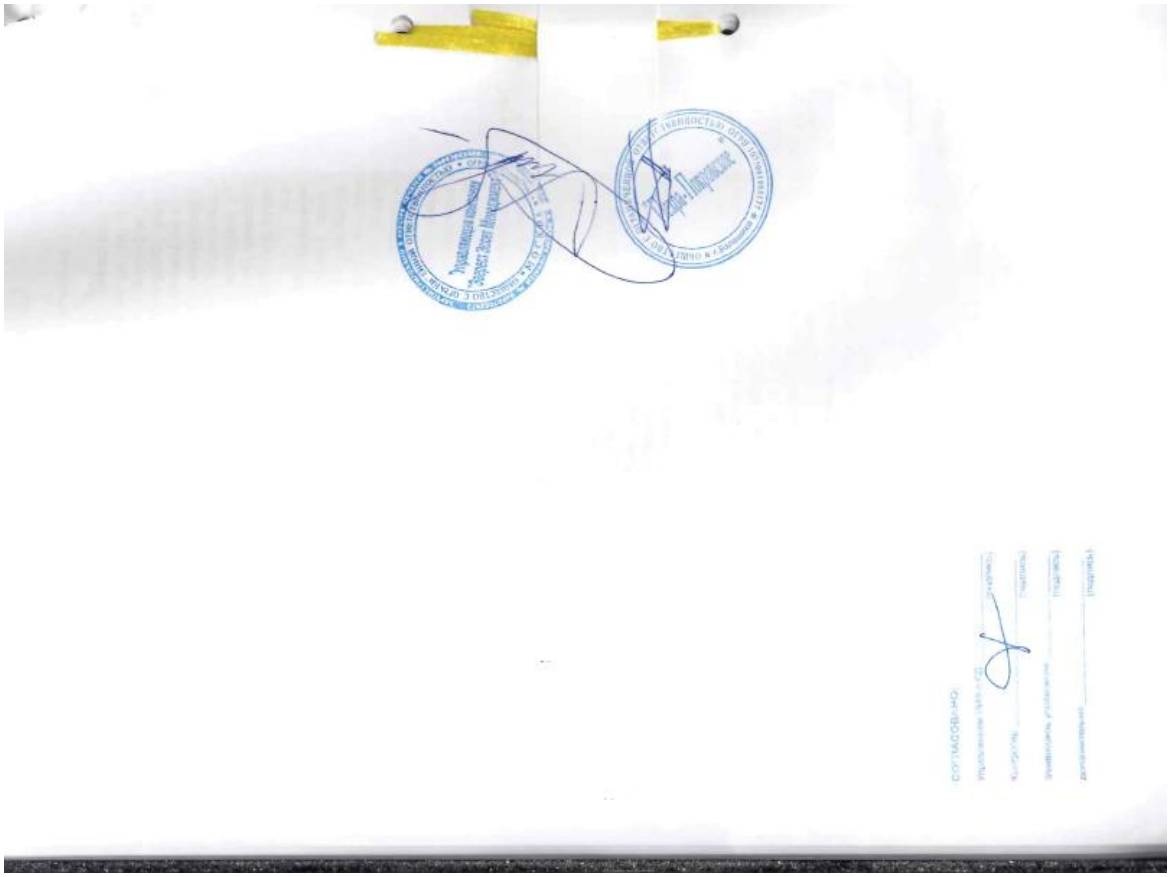
4.6. В случае задержки Арендатором выплаты арендной платы более чем на 1 (Один) месяц, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Арендатора в письменной форме. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в 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 Арендуемого 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 (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 (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"


к договору аренды
ПЛАН арендуемого помещения площадью 16,2 кв.м.,
находящееся на втором этаже здания контора-общежитие,
- арендуемое помещение площадью 16,2 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха,мкр.1Ухтомская,д.21, 2-й этаж
часть арендуемого помещения ш. 4.05кв.м.
от Арендодателя:
от Арендатора:



ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management, LLC

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха «02» ноября 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, 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 Прояева Артема Валерьевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 15.01.2014 года нотариусом Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1-33, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТехноПарк», (зарегистрировано 22 мая 2014 года свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013944252 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1145001001705 выданное ИФНС России по г. Балашихе Московской области 22 мая 2014 года, ИНН 5001099030, КПП 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 33), в лице Генерального директора Скопцова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

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

- **Нежилое помещение № 33 общей площадью 10,6 (Десять целых шесть десятых) кв.м.**, расположенное в здании: контора-общежитие, 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.

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».

ПОЛУЧЕНО 16 НОЯ 2018

АКТ
сдачи-приема Арендуемого имущества

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. 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 Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой 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 «Пехра-Покровское», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Подшивалова 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: контора-общежитие, общей площадью 1 102,40 кв.м., инв.№2-4194-А, Б, лит. А, Б, адрес (местонахождения) Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21. кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001.**

Границы 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 настоящим подтверждает надлежащее состояние Арендуемого 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 (50 кВт), которое может быть подключено без перегрузки электросети.

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.

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 Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы 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, 40702810714000007412, ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525745, к/с 30101810345250000745

ООО "Центр оценки инвестиций"

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 «01» октября 2014 г. по «31» августа 2015 г. (включительно).

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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое 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 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 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 арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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 арендуемого земельного участка;

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

Права Арендодателя и Арендатора.

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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 непредставления 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 **5 300 (Пять тысяч триста) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 808 рублей 47 копеек**, 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 Арендованного имущества, путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией.

4. Ответственность сторон.

4.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или 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 Арендуемого 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 01 октября 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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Реквизиты и подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский 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 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668
р/с 40701810092000540428
в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Представитель по доверенности, удостоверенной 15.01.2014 года нотариусом Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1-33
Прояев Артем Валерьевич

М.п.

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «ТехноПарк»,
зарегистрировано 22 мая 2014 года свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013944252 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1145001001705 выданное ИФНС России по г. Балашихе Московской области 22 мая 2014 года,
ИНН 5001099030, КПП 500101001,
адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 33
Р/с 40702810900000049459
в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва
БИК 044525716
К/с 30101810100000000716
Генеральный директор
Скопцов Александр Иванович

М.П.

7. План этажа 2 здания

Лист 2 Всего листов 3

ПЛАН арендуемого помещения,
находящееся на втором этаже административного здания,
количество комнат -1 площадью 10,6 кв.м.
арендуемое помещение площадью 10,6 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
Понятовская Е.А.		Кондратович В.А.	

от Арендодателя:

от Арендатора:

сдачи-приема арендуемого имущества

ПОЛУЧЕНО 12.11.2014

Московская область, г.Балашиха «01» октября 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, 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), **далее - «Арендодатель»**, в лице Прояева Артема Валерьевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 15.01.2014 года нотариусом Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1-33, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТехноПарк», (зарегистрировано 22 мая 2014 года свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 013944252 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1145001001705 выданное ИФНС России по г. Балашихе Московской области 22 мая 2014 года, ИНН 5001099030, КПП 500101001, адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 33) в лице Генерального директора Скопцова Александра Ивановича, действующего на основании Устава, далее – **«Арендатор»**, с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны» подписали настоящий Акт (далее - акт) о нижеследующем.

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду следующее недвижимое имущество Арендодателя:

- **Нежилое помещение № 33 общей площадью 10,6 (Десять целых шесть десятых) кв.м., расположенное в здании: контора-общежитие, 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 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.

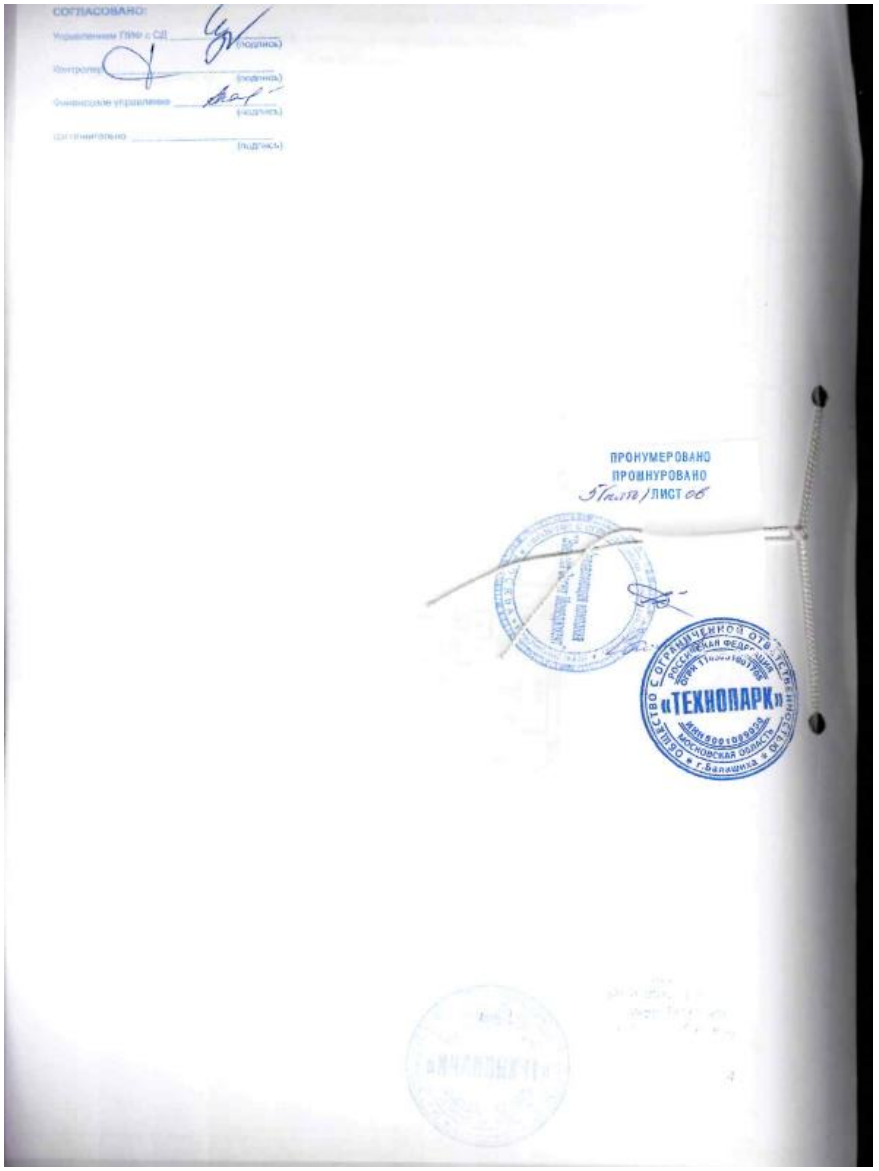
Реквизиты подписи сторон.

Арендодатель:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский 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 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668
р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва,к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
Представитель по доверенности, удостоверенной 15.01.2014 года нотариусом Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1-33 Прояев Артем Валерьевич

м.п.

Общество с ограниченной ответственностью «ТехноПарк»
зарегистрировано 22 мая 2014 года свидетельство о государственной регистрации юридического лица
серия 50 № 013944252 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1145001001705
выданное ИФНС России по г. Балашихе Московской области 22 мая 2014 года,
ИНН 5001099030, КПП 500101001,
адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 33
Р/с 40702810900000049459
в ПАО "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" г. Москва
БИК 044525710
К/с 30101810800000000716
Генеральный директор
Скопцов Александр Иванович

м.п.



20.09.2022

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества № 1МА 16.2 ТРЕ

Московская область, г. Балашиха «13» 09 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»** (*Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271*), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Каримова Ирина Евгеньевна, (СНИЛС 092-281-661-72, дата рождения: 13.05.1986 г., место рождения: ст. Незлобная Георгиевского р-на Ставропольского края, пол: женский, паспорт 4611 131839, выдан: ТП в гор. Хотьково ОУФМС РОССИИ ПО Московской обл. в Сергиево-Посадском районе, дата выдачи: 21.08.2010, код подразделения: 500-152, адрес места жительства: Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 6, кв. 62), 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:

- нежилое помещение площадью 16,2 кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

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 контора-общежитие 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 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 личного использования.

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 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 УК «РЭМ», основным 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 вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.3. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендуемого имущества и прилагаемой территории своевременно и за свой счет;

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 12.11.2014г.

Московская область, г. Балашиха «25» Сентября 2015 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 ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТехноПарк», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 12.11.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В связи с истечением срока аренды по Договору, руководствуясь п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились считать Договор возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

2. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «31» августа 2015 года.

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

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

5. 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:

Арендодатель:
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 40701810920005540428 в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «ТехноПарк»
ИНН 5001099030, ОГРН 1145001001705, дата государственной регистрации: 22.05.2014г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы России по г. Балашихе Московской области, КПП 500101001, адрес (местонахождение) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 1а/1, р/с 40702810900000049459 в Банке ВТБ 24 (ПАО), к/с 30101810100000000716, БИК: 044525716
в лице Генерального директора Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендованного имущества;
- 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. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков осуществления оплат (арендной платы или платы за потребленную Арендатором электроэнергию) Арендатор обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю 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 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 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. 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 Арендованного 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 «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), 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 представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Гражданин Российской Федерации, Каримова Ирина Евгеньевна, (СНИЛС 092-281-661-72, дата рождения: 13.05.1986 г., место рождения: ст. Незлобная-Георгиевского р-на Ставропольского края, пол: женский, паспорт 4611 131839, выдан: ТП в гор. Хотьково ОУФМС РОССИИ ПО Московской обл. в Сергиево-Посадском районе, дата выдачи: 21.08.2010, код подразделения: 500-152, адрес места жительства: Московская область г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 6, кв. 62), адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: iriska_karimova@mail.ru

соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

2.5. За свой счет устранять 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 улучшения, переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору.** Оборудование Арендатора неотделимым улучшением 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 самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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.

Права Арендодателя и Арендатора:

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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 непредставления 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 арендная плата по настоящему Договору определяется следующим образом:

3.1.1. за период в 7 (Семь) календарных дней с момента подписания акта сдачи-приема Арендуемого имущества Арендатором и Арендодателем размер арендной платы составляет **100 (сто) рублей, в том числе НДС 20%;**

3.1.2. в дальнейшем размер ежемесячной арендной платы составляет **16 200 (шестнадцать тысяч двести) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20 %.**

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

3.2.1. в течение 2 (двух) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом арендную плату за период, указанный в п. 3.1.1. настоящего Договора, арендную плату за первый месяц аренды, исчисляемый с момента истечения вышеуказанного периода, в указанном в п. 3.1.2. настоящего Договора размере, 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.

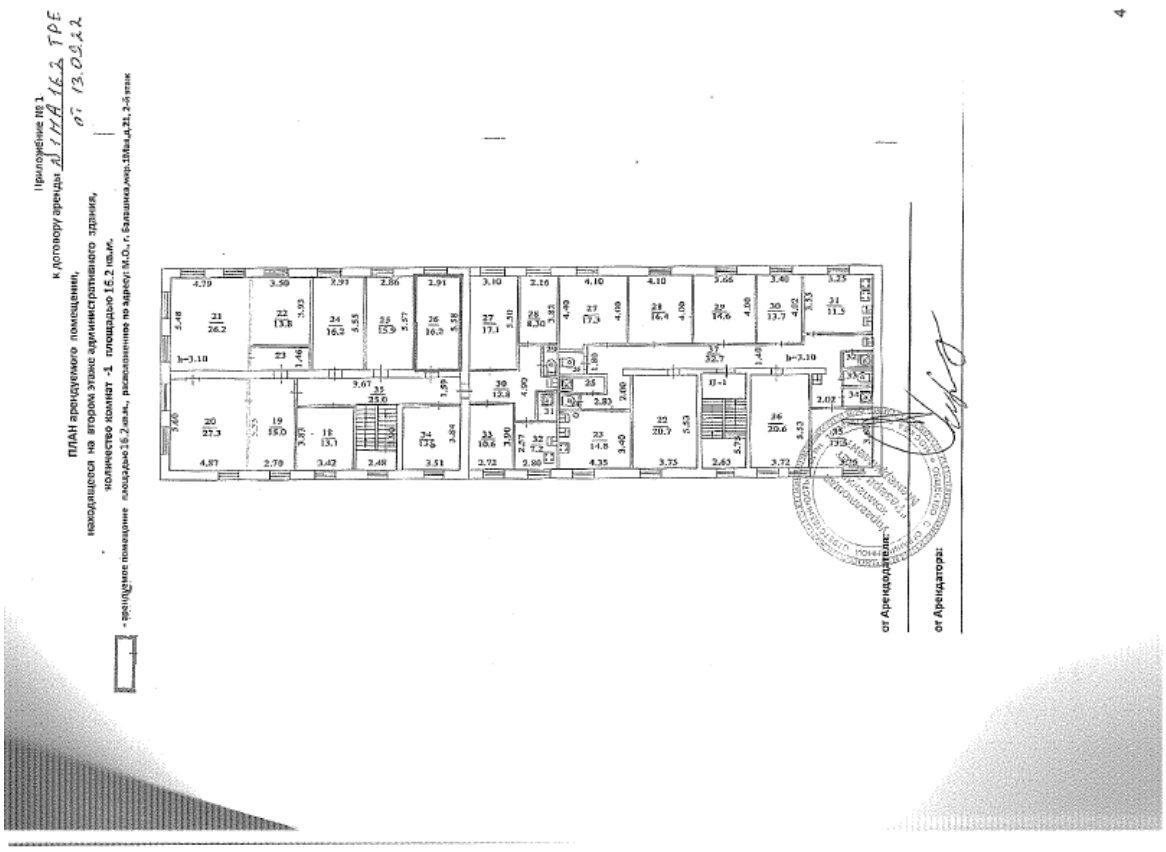
3.3. Расходы за потребленную Арендатором электроэнергию не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно соответствующим организациям. При этом плата за потребленную Арендатором электроэнергию рассчитывается и оплачивается Арендатором на основании показаний соответствующих измерительных 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:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 253


Приложение № 1
к договору аренды Д/НА 16.2 ТРЕ
от 13.05.22
ПЛАН арендуемого помещения,
находящегося 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. 1Мая, д.21, 2-й этаж
от Арендодателя:
от Арендатора:

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества

Московская область, г. Балашиха «02» апреля 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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, 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»):

- Два нежилых помещений общей площадью 42,4 (Сорок две целых четыре десятых) кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А, Б, лит А, Б, кадастровый (условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.21.

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

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 28.12.2013г. 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, отопление.

1.5. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» 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 «РЭМ».

1.6. Срок аренды в Договоре не определен, Договор считается заключенным на неопределенный срок.

1.7. Арендатор, предварительно получив в уставленном действующим законодательством порядке необходимые разрешения и согласования компетентных органов, вправе без отдельного согласия Арендодателя размещать на фасаде Арендуемого имущества свою рекламу путем размещения соответствующих вывесок, указательных табличек, рекламных стендов и т.д.

сдачи-приема арендуемого имущества

Московская область, г. Балашиха «13» 05 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»** (*Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271*), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мищаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Каримова Ирина Евгеньевна, (СНИЛС 092-281-661-72, дата рождения: 13.05.1986 г., место рождения: ст. Незлобная Георгиевского р-на Ставропольского края, пол: женский, паспорт 4611 131839, выдан: ТП 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 Мая, 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 у Арендодателя:

- нежилое помещение площадью 16,2 кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору аренды недвижимого имущества № 1МА 16.2 ТРЕ от «13» 05 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-гигиенической, пожарной и электробезопасности, не выявил каких-либо недостатков Арендуемого имущества.

Арендатор настоящим также подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он извещен о максимально допустимой мощности электроприборов, могущих быть подключенными Арендатором в Арендуемом имуществе и обязуется не допускать перегрузки электросетей.

4. 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.

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»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), 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 представителя Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 5044141, удостоверенной Мищаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-563

Борзова Елена Валентиновна:

Арендатор: Гражданин Российской Федерации Каримова Ирина Евгеньевна, (СНИЛС 092-281-661-72, дата рождения: 13.05.1986 г., место рождения: ст. Незлобная Георгиевского р-на Ставропольского края, пол: женский, паспорт 4611 131839, выдан: ТП 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 Мая, д. 6, кв. 62), адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: iriska_karimova@mail.ru

Каримова И.Е.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 255

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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое 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 обязательства по возврату Арендуемого 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 Арендуемого имущества самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Арендуемое 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 Арендуемого имущества;

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

Права Арендодателя и Арендатора.

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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 Арендуемым имуществом в соответствии с условиями Договора или назначением Арендуемого имущества.

3. Условия об оплате по Договору.

3.1. Стороны настоящим договорились, что размер **ежемесячной** арендной платы по настоящему Договору составляет **33 920 (Тридцать три тысячи девятьсот двадцать) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

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

3.2.1. в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Арендатор обязуется уплатить Арендодателю авансом ежемесячную арендную плату за первый и последний месяц аренды, а именно денежную сумму в размере **67 840 (Шестьдесят семь тысяч восемьсот сорок) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

3.2.2. в дальнейшем Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю ежемесячную арендную плату в срок не позднее десятого числа отчетного месяца авансом.

3.3. Арендатор кроме арендной платы оплачивает плату за электроснабжение Арендованного имущества, в следующем порядке:

3.3.1. По итогам первого месяца аренды Арендатор путем оплаты счетов, выставленных Арендатору соответствующей организацией, в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента направления их Арендатору по указанной в настоящем Договоре электронной почте, вносит такой организации плату за электроснабжение Арендованного имущества исходя из фактического электропотребления в **двойном** размере.

При этом превышение над оплатой фактического электропотребления учитывается как авансовая оплата электропотребления Арендатора за следующий месяц.

3.3.2. По итогам второго и каждого последующего месяца Арендатор также оплачивает соответствующей организации плату за электроснабжение Арендованного имущества исходя из фактического электропотребления в таком месяце в **двойном** размере за вычетом (удержанием) ранее уплаченного аванса.

3.4. 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 Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или 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 Балашихинском городском 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 Арендуемого 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 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. Настоящий Договор вступает в силу с «26» апреля 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 Арендуемое имущество Арендодателю и подписать Акт возврата Арендованного имущества.

5.4. В случае, если на момент расторжения Договора Арендуемое 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

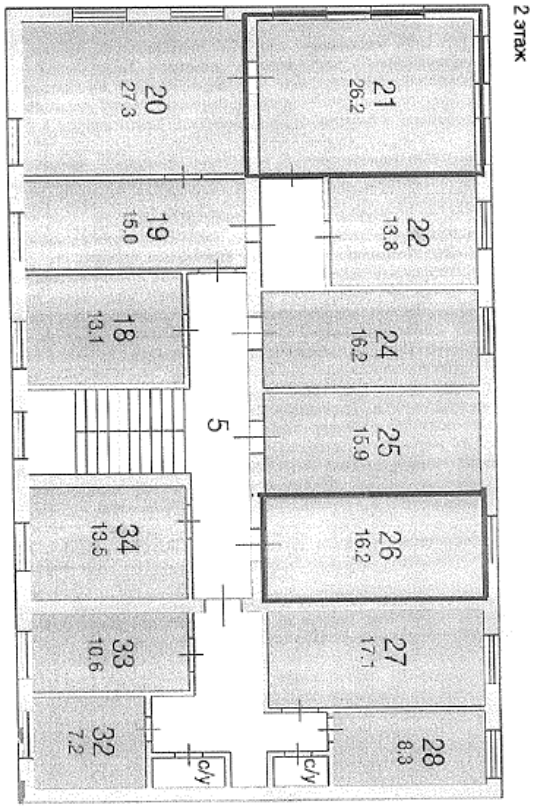
Арендодатель: **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная 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, 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: **Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович**, дата рождения: 30.05.1979, место рождения: г. Омск Омская обл., паспорт гражданина РФ: 46 19 614050, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 27.11.2019, код подразделения: 500-057, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, д. 8, кв. 138; адрес электронной почты для направления корреспонденции и кассовых чеков: tacqut@gmail.com

Смирнов Юрий Владимирович

Приложение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества
от 22.04.2021

ПЛАН арендуемых помещений,
находящиеся на втором этаже здания: контора-общежитие,
количество помещений - 2, общей площадью 42,4кв.м.,
расположенные по адресу: Московская область, г. Балашиха,мкр.1Мая, д.21, 2-й этаж



Арендатор: Смирнов Юрий Владимирович

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

МАРУСЯК Р.Д.

ООО "Центр оценки инвестиций"

А К Т
приема-передачи Арендуемого имущества

Московская область, г. Балашиха «26» апреля 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 Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович, 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»):

- Два нежилых помещений общей площадью 42,4 (Сорок две целых четыре десятых) кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А, Б, лит А, Б, кадастровый (условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.21.

Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначены на плане, являющемся Приложением № 1 к Договору аренды недвижимого имущества от «20» апреля 2021 г., далее – «Договор».

2. Арендная плата за Арендуемое имущество в предусмотренном Договором размере начисляется начиная с «26» апреля 2021 г.

3. Арендатор настоящим подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он полностью осмотрел Арендуемое имущество, убедился в соответствии Арендуемого имущества условиям Договора, нормам санитарно-гигиенической, пожарной и электробезопасности, не выявил каких-либо недостатков Арендуемого имущества.

Арендатор настоящим также подтверждает, что в момент подписания настоящего Акта он извещен о максимально допустимой мощности электроприборов, могущих быть подключенными Арендатором в Арендуемом имуществе и обязуется не допускать перегрузки электросетей.

4. 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.

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» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»**, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Арендатор: **Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович**

6

Получено 27.04.2021

Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 22.04.2021

Московская область, г. Балашиха «14» 11 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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 22.04.2021 (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»):

- Пять нежилых помещения общей площадью 73,3 (Семьдесят три целых три десятых) кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А, Б, лит А, Б, кадастровый (условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.21.

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

2. Стороны договорились изложить план, являющийся Приложением № 1 к Договору, в редакции плана, являющегося Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

3. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Дополнительного соглашения Арендодатель передал, а Арендатор принял без каких-либо замечаний в аренду на условиях Договора и настоящего Дополнительного соглашения дополнительные, первоначально не предусмотренные Договором, нежилые помещения, указанные в Приложении № 1 к настоящему Дополнительному соглашению по условными номерами 22, 23 и 25.

Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

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

«3.1. Стороны настоящим договорились, что размер **ежемесячной** арендной платы по настоящему Договору составляет:

- с момента заключения настоящего Договора по «09» ноября 2021 года (включительно) размер **ежемесячной** арендной платы составляет **33 920 (Тридцать три тысячи девятьсот двадцать) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;

- с «10» ноября 2021 года (включительно) и далее размер **ежемесячной** арендной платы за Арендуемое имущество составляет **58 800 (Пятьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.».

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания, а его условия применяются к их фактическим отношениям, возникшим с «01» ноября 2021 года.

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

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

8. 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, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич:

Арендатор: **Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович,** дата рождения: 30.05.1979, место рождения: г. Омск Омская обл., паспорт гражданина РФ: 46 19 614050, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 27.11.2019, код подразделения: 500-057, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, д. 8, кв. 138; адрес электронной почты для направления корреспонденции и кассовых чеков: tacqut@gmail.com

/Смирнов Ю.В./

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 259

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 1 от ___.___2021г.
к Договору аренды недвижимого имущества от 22.04.2021

ПЛАН арендуемых помещений,
находящиеся на втором этаже здания: контора-общежитие,
количество помещений - 2, общей площадью 73,3 кв.м.,
расположенные по адресу: Московская область, г. Балашиха,мкр.1Мая, д.21,
2-й этаж

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич:

Арендатор: Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович

3

Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

МАРУСЯК Р.Д.

Получено:
23 - 11 - 2021

Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды недвижимого имущества от 22.04.2021

Московская область, г. Балашиха «10» 06 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 Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович, именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества от 22.04.2021 (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»):

- Одно нежилое помещение площадью 26,2 (Двадцать шесть целых две десятых) кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А, Б, лит А, Б, кадастровый (условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.21.

Арендуемое имущество, в том числе его площадь и иные характеристики обозначено на плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору, под номером 21.».

2. Стороны настоящим подтверждают, что 31.05.2022 Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний все ранее находящиеся в аренде на условиях Договора нежилые помещения, за исключением нежилого помещения, указанного в Приложении № 1 к Договору под условным номером 21.

Отдельного акта возврата Стороны не составляют.

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

«3.1. Стороны настоящим договорились, что размер **ежемесячной** арендной платы по настоящему Договору составляет:

- с момента заключения настоящего Договора по «09» ноября 2021 года (включительно) размер **ежемесячной** арендной платы составляет **33 920 (Тридцать три тысячи девятьсот двадцать) рублей 00 копеек**, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;

- с «10» ноября 2021 года (включительно) и «31» мая 2022 года (включительно) размер **ежемесячной** арендной платы за Арендуемое имущество составляет **58 800 (Пятьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек** в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки;

- с «01» июня 2022 года (включительно) и далее размер **ежемесячной** арендной платы за Арендуемое имущество составляет **20 960 (Двадцать тысяч девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек** в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.».

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания, а его условия применяются к их фактическим отношениям, возникшим с «31» мая 2022 года.

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

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

8. 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, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Марусяк Роман Дмитриевич:

Арендатор: **Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович,** дата рождения: 30.05.1979, место рождения: г. Омск Омская обл., паспорт гражданина РФ: 46 19 614050, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 27.11.2019, код подразделения: 500-057, зарегистрирован по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, д. 8, кв. 138; адрес электронной почты для направления корреспонденции и кассовых чеков: tacqut@gmail.com

Смирнов Юрий Владимирович

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 261

Приложение №1
к дополнительному соглашению №2 от «10» 06 2022
к Договору аренды недвижимого имущества от 22.04.2021

План арендуемого помещения,
находящегося на втором этаже здания: контора-общежитие,
количество помещений - 1, общей площадью 26,2 кв.м.,
расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр.1 Мая, д.21, 2 этаж

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»

Арендатор: Гражданин РФ Смирнов Юрий Владимирович

Получено:
14.06.2022

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества № 1МА 15.9 ТРЕ

Московская область, г. Балашиха «08» 08 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»** (*Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271*), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Уланова Анастасия Алексеевна, (дата рождения: 17.01.1988 г., место рождения: дер. Борисовка Городищенского р-на 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. 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 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»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилое помещение площадью 15,9 кв.м., находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

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 контора-общежитие 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 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 массажного кабинета

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 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 УК «РЭМ», основным 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 вносить арендную плату в порядке и в размере, определенном в настоящем Договоре;

2.3. Арендатор обязан производить вывоз мусора с территории Арендуемого имущества и прилагаемой 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 устранять 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 улучшения, переходят в собственность Арендодателя без какой-либо компенсации Арендатору**. Оборудование Арендатора неотделимым улучшением 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 самостоятельно, при этом при необходимости вскрывает арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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.

Права Арендодателя и Арендатора:

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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.12. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем 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 непредставления 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 арендная плата по настоящему Договору определяется следующим 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 00 копеек, в том числе НДС 20 %.**

3.2. Стороны договорились, что арендная плата оплачивается Арендатором следующим 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:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 263

- соблюдение противопожарной и электрической безопасности на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- целевое использование Арендованного имущества;
- 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. В случае просрочки Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков осуществления оплат (арендной платы или платы за потребленную Арендатором электроэнергию) Арендатор обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования уплатить Арендодателю 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 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 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. 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 Арендованного 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 «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), 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 Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Маруськ Роман Дмитриевич

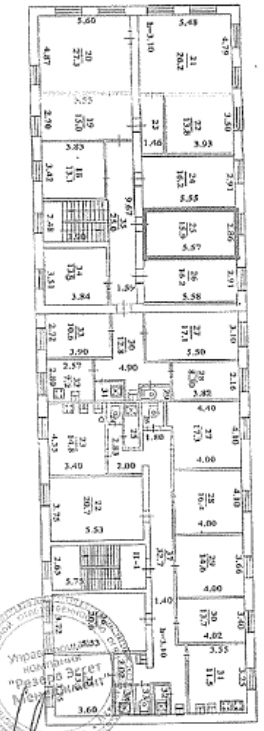
Гражданин Российской Федерации Уланова Анастасия Алексеевна, (дата рождения: 17.01.1988 г., место рождения: дер. Борисовка Городищенского р-на Пензенской обл., пол: женский, паспорт 5607 748964, выдан: ОУФМС РОССИИ ПО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДИЩЕНСКОМ РАЙОНЕ, дата выдачи: 22.02.2008, код подразделения: 580-016, адрес места жительства: г. Москва, ул. Уссурийская, д. 1, к. 2, кв. 42 СНИЛС 135-616-970-73, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: vandam01@mail.ru

Уланова Анастасия Алексеевна

Приложение № 1
к договору аренды 08.08.22.

ПЛАН арендуемого помещения,
находящееся на втором этаже административного здания,
количество комнат -1 площадью 15,9 кв.м.

- арендуемое помещение площадью 15,9 кв.м., расположенное по адресу: М.О., г. Балашиха, мкр.1Мая, д.21, 2-й этаж



от Арендодателя:

от Арендатора: Уланова Анастасия Алексеевна

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 264

аренды недвижимого 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 Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Гражданин РФ Хвостунов Владислав 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 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»), находящееся в собственности у Арендодателя:

- нежилое помещение общей площадью 16,2 кв.м., являющийся частью и находящееся на втором этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит. А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

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

1.2. Здание принадлежит владельцам инвестиционных 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 № 50-50-15/130/2013-086, 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.

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».

1

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 265

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» 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 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 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 Арендуемому имуществу по своей вине;

2.6. Возвратить Арендуемое 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 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 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 арендуемое помещение, освобождает его от находящегося там имущества, которое настоящим Договором признаётся 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 Арендуемого имущества;

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

Права Арендодателя и Арендатора.

2.9. Арендодатель вправе производить осмотр Арендуемого имущества.

2.10. 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 целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Арендуемое имущество третьим лицам.

2.11. Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в

Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Один) месяц.

2.12. По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях непредставления Арендодателем 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 арендная 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 (Пять) 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 Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- порядок пользования Арендатором электрической мощностью, на всей территории Арендуемого имущества в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или 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 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 Арендуемого 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.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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 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, 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 ГПБ (АО),
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
в лице Калкамановой Линары Алибаровны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данцигер О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Н., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

_____

Арендатор:
Гражданин РФ Хвостунов 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. Хвостунов/

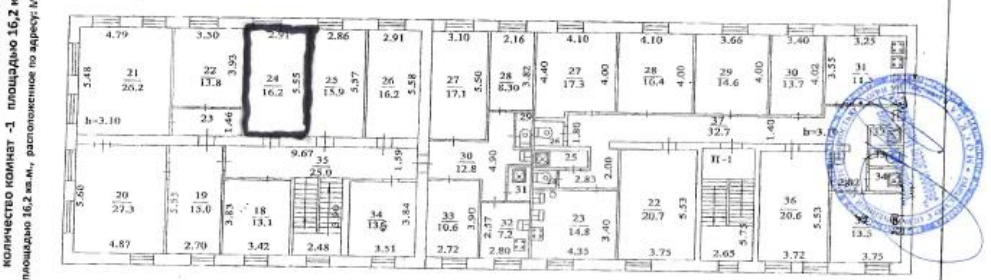
4

Приложение № 1
к договору аренды от 01.02.2016

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.1Мая,д.21, 2-й этаж

7. План этажа 2 здания

Лист 2 Всего листов 3



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ли 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 Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Гражданин РФ Хвостунов 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 находящееся на первом этаже здания: контора-общежитие, общей площадью 1102,40 кв.м., инв. № 2-4194-А,Б, лит. А,Б, кадастровый (или условный) номер: 50:15:04:01430:001, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. 1 Мая, д.21.

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 Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 268

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества от 01.07.2016г.

Московская область, г. Балашиха «08» сентября 2017 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» (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 Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Гражданин РФ Хвостунов 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 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. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (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 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 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

_____

Арендатор: Гражданин РФ Хвостунов 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

_____ (Хвостунов В.А.)

40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Калкамановой Линары Альфировны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данькиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

_____

Арендатор:
Гражданин РФ Хвостунов 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. Хвостунов/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
страница 269

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, 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 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, 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: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 Выгодоприобретателям, 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
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 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., «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2315

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан Булавке Валерию Михайловичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "10" октября 2011 г. по "26" марта 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном техническом университете МАМИ
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки "Экономика" по специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "26" марта 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Булавки Валерия Михайловича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2012

МПФ Гознака, 1996.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1 «18» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Булавке Валерию Михайловичу

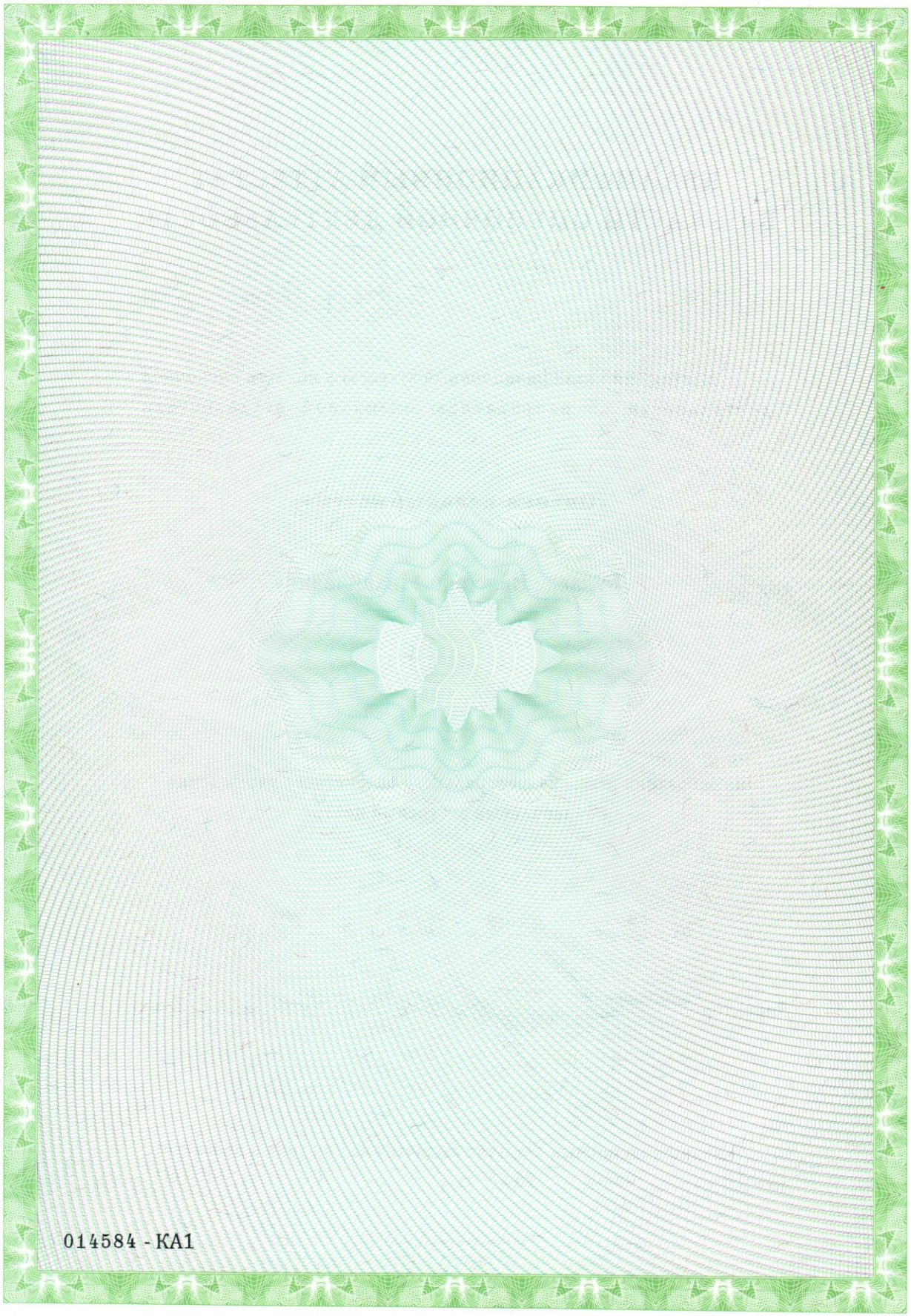
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «18» июня 2021 г. № 204

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» июня 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.


014584 - КА1

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R3767

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): 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	**Страховая премия**
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	**5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,05%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«24» мая 2022 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «24» мая 2022 г.**	**по «23» мая 2023 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).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ **/А.С. Иванов/**

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва ***Дата выдачи «11» мая 2022 г.***

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 276 (Двести семьдесят шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.