

23 июня 2022 г.

Отчет об оценке №20220623-2

**Заказчик: ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»**

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская
область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3
Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2022 г.





Конфиденциально

23 июня 2022 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №14092020/38 от 17 сентября 2020 г. и заданием на оценку №3 от 02 июня 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2022 г., составила:

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	305 242 000	254 368 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 958 000	9 958 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	315 200 000	264 326 333

Источник: анализ Исполнителя

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	пр-т	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	СМИ	Средства массовой информации
млн	Миллион	ТЦ	Торговый центр
млрд	Миллиард	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
МЭР	Министерство экономического развития	г. о.	Городской округ
КУ	Коммунальные услуги	р. пос.	Рабочий поселок
г. пос.	Городское поселение	мкрн	Микрорайон
дер.	Деревня		



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	9
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	11
▶ Основные факты и выводы	12
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



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

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право общей долевой собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»



Вид определяемой стоимости

▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

▶ 23 июня 2022 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b

Страница 6 из 105

Financial
Consulting
Group



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

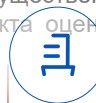
- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегионального союза оценщиков (далее – МСО)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком, были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 21.06.2022 г., дата оценки 23.06.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания»)
 - Юридический и почтовый адреса: 123001, Россия, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283, дата присвоения ОГРН 01 октября 2002 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



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

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<p>Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №17092020/38 от 14 сентября 2020 г. и задание на оценку №3 от 02 июня 2022 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У, ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20220623-2 от 23 июня 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе: <ul style="list-style-type: none">– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
Дата оценки	▶ 23 июня 2022 г.
Дата осмотра	▶ 21 июня 2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 349 706 000 (Триста сорок девять миллионов семьсот шесть тысяч) руб., с НДС
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 280 700 000 (Двести восемьдесят миллионов семьсот тысяч) руб., с НДС



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

▶ 315 200 000 (Триста пятнадцать миллионов двести тысяч) руб., с НДС

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	305 242 000	254 368 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 958 000	9 958 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	315 200 000	264 326 333

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ыстерова Н. Н.



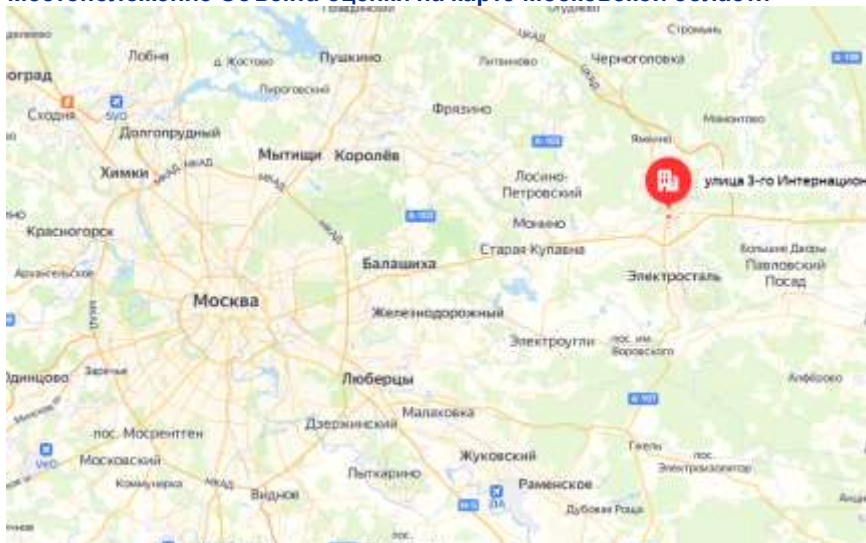
	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

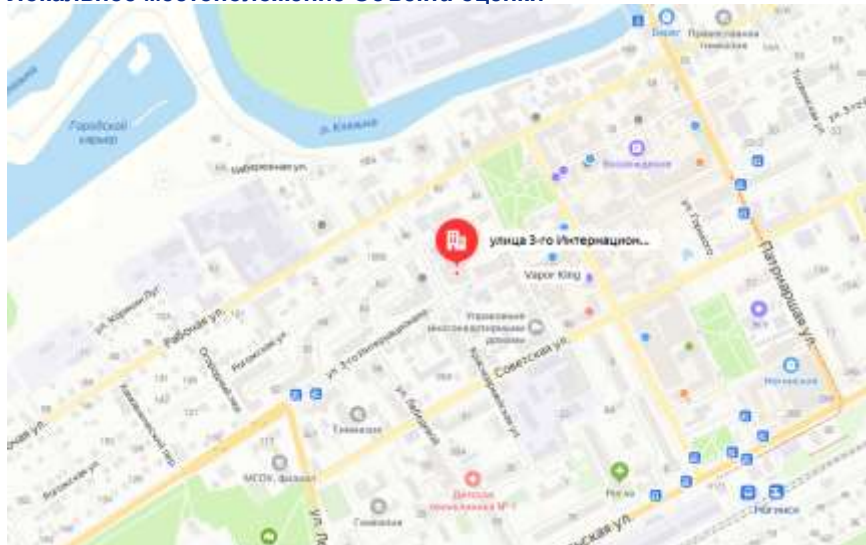
Описание Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76
Удаленность от крупных автомагистралей	в 6,8 км от Горьковского шоссе
Окружающая застройка	многоквартирная жилая, торговая
Линия застройки	1-я линия

Источники: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-офисный комплекс
Год постройки	2011
Общая площадь, кв. м	4 037,2
Материал стен	монолитный ж/б, керамзитобетонные блоки
Количество этажей	3 этажа, в том числе подземный: 1
Степень технического обустройства	водоснабжение, электроснабжение, канализация, теплоснабжение
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Наличие парковки	стихийная

Источники: Анализ Исполнителя, данные Заказчика



Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

Описание Объекта оценки

Фасад здания



Источник: данные Заказчика

Внутренние помещения



Источник: данные Заказчика

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	офисно-торговый комплекс
Общая площадь, кв. м	4 037,2
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5
Планировка	1, цокольный этажи - зальная, кабинетная, 2 этаж - преимущественно зальная
Высота потолка, м	3,08 - 3,90
Ограниченность доступа	не ограничен
Этажность	3 этажа, в том числе подземный: 1
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.01.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровый номер	50:16:0000000:3630
Кадастровая стоимость, руб.	163 182 196,31
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 16 из 105



Financial
Consulting
Group

План земельного участка

50:16:0302003:19
 Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76

План 3У → План 3К ←

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0302003:19
Кадастровый квартал:	50:16:0302003
Статус:	Ранее утленный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 389 163,4 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь земельного участка, кв. м	2 590
Кадастровый номер	50:16:0302003:19
Здание, расположенное на земельном участке	офисно-торговый комплекс (кадастровый номер 50:16:0000000:3630)
Рельеф и форма участка	рельеф ровный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	под строительство торгово-офисного комплекса
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.01.2021 г.
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	10 389 163,40

Источники: Анализ Исполнителя

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 26.01.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН земельный участок от 26.01.2021 г.
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисный комплекс по состоянию на 12.09.2013 г.
- ▶ Справка о доходах, расходах и возмещаемых коммунальных платежах по состоянию на 23.06.2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается в 6,8 км от Горьковского шоссе, возле Московского малого кольца (А-107)
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на 1-й линии улицы 3-го Интернационала
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Торгово-офисный комплекс общей площадью 4 037,2 кв. м, назначение: нежилое здание, этажность: 3 этажа, в том числе: цоколь, планировка: кабинетная, зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется в качестве торгово-офисного центра
 - Земельный участок общей площадью 2 590,0 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под строительство торгово-офисного комплекса
- ▶ Торгово-офисный комплекс с кадастровым номером 50:16:0000000:3630 и земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302003:19 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки совпадет с его текущим использованием – в качестве торгово-офисного центра



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Краткая характеристика региона	23
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	27
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2024 гг.

Экономические показатели	2021 (Ф)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4%	22,5%	7,8%	5,0%
Номинальная заработная плата (% г/г)	9,8%	10,8%	8,5%	7,1%
ВВП (% г/г)	4,7%	(9,4%)	0,1%	1,9%

Источник: ЦБ РФ

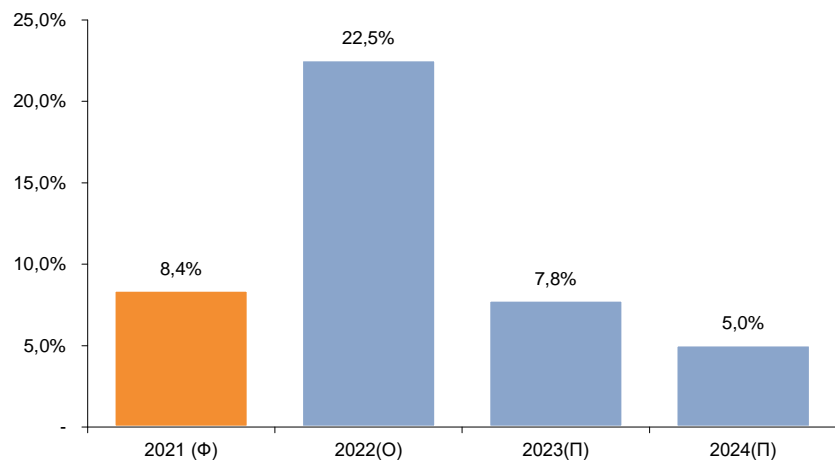
Примечание.: Ф – факт, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- В марте в российской экономике начался спад под воздействием масштабных внешнеторговых и финансовых санкций и ограничений. Нарушилась работа многих производственных и логистических цепочек, связанных с экспортно-импортными и финансовыми операциями, а также взаимодействием с иностранными компаниями, объявившими о сворачивании деятельности в России. На логистику российских внешнеторговых поставок также негативно повлияли противокоронавирусные ограничения, введенные в Китае. Вместе с резким ослаблением рубля это привело к резкому изменению цен по широкому кругу товаров и услуг и значительному повышению инфляции
- По итогам марта годовая инфляция повысилась до 16,7% с 9,2% в феврале – это результат продолжающейся подстройки цен к изменившимся внешним условиям, а также роста инфляционных ожиданий населения, вызвавших ажиотажный спрос на фоне ухудшения ситуации с поставками части товаров. Оценка трендовой инфляции увеличилась до 9,5%
- Аналитические показатели указывают на усиление инфляционного давления по широкому кругу позиций. За месяц прирост цен составил 7,5% м/м с учетом сезонности после 0,7 – 1,0% в январе – феврале. Высокие темпы роста цен наблюдались по многим продуктам питания, а также по ряду непродовольственных товаров и услуг, чувствительных к динамике валютного курса
- Месячный рост цен на продовольствие составил 6,6% м/м SA. В начале месяца наблюдалась отчетливая тенденция формирования населением запасов продовольственных товаров длительного хранения, что вызвало ускоренный рост цен на них. С середины марта рост цен замедлился вместе с нормализацией потребительского спроса
- В сфере услуг рост цен ускорился до 4,0% м/м SA главным образом за счет удорожания стоимости зарубежных поездок (+37,8% м/м SA), а также услуг воздушного транспорта (+5,9% м/м SA)
- Оценка трендовой инфляции в марте 2022 г. повысилась до 9,52% с 6,42% в феврале. Оценка, рассчитанная на коротком трехлетнем временном интервале, составила 10,96%

- Согласно данным МЭР, в начале 2022 г. продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г в январе (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли
- В обрабатывающей промышленности в январе сохранялись высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности
- Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г
- За последнюю неделю марта инфляция начала замедляться и составила 0,99% после 1,16% недель ранее. На фоне укрепления рубля рост цен на непродовольственные товары продолжил замедляться (0,90% после 1,51%), при этом цены на бензин снижаются четвертую неделю подряд. Также снизились темпы роста цен на продовольственные товары (1,22% после 1,76% недель ранее) за счет замедления удорожания как плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг рост цен 0,05%
- В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 1,22%. Снизились темпы роста цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (1,19% после 1,60% недель ранее), вместе с тем удорожание широкого круга продовольственных товаров продолжилось. На плодоовощную продукцию рост цен также замедлился до 1,43% (2,70% недель ранее), преимущественно за счет снижения цен на огурцы и помидоры. Рост цен на непродовольственные товары продолжил замедляться – до 0,90% за неделю (1,51% и 2,58% в предыдущие две недели). На автомобильный бензин снижение цен продолжилось четвертую неделю подряд (-0,05% после -0,02%). На фоне укрепления рубля ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-3,41% после -0,04%). Замедлилось удорожание легковых автомобилей и медикаментов, на строительные материалы рост цен околонулевой. При этом продолжился рост цен на бытовую технику, одежду, обувь, ряд детских товаров

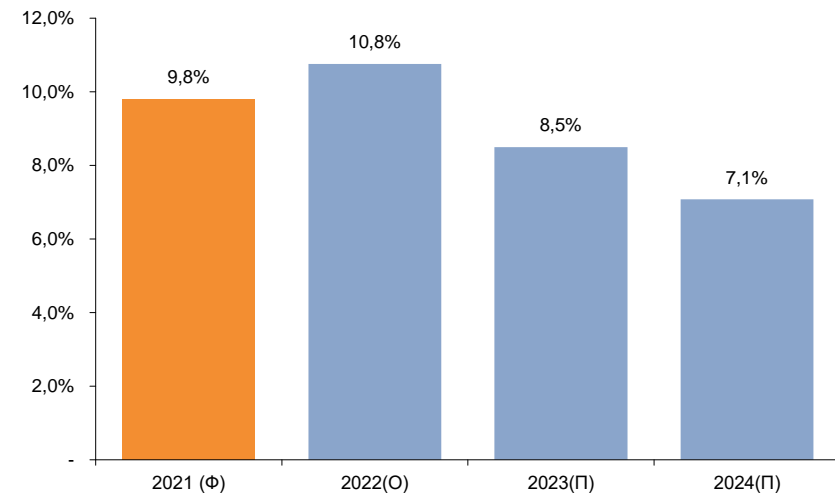
Индекс потребительских цен



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Индекс цен производителей



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

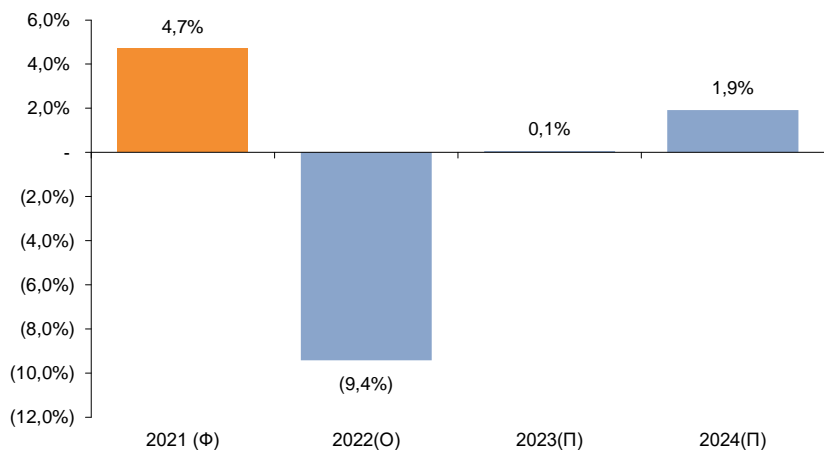
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось в конце 2021 г., а также высокие инфляционные ожидания населения и предприятий. Ширяющаяся практика автоматической индексации регулируемых тарифов и зарплат на размер фактической инфляции создает дополнительное инфляционное давление, что может привести к возникновению инфляционной спирали «цены – зарплата – цены»
- ▶ Существенное повышение инфляции в США и еврозоне, охватывающее широкий спектр товаров, усиливает инфляционное давление со стороны издержек в мировой экономике. В России действие этого фактора также подпитывает инфляционные ожидания и тормозит переход к устойчивому замедлению инфляции
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (апрель 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 22,5%, в 2023 г. – 7,8%, в 2024 г. снизится до 5,0%, а в долгосрочной перспективе планируется достижение целевого уровня инфляции 4%

Платежный баланс

- ▶ Согласно информационно-аналитическому комментарию Банка России, в конце 2021 г. профицит счета текущих операций увеличился до исторического максимума за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. Расширение экспорта по сравнению с аналогичным периодом 2019-2020 гг. преимущественно обусловлено высокими мировыми ценами на сырьевые товары. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года вырос и физический объем экспорта по отдельным позициям. В частности, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Поддержку экспорту нефти оказало ослабление ограничений добычи в рамках ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за повышения экспортных пошлин
- ▶ Профицит текущего счёта платёжного баланса Российской Федерации в январе–марте 2022 г. достиг 58,2 млрд долл. США, укрепившись более чем в 2,5х по отношению к соответствующему периоду 2021 г.
- ▶ Положительное сальдо внешней торговли России за 1 кв. 2022 г., согласно данным регулятора, составило 66,3 млрд. долл. США, увеличившись в 2,6х в годовом выражении
- ▶ Как уточняется, объём экспорта за три месяца составил 156,7 млрд. долл. США, объём импорта – 90,4 млрд. долл. США

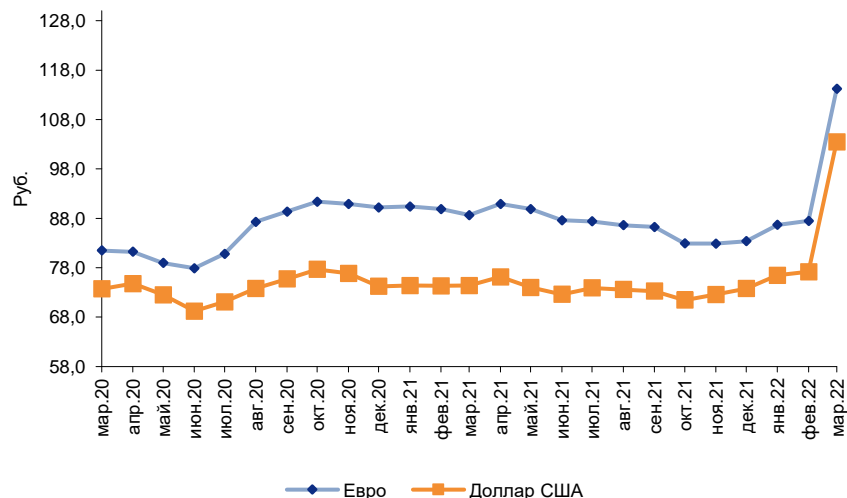


Прогноз роста ВВП, млрд. долл. США



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- Согласно докладу Росстата о социально-экономическом положении России, уровень безработицы в марте стабилизировался на исторически минимальном уровне 4,1%, повторив результат февраля. В январе 2022 г. показатель равнялся 4,4%, в декабре прошлого года – 4,3%. Среднемесячный показатель в 2021 г. – 4,8%
- Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- По данным Банка России, средний курс рубля к доллару ослаб в марте по сравнению с февралем на 34,1% по номинальному курсу аналогично ослаблению на 0,9% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара в марте равнялся 103,47 руб. (против 77,17 рубля в феврале), средний курс с начала года — 85,7 руб. за долл.
- Средний номинальный курс евро в марте ослаб на 30,53% по сравнению с прошлым месяцем и составил —114,18 руб. (против 87,48 руб. в феврале). Средний курс января — марта 2022 г. — 96,11 руб. за евро
- В 2022 г. нацвалюта оказывалась под высоким давлением геополитических факторов и общего ухудшения настроений на глобальном рынке. Вместе с тем значимую поддержку рублю начинает оказывать решение Президента РФ о переводе платежей за российскую нефть на рубли. Помимо этого, в пользу российской валюты сыграло значительное повышение ключевой ставки ЦБ
- По состоянию на 31 марта 2022 г. курс доллара составил 84,0851 руб./долл., а курс евро – 93,6960 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, реализация существенных геополитических рисков может помешать перспективам роста. Нехватка персонала пока ощущается на уровне отдельных специальностей и предприятий, однако постепенно охватывает все больше предприятий. Это может стать фактором, ограничивающим рост экономики в целом, учитывая исторически минимальные показатели безработицы



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 17 881,5 млрд руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2018 г. в субъекте действовало 5 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 23 из 105



Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Ногинска

Основная информация

- ▶ г. Ногинск – город в Московской области России. Административный центр Богородского городского округа
- ▶ Площадь города – 52,09 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 101 404 чел. (2022 г.)
- ▶ Город расположен на реке Клязьме, в 51 км (35 км от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности

Экономика

- ▶ Экономику города Ногинск представляют промышленные производства, предприятия торговли и общественного питания, транспорта и связи, предприятия жилищно-коммунального хозяйства
- ▶ Промышленность муниципального образования «Город Ногинск Московской области» включает следующие виды деятельности:
 - Пищевая промышленность
 - Промышленность строительных материалов
 - Легкая промышленность
 - Машиностроение
 - Мебельная промышленность

Транспорт

- ▶ Оживлённое пассажирское движение обслуживает городской автовокзал: 10 внутригородских, 17 внутрирайонных маршрутов и три маршрута, сообщающих город с Москвой. Организовано прямое автобусное сообщение с городами: Москва, Балашиха, Электросталь, Павловский Посад, Электрогорск, Черноголовка, Электроугли, Старая Купавна
- ▶ В городе действуют железнодорожная станция Ногинск и платформа Захарово. Прямое сообщение электропоездами с городами Москва, Электросталь, Электроугли, Железнодорожный, Реутов
- ▶ Город выгодно располагается на двух крупных автодорогах — М7 «Волга» Москва — Уфа и А-107 «Московское малое кольцо» (ММК), и одновременно имеет выход на сеть железных дорог РЖД. Расстояние по Горьковскому шоссе до Москвы из самой отдалённой части города не более 50 км



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Так как оценка стоимости здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание свободного назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

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



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

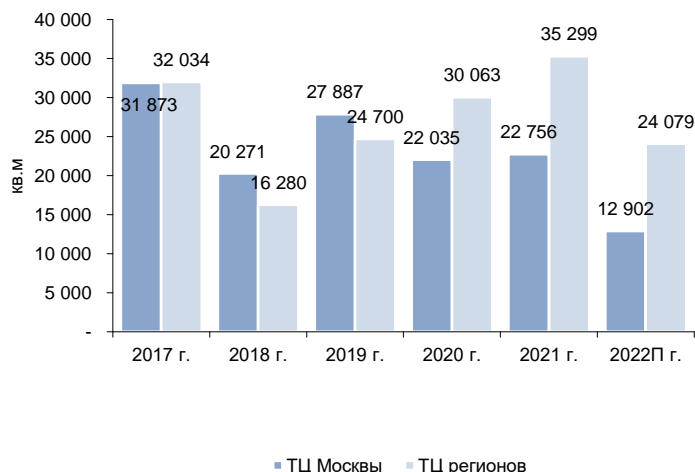
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для нежилых зданий свободного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ этаж расположения
 - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ тип объекта
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ инженерно-техническое состояние
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ имущественные права на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

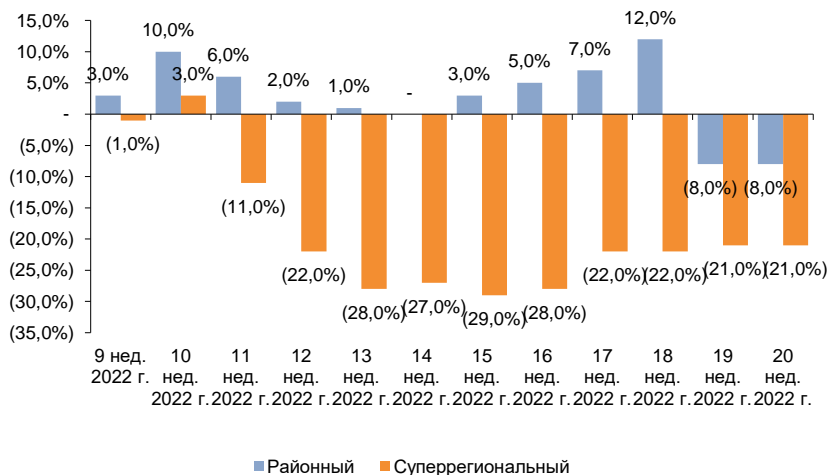


Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

Динамика Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в разрезе форматов



Источник: Nikollers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, в 1 кв. 2022 г. обеспеченность торговыми площадями в 15 городах-миллионниках России оценивается в среднем в 529 кв. м/1000 жителей. По сравнению с аналогичным периодом 2019 г. данный показатель увеличился на 7,1%. Лидером по обеспеченности торговыми объектами среди российских городов остается Самара (765 кв. м/1 000 чел.). За ней следуют Екатеринбург (678 кв. м/1 000 чел.), Санкт-Петербург (576 кв. м/1 000 чел.). Такая динамика объясняется открытием в этих регионах крупных торговых объектов: в Пермском крае – торгово-развлекательных центров «Планета» (GLA) и «iMALL Эспланада» арендопригодной площадью 83 тыс. кв. м и 40,5 тыс. кв. м соответственно, в Волгограде – торгово-развлекательного комплекса «Арбуз-Молл» площадью 47 тыс. кв. м (GLA), в Республике Татарстан – крупного семейного ТРЦ Kazan Mall (GLA – 52 тыс. кв. м)
- ▶ В 1 кв. 2022 г. получили разрешение на ввод два торговых центра (GLA 27,0 тыс. кв. м), и еще два ТЦ завершили строительство (GLA 25,6 тыс. кв. м), однако состоялось открытие только одного ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), прочие торговые объекты перенесли сроки открытий на другие даты. Согласно данным компании CBRE на начало 2022 г. общая площадь ТЦ, открытых в России, составляет порядка 744 тыс. кв. метров. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 19%, а в регионах на 57%
- ▶ Новое строительство 2022 г. будет преимущественно формироваться за счет объектов меньшей площади. Средняя GLA-площадь новых проектов в Москве составит порядка 13 тыс. кв. м., в регионах - 35 тыс. кв. м. В целом, площадь ТЦ, планируемых к вводу в 2022 г., варьируется от 5 до 54 тыс. кв. м в столице и от 10 до 69 тыс. кв. м квадратных метров в других городах России

Спрос

- ▶ В начале 2022 г. на рынке торговых центров наибольшую активность традиционно демонстрируют fashion-ритейлеры. Устойчивый спрос сохраняют представители фуд-ритейла. На долю арендаторов сегмента быстрого питания пришлось порядка 16% от общего количества совершенных сделок
- ▶ В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции

Вакансия

- ▶ По итогам 1 кв. 2022 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно 1 кв. 2021 г.) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ритейлеров в начале г. (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце 1 кв. 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность корректровки уровня вакантности со 2 кв. в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и открытием новых операторов.

Условия аренды в торговых центрах Москвы		
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-8
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 45 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 18 000
	100-150	16 000 - 36 000
	50-100	25 000 - 80 000
0-50	45 000 - 170 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	45 000 - 120 000	10-15
Кафе	15 000 - 90 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank Research, 2022

Коммерческие условия

► В 1 кв. 2022 г. уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды в некоторых случаях увеличились: для якорных арендаторов и операторов торговой галереи площадью помещений до 50 кв. м и 500–700 кв. м в наиболее успешных и востребованных торговых центрах Москвы. Максимальные базовые ставки аренды также приходится на помещения в зоне фуд-корта и мини-якоря (до 50 кв. м) в действующих объектах с высоким трафиком и могут достигать 120–170 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

Прогноз

- Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Московском регионе до конца 2022 г. составит 239,1 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров будет на 33,5% ниже прошлогоднего показателя. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.
- Уже сегодня половина строящихся в Московском регионе торговых объектов с запланированной датой открытия на 2022 г. являются торговыми центрами районного и окружного форматов.. Для сравнения: в рекордные по объему ввода годы (2014–2016) средняя площадь торгового центра составляла от 36,5 тыс. кв. м до 57,5 тыс. кв. м, что на 71,2% и 81,7% выше нынешних показателей

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков, стр. 32, табл. 3	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.04.2022 г.)	9,00%	6,00%	13,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 50	18,77%	10,54%	26,58%
Среднее	12,76%	8,71%	16,99%

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 28 из 105

Financial
Consulting
Group



Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (3/4)

Сводные данные рынка купли продажи								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	41 700	201 200	124 200	42 000	207 900	109 500	
	Северо-восток	43 200	222 800	105 500	30 000	176 300	92 200	
	Восток	44 500	268 900	121 200	30 000	198 200	89 300	
	Юго-восток	47 000	315 500	133 000	37 100	200 000	114 300	
	Юг	44 000	315 000	139 500	47 600	217 400	116 900	
	Юго-запад	55 300	306 400	158 500	48 100	262 000	135 300	
	Запад	47 000	302 800	146 900	45 000	250 000	134 900	
	Северо-запад	40 000	290 800	132 400	39 500	207 000	111 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	157 900	86 000	40 000	97 100	70 000	
	Северо-восток	24 400	184 100	80 300	24 400	123 400	71 000	
	Восток	18 800	148 000	64 600	21 000	110 300	58 300	
	Юго-восток	28 500	157 700	75 600	26 000	128 700	71 800	
	Юг	24 000	184 300	98 600	31 600	128 900	89 500	
	Юго-запад	25 800	205 400	97 200	25 800	157 100	80 600	
	Запад	25 000	191 900	84 500	25 500	114 100	56 500	
	Северо-запад	32 500	208 000	106 400	50 000	180 900	99 300	
от ММК до БМК	Север	17 100	120 000	55 300	21 600	91 900	53 800	
	Северо-восток	15 000	123 300	53 900	22 500	109 100	51 400	
	Восток	15 000	115 500	50 800	15 000	89 200	47 300	
	Юго-восток	15 200	124 000	47 600	15 200	103 000	45 400	
	Юг	19 100	151 200	69 000	19 100	110 000	61 000	
	Юго-запад	18 600	131 000	70 700	24 800	118 800	57 200	
	Запад	23 900	145 800	64 400	16 000	102 900	52 200	
	Северо-запад	17 800	169 700	64 900	17 000	124 400	61 900	
за пределами БМК	Север	17 800	112 200	51 000	22 000	100 000	48 800	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	11 800	113 900	48 500	18 400	77 300	42 400	
	Юго-восток	16 500	121 100	55 900	13 900	100 000	46 300	
	Юг	14 300	139 100	59 700	14 300	132 500	53 900	
	Юго-запад	15 100	112 400	48 200	18 000	80 000	35 800	
	Запад	12 000	125 000	38 100	17 000	100 000	48 800	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 24.06.2022 10:49 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b

Страница 29 из 105

Financial
Consulting
Group



Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	50 000	17 900	6 000	24 000	13 200
	Северо-восток	4 000	51 700	15 600	4 200	30 000	13 000
	Восток	4 700	64 700	18 200	5 400	24 000	12 800
	Юго-восток	6 200	56 400	21 600	4 800	28 500	14 300
	Юг	5 800	67 100	21 200	5 800	30 000	13 200
	Юго-запад	6 000	66 000	23 000	7 200	36 000	16 900
	Запад	5 900	60 000	20 900	5 900	32 000	15 900
	Северо-запад	5 700	62 700	21 000	5 400	32 000	15 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	48 000	15 800	4 200	24 000	10 900
	Северо-восток	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 900
	Восток	4 000	30 000	10 900	3 800	22 800	10 300
	Юго-восток	3 600	36 000	12 500	3 600	24 000	10 800
	Юг	4 900	43 900	16 800	4 200	25 900	12 300
	Юго-запад	3 600	36 000	13 700	4 700	23 600	12 500
	Запад	3 600	32 200	12 700	3 900	19 200	10 100
	Северо-запад	4 200	48 600	15 500	5 400	30 000	13 800
от ММК до БМК	Север	3 800	24 000	10 500	3 600	16 800	9 000
	Северо-восток	3 300	36 000	13 400	4 200	20 200	8 800
	Восток	3 200	30 000	9 900	3 500	13 200	7 600
	Юго-восток	3 400	24 000	9 600	3 400	16 600	8 600
	Юг	3 000	30 000	10 900	4 100	20 700	9 300
	Юго-запад	3 600	36 000	12 600	3 800	18 500	9 400
	Запад	3 600	30 400	12 100	4 800	18 000	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 600	18 000	10 000
за пределами БМК	Север	3 000	25 000	8 400	3 000	18 000	7 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 400	20 000	9 100	3 500	16 500	6 700
	Юго-восток	3 300	30 000	11 400	3 600	17 600	8 800
	Юг	3 000	24 000	9 900	3 600	16 500	8 900
	Юго-запад	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	8 300
	Запад	3 300	24 000	8 100	4 000	14 000	6 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b

Страница 30 из 105

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса, проезд Окольный, 3	607,0	52 000 000	85 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/266292495
Богородский городской округ, Ногинск, улица Рогожская, 66	556,0	26 999 000	48 559	https://www.cian.ru/sale/commercial/244686352
Богородский городской округ, Ногинск, улица Советская, 3	311,0	33 000 000	106 109	https://www.cian.ru/sale/commercial/273960227
Лосино-Петровский городской округ, пос. Аничково, 2	300,0	35 900 000	119 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/272191064
Богородский городской округ, Ногинск, улица Ремесленная, 2Б	1 440,0	60 000 000	41 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/273906844
Богородский городской округ, с. Балобаново, улица Буденного, 15А	473,0	25 000 000	52 854	https://www.cian.ru/sale/commercial/268475603
Богородский городской округ, Ногинск, улица Рогожская, 66	556,0	26 999 000	48 559	https://www.cian.ru/sale/commercial/244687868
Богородский городской округ, д. Стулово, улица Льва Толстого, 16	1 062,0	35 900 000	33 804	https://www.cian.ru/sale/commercial/266214978
Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса, проезд Окольный, 3	607,0	52 500 000	86 491	https://www.cian.ru/sale/commercial/266306714
Лосино-Петровский городской округ, д. Корпуса, проезд Окольный, 3	607,0	52 500 000	86 491	https://www.cian.ru/sale/commercial/269046385
Щелково городской округ, Монино рп, улица Южная, 20	1 700,0	60 000 000	35 294	https://www.cian.ru/sale/commercial/269621523
Богородский городской округ, Ногинск, улица Беякова, 8с1	1 300,0	75 000 000	57 692	https://www.cian.ru/sale/commercial/267350461
Электросталь городской округ, Электросталь, Пионерская улица, 22	2 000,0	75 000 000	37 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/246616360
Богородский городской округ, Ногинск, улица Комсомольская, 37	1 137,0	140 000 000	123 131	https://www.cian.ru/sale/commercial/267823281
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Мира, 29	1 845,0	195 000 000	105 691	https://www.cian.ru/sale/commercial/269621810
Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, площадь Революции, 11	530,0	25 000 000	47 170	https://www.cian.ru/sale/commercial/266768794
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Ялагина, 3	660,0	36 000 000	54 545	https://www.cian.ru/sale/commercial/274018455
Щелково городской округ, Монино рп, улица Железнодорожная, 37с5	595,6	39 000 000	65 480	https://www.cian.ru/sale/commercial/247704310
Лосино-Петровский городской округ, Лосино-Петровский, Дачная улица	1 270,0	49 000 000	38 583	https://www.cian.ru/sale/commercial/270778906
Электросталь городской округ, Электросталь, бульвар 60-летия Победы, 10	777,0	55 000 000	70 785	https://www.cian.ru/sale/commercial/271894672
Богородский городской округ, Ногинск, улица Ремесленная, 2Б	1 440,0	55 000 000	38 194	https://www.cian.ru/sale/commercial/194377462
Щелково городской округ, Монино рп, улица Железнодорожная, 27с3	1 290,0	65 000 000	50 388	https://www.cian.ru/sale/commercial/247704881
Минимальное значение			33 804	
Максимальное значение			123 131	
Среднее значение			65 196	

Источник: Анализ Исполнителя

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



Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Раменский городской округ, Раменское, Донинское шоссе, 40	2960,0	2 368 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/238505999
Раменский городской округ, Раменское, Спортивный проезд, 7	597,0	835 800	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/263229616
Раменский городской округ, Раменское, Красноармейская улица, 97А	1420,0	1 103 340	9 324	https://www.cian.ru/rent/commercial/266305603
Богородский городской округ, Ногинск, улица Рогожская, 6б	556,0	200 000	4 317	https://www.cian.ru/rent/commercial/265088261
Фрязино городской округ, Фрязино, Вокзальная улица, 6Г	600,0	300 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273058724
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Победы, 22к1	780,0	546 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/237838883
Раменский городской округ, Раменское, улица Гурьева, 4а	600,0	580 000	11 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/272951974
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Журавлева, 3	1200,0	600 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269085112
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Журавлева, 9	1000,0	700 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/273120025
Фрязино городской округ, Фрязино, Советская улица, 17	1640,0	820 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273059053
Богородский городской округ, Ногинск, шоссе Электростальское, 29	900,0	900 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273120027
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Ялагина, 3	1417,0	1 000 000	8 469	https://www.cian.ru/rent/commercial/271333953
Раменский городской округ, Раменское, улица Воровского, 1	1176,3	1 199 826	12 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/267971821
Пушкинский городской округ, пос. Зверосовхоза, улица Центральная, 2Б	2313,0	1 927 500	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274499530
Богородский городской округ, Ногинск, Заречье мкр, улица Белякова, 35А	547,8	249 254	5 460	https://www.cian.ru/rent/commercial/263215354
Раменский городской округ, Раменское, улица Чугунова, 38а	500,0	500 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/227503721
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Победы, 22к1	580,5	580 500	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/247520678
Фрязино городской округ, Фрязино, Советская улица, 17	1700,0	850 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273955355
Фрязино городской округ, Фрязино, улица Ленина, 22	1500,0	1 200 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/257578239
Минимальное значение			4 317	
Максимальное значение			16 800	
Среднее значение			9 169	

Источник: Анализ Исполнителя

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



Предложения по аренде торговых точек в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Советская улица, 10А	5,0	25800	61 920	https://www.cian.ru/rent/commercial/254688125
Пушкинский городской округ, Ивантеевка, Трудовая улица, 7	8,0	35000	52 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/269549951
Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Советская улица, 10А	9,8	37730	46 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/247526343
Люберцы, Новорязанское ш., 3к1	8,0	60000	90 000	https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_2397072063
Щёлково, Пролетарский пр-т, 4к3	7,0	45000	77 143	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7_m_2367679138
Королёв, ул. Исаева, 5	7,0	50000	85 714	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7_m_2245786052
Королёв, ул. Дзержинского, 23/2	7,0	70000	120 000	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7_m_2406327805
Химки, Ленинградское ш., вл5	8,0	89000	133 500	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_ostrov_1842306824
Москва, Скобелевская ул., 20	9,0	95 000	126 667	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_9_m_2455663918
Москва, Новомосковский административный округ, поселение Московский, Московский, ул. Хабарова, 2	8,0	96 000	144 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ostrovok_8_m_2379789225
Минимальное значение			46 200	
Максимальное значение			144 000	
Среднее значение			93 764	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	39
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	40
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	45
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	52
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



Общий подход к оценке

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

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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



Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00

Левый ящик 4с72-а40-р65014857f2b

Страница 37 из 105

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

▶ Доходный подход

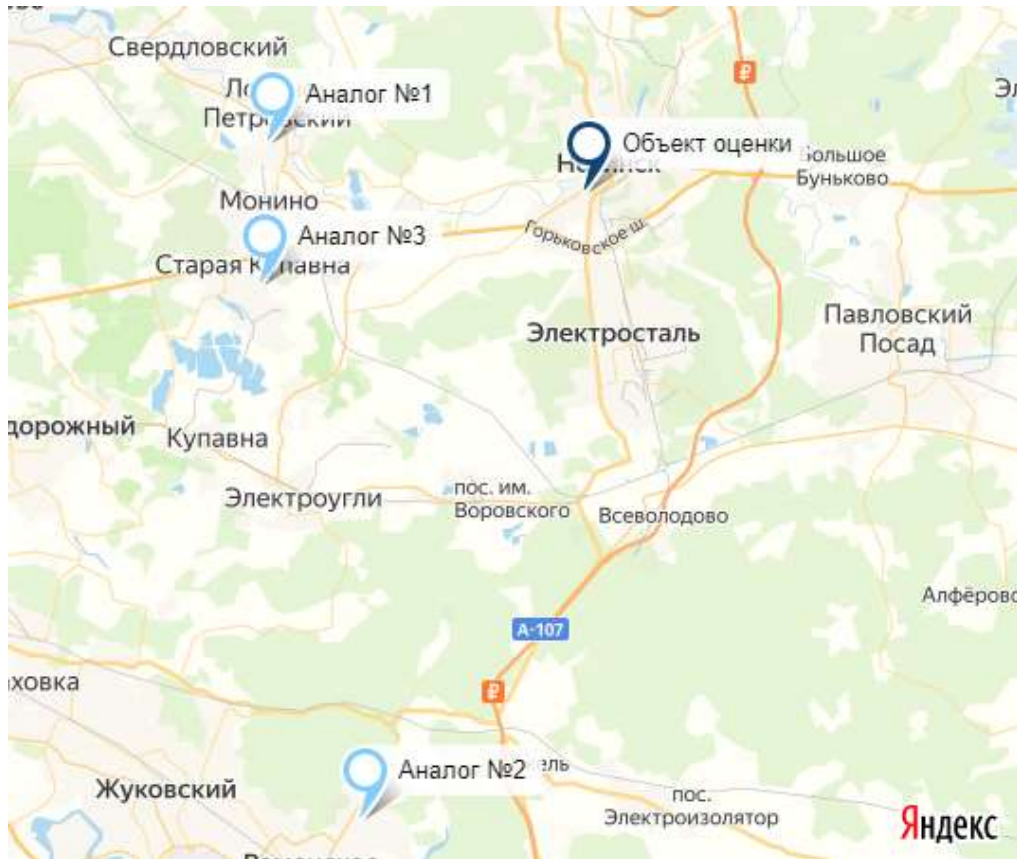
- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Заказчиком была предоставлена необходимая информация по арендным платежам оцениваемого объекта и основным операционным расходам, в виду чего Исполнитель имеет достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод прямой капитализации



Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом (1/5)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Объект оценки: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76

Объект-аналог №1: Московская область, Лосино-Петровский, ул. Гоголя

Объект-аналог №2: Московская область, Раменский г.о., квартал 20262

Объект-аналог №3: Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, Микрорайон территория

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входят объекты недвижимого имущества в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302003:19 принадлежит Заказчику на праве общей долевой собственности. Подробное описание имущественных прав и физических характеристик земельного участка приведено в соответствующем разделе Отчета
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка общей площадью 2 590,0 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 590,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

9 958 000 руб. НДС не облагается

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 40 из 105

Financial
Consulting
Group



Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская область, Лосино- Петровский, ул. Гоголя	Московская область, Раменский г.о., квартал 20262	Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, Микрорайон территория
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	3 035,0	10 000,0	2 055,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, вспомогательный вид разрешенного использования - магазины	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	земли населенных пунктов, магазины
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		14 500 000	40 000 000	9 370 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		4 778	4 000	4 560
Контакты		+7 (958) 715-46-64	+7 (964) 628-16-05	+7 (964) 589-42-20
Источник*		https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._promnaznacheniya_229_9054188	https://ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy_uchastok_1_ga_v_ramenskoe_9697_028.html	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/274337956/

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

**В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		4 778	4 000	4 560
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,4%)	(10,4%)	(10,4%)
Местоположение	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская область, Лосино- Петровский, ул. Гоголя	Московская область, Раменский г.о., квартал 20262	Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, Микрорайон территория
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно автомагистралей	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог	вдоль основных городских автодорог	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		(15,0%)	(15,0%)	-
Площадь объекта, кв. м	2 590,0	3 035,0	10 000,0	2 055,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		2,1%	19,8%	(3,1%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, вспомогательный вид разрешенного использования - магазины	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	земли населенных пунктов, магазины
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 719	3 653	3 963
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		27%	45%	13%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,273	0,166	0,561
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 845		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		9 958 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составила минус 10,4%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 214, табл. 100, стр. 226, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 19	9,45%
Среднее, %	10,4%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 19, все объекты находятся в ценовой зоне «свыше 10 км от МКАДа, но не далее Московского малого кольца». Все объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение с оцениваемым участком, в связи с чем корректировка не применялась

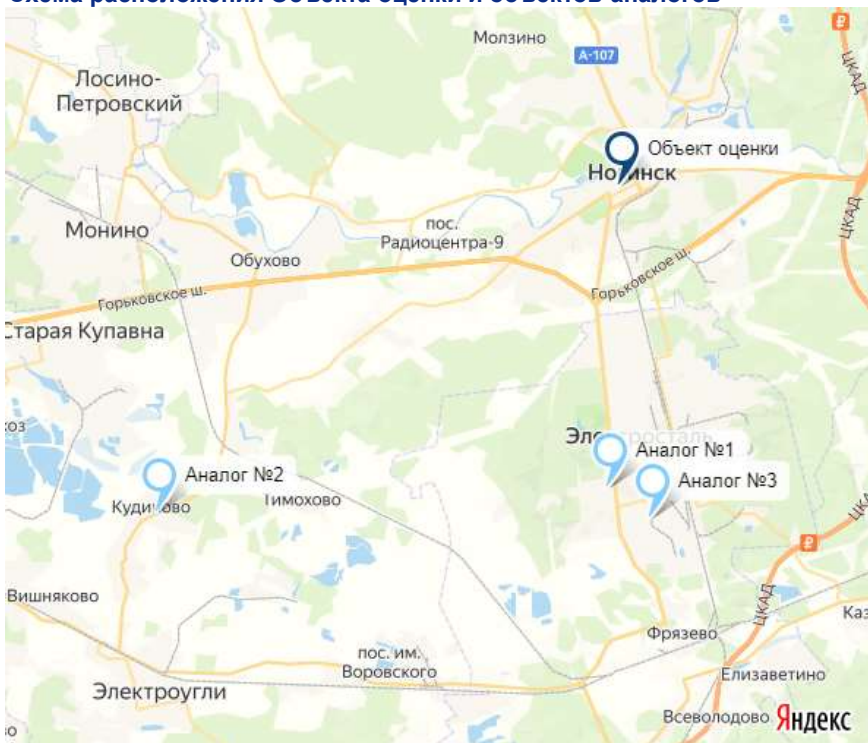
- ▶ **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на улицах различной категории, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 227, табл. 92). Объект оценки располагается вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами, а объекты-аналоги №1 и №2 вдоль основных городских автодорог. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 15%, рассчитанная следующим образом: $(0,85-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 105, рис. 19). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид $Y = 2,564 * X^{-0,134}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь для земельных участков коммерческого назначения				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 590,0	3 035,0	10 000,0	2 055,0
Коэффициент корректировки	0,89	0,88	0,75	0,92
Корректирующий коэффициент		1,02	1,20	0,97
Корректировка, %		2,1%	19,8%	-3,1%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования, поэтому данная корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, так как стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. У подобранных объектов-аналогов коммуникации также проходят по границе, корректировка не применялась

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Объект оценки: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76

Объект-аналог №1: Московская область, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7

Объект-аналог №2: Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1

Объект-аналог №3: Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29




Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой объект недвижимости, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 здания офисно-торгового назначения, наиболее сопоставимых с анализируемым зданием
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

349 706 000 руб., округленно, с НДС

- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	4037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1307,0	550,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1329,5	550,0	-	922,6
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	3 этажа, в том числе подземный: 1	2 этажа	1 этаж	2 этажа
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	требует косметического ремонта	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
Дата предложения	23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022
Цена за объект, руб., с НДС		120 000 000	250 000 000	195 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		109 091	155 958	105 685
Контакты		+7 (495) 374-90-77	+7 (495) 374-90-77	+7 (965) 107-20-84
Источник*		https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b	

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7. Данные по объектам-аналогам уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца (брокеров)

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b>

Страница 46 из 105

Financial
Consulting
Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		109 091	155 958	105 685
Качество передаваемых прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,80%)	(8,80%)	(8,80%)
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(15,7%)	(11,4%)	(9,7%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,70	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	550,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,50	550,0	-	922,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(6,0%)	(11,0%)	(6,0%)
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b

Страница 47 из 105

Financial
Consulting
Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	(9,1%)	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		(6,0%)	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		74 108	101 961	81 814
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(8 058)	(4 729)	383
Уровень отделки	отделка "стандарт"	требует косметического ремонта	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		14 385	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		80 435	97 231	82 196
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		48,3%	34,5%	16,1%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,185	0,259	0,556
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		86 621		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		349 706 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми условия, как и Объект оценки, поэтому введение корректировки не требуется введение корректировки
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Расчет величины скидки на торг представлен в таблице ниже

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 412, табл. 449, стр. 439, табл. 477	
Коллективное мнение оценщиков	7,50%
Коллективное мнение банкиров	8,70%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 46	10,20%
Среднее, %	8,80%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение (располагаются между МКАД и ЦКАД по восточному направлению, вблизи крупных транспортных магистралей), следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги располагаются на первых линиях междугородних трасс и на первых линиях улиц города, корректировка на красную линию для объектов-аналогов не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 296, рис. 105). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид $Y = 1,6048 * X^{-0,131}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Удельная цена	0,54	0,64	0,61	0,60
Корректировка, %		-15,7%	-11,4%	-9,7%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2021г., стр. 331 табл. 283). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где: K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании

D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 49 из 105



Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

- ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,76
- ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,90
- ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,79

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице справа

▶ **Корректировка на наличие витрины (рекламного потенциала):** Объект оценки и объекты-аналоги имеют в своем составе витрины или возможность размещения рекламы, в связи с чем применение корректировки не требуется

▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 имеют стихийную парковку, а объект-аналог №2 представлен к продаже с организованной парковкой, требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 01.01.2022 г., стр. 52). Значение корректировки для объекта-аналога №2 составило минус 9,1%, рассчитанное следующим образом: $(1/1,1-1)*100\%$

▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, а объект-аналог №1 – в отличном состоянии (новое построенное здание), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>). Корректировка для аналога №1 составила минус 6%, рассчитанная следующим образом: $(0,94-1)*100\%$

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	4037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	550,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	550,0	-	922,6
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,3	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,3	0,50	1,00	0,50
Доля помещений выше 1-го этаже	0,3	0,50	0,00	0,50
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,76			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,90			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,89	0,95	1,00	0,95
Корректировка, %		-6,0%	-11,0%	-6,0%

Источник: Анализ Исполнителя



► **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам, принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется

► **Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости:** оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Величина корректировки определялась в следующем порядке:

- Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{zy}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

- Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: $S'o$ – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м

$S'ai$ – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -го аналога, кв. м/кв. м

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{zy}$$

где C_{zy} - стоимость 1 кв. м земельного участка

► Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 3 845 руб./кв. м

► **Корректировка на уровень отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 имеют стандартную отделку, а объект-аналог №1 имеет чистовую отделку и требует проведение ремонта, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается по данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2021 г., стр. 123, табл. 75). Значение корректировки для объекта-аналога №1 составило плюс 14 385 (среднее значение между 5 320 – 23 450)

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		120 000 000	250 000 000	195 000 000
Площадь зданий, кв. м ($S_{зд}$)	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь земельного участка, кв. м (S_{zy})	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	0,64	2,74	1,87	0,54
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м ($\Delta S'i$)		-2,10	-1,23	0,10
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C_{zy})*				3 845,0
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. ($K = \Delta S'i * C_{zy}$)		-8 058	-4 729	383

Источник: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду. Объект оценки имеет общую площадь 4 037,2 кв. м

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м
- ▶ Потенциальный валовой доход от сдачи помещений в аренду и от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика о среднемесячных доходах за июнь 2021 – май 2022 г. и составил 43 750 712 руб. в год с НДС (3 645 893 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 78% от затраченных коммунальных платежей на электроэнергию, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, технико-бытовое обслуживание или 2 652 952 руб./год с НДС ((78% * 283 435,0) руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Итоговое значение потенциального валового дохода составило 46 403 663 руб. в год с НДС
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых объектов между МКАД и ЦКАД составляет от 4 317 до 16 800 руб./кв. м/год, среднее значение составило 9 169 руб./кв. м/год
- ▶ Арендные ставки торговых точек составляют диапазон от 46 200 до 144 000 руб./кв. м/год, среднее значение составило 93 764 руб./кв. м/год. Ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным анализа рынка коммерческой недвижимости Московского региона (см. раздел «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), средний уровень вакансии для торговых объектов и объектов свободного назначения в Московском регионе составляет 8,71%. К расчету было принято среднерыночное значение уровня недозагрузки в 8,71%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

- ▶ Действительный валовой доход составил 42 360 357 руб. в год с НДС (46 403 663 * (1-8,71%))

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.

Определение величины налога на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2019 № 15BP-1947 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его кадастровая стоимость, так как оцениваемый объект входит в состав данного перечня (см. Приложение 5).
- ▶ Согласно закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ с изменениями от 22.10.2019 г. (<http://docs.cntd.ru/document/5808809>), налоговая ставка в 2021 г. составляет 1,9% от кадастровой стоимости
- ▶ Налог на имущество в 2022 г. составил 3 100 462 руб./год (163 182 196,31 * 1,9%)

Определение величины земельного налога

- ▶ Величина налога на земельный участок определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка

По данным Решения Совета депутатов «О внесении изменений в решение Совета депутатов Богородского городского округа от 27.11.2018 №69/7 «О земельном налоге на территории Богородского городского округа» (в редакции решения от 30.07.2019 №253)» от 26.11.2019 № 289 (<http://bogorodsky-okrug.ru/docs/doc/reshenie-soveta-deputatov-o-vnesenii-izmenenij-v-reshenie-soveta-deputatov-bogorodskogo-gorodskogo-o-67445>), налоговая ставка составляет 1,5%

Налог на земельный участок в 2022 г. составил 155 837 руб./год (10 389 163,40 * 1,5%)

Определение величины расходов на страхование

Расходы на страхование Объекта оценки определялись на основе Договора страхования имущества №SYS2111355778 от 02.02.2022 г. и составили 125 974,2 руб./год

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2021 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ПВД

Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 464 037 руб./год (46 403 663 руб. * 1%)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 390, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	4 037,2	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2021
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	17,05%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб.	931 401	

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении 5

Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 931 401 руб./год

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 8 344 488 руб./год (695 374,00 руб./мес. * 12 мес. *) НДС не облагается

Итоговый расчет операционных расходов

Расчет операционных расходов		
	Годовое значение	Источник
Эксплуатационные расходы	8 344 488	по данным Заказчика
в т. ч. коммунальные	3 401 220	по данным Заказчика
Налог на имущество (здание)	3 100 462	анализ Исполнителя
Налог на земельный участок	155 837	анализ Исполнителя
Резерв на замещение	931 401	анализ Исполнителя
Страхование	125 974	по данным Заказчика
Вознаграждение управляющей компании	464 037	анализ Исполнителя
Итого, руб. округленно с НДС	13 122 200	

Источник: Анализ Исполнителя

Операционные расходы составили 13 122 200 руб./год или 3 665 руб./кв. м/год с НДС

По данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 103, табл. 40), доля расходов собственника составляет диапазон от 24,5% до 37,4%. Полученное расчетное значение операционных расходов составляет 28,3% от потенциального валового дохода. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям



Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации определялся по данным рынка и приведен в таблице

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверител	Доверител
		ьный мин.	ьный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	10,00%	9,10%	10,90%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 51	12,16%	10,20%	15,02%
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (на 01.04.2022 г.)	10,00%	9,00%	12,00%
ООО "Коллиерз Интернешнл", 2021 г.	9,50%	9,00%	10,00%
Среднее	10,42%	9,33%	11,98%

Источники: Анализ Исполнителя

- К расчету было принято среднее значение ставки капитализации в размере 10,42%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **280 700 000 руб. с НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	46 403 663
Недозагрузка, %	8,71%
Действительный валовый доход	42 360 357
Операционные расходы	13 122 200
Чистый операционный доход	29 238 157
Ставка капитализации, %	10,42%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	280 700 000

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	56
Приложения	57



Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	349 706 000	0,5	
Доходный	280 700 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			315 200 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	305 242 000	254 368 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 958 000	9 958 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	315 200 000	264 326 333

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и сравнительного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2022 г., составила:

315 200 000 (Триста пятнадцать миллионов двести тысяч) руб., с НДС или

264 326 333 (Двести шестьдесят четыре миллиона триста двадцать шесть тысяч триста тридцать три) руб., без НДС

- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	
1. Декларация качества оценки	58
2. Список используемой литературы	59
3. Полисы страхования ответственности	60
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	61
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	62
6. Фотографии Объекта оценки	63
7. Документы, предоставленные Заказчиком	81
8. Информация из сети Интернет	



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predeterminedенной стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135 ФЗ от 29 07 1998 г
 - Федерального стандарта оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО)



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.11.2016 г. №721 г. Москва
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
 - «Земельные участки. Часть 1», 2020 г.
 - «Земельные участки. Часть 2», 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующим требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5813/21Н от «17» мая 2021 г.	

Договор (Перенесенный/Возмещенный): 0991R/776/20156/21
 Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		18 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательным, возмещаемым, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риске наступления ответственности за причинением которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, которые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная компенсация - страховая Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
 71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b

Страница 60 из 105





Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 61 из 105





Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 62 из 105



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Информационная табличка



Входная группа



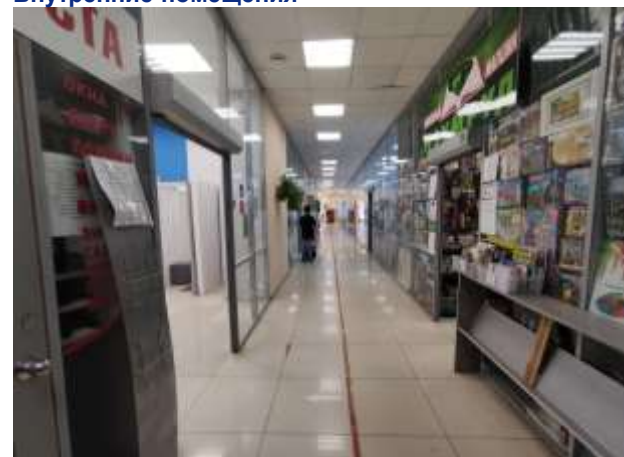
Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



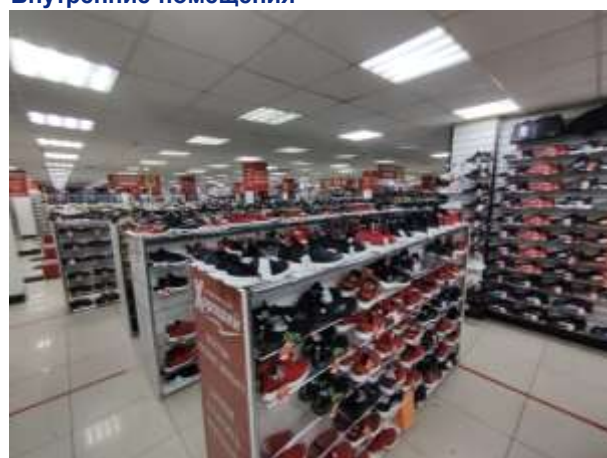
Внутренние помещения



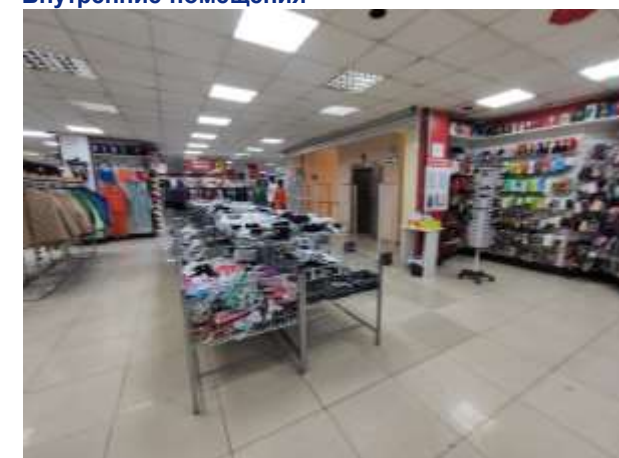
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящегося в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящегося в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящегося в неудовлетворительном состоянии	1,25	1,15	1,36

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требуется проведение ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,18
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,10	1,20

* коррективна подразумевает отсутствие обязанности заключения договора аренды на условии предоставления торговых помещений в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и использоваться в расчетах объект аналог

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

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,60	1,35	1,85
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,90	1,60	2,15

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,22	10,00	21,23
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,77	10,54	26,58

Справочник оценки недвижимости в 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного периода. Полная версия.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%



13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	25,14	18,03	32,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,05	16,07	29,52

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	9
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,95	9,05	13,15
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,16	10,20	15,02

16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	0,72	0,60	1,16
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД	0,65	0,40	1,02

17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,33	0,22	0,46
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,27	0,19	0,35

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А, В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%
Объекты свободного назначения	8.4%	7.7%	9.2%

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
Объекты классов А, В	8.6%	6.2%	11.1%
Объекты класса С	8.2%	5.9%	10.5%
Торговые центры	10.0%	7.2%	12.7%
Стрит-ритейл	8.1%	5.8%	10.3%
Объекты свободного назначения	8.4%	6.1%	10.8%



← → ↻ statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendopri... 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 👤 ☰

некоммерческая организация

Подать объявление Мое объявления **Бизн. недвижимость** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#) ⚙️

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statirelt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

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

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

← Назад **01.04.2022** Вперед →

[Общая информация](#) – [Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / логин / доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

412

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 477. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, активный рынок

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8.7%	8.2%	9.2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.0%	9.3%	10.7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8.7%	8.2%	9.2%
4. Стрит-ритейл	8.7%	8.1%	9.2%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	6.8%	8.2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7.5%	6.7%	8.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.3%	6.6%	7.9%
4. Стрит-ритейл	7.5%	6.9%	8.1%
5. Объекты свободного назначения	7.5%	6.9%	8.1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.0%	9.2%	10.8%

439

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 70 из 105

Financial
Consulting
Group



70

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамагазины, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,20	7,03	14,17
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,69	7,14	15,29

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,09

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,05	1,02	1,10

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортными кольцами (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортными кольцами (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17

Справочник оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 24.1. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1.00	1.04	1.22	1.49	1.50	1.72
от 50 до 125	0.96	1.00	1.17	1.44	1.45	1.65
от 125 до 300	0.82	0.85	1.00	1.23	1.24	1.41
от 300 до 750	0.67	0.70	0.82	1.00	1.01	1.15
от 750 до 1500	0.67	0.69	0.81	0.99	1.00	1.14
от 1500	0.58	0.60	0.71	0.87	0.88	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.

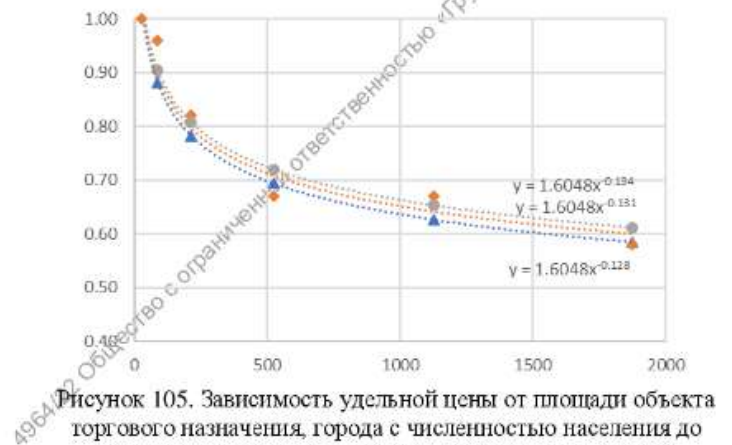


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

390

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

11.4.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,82	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,68	0,83

331



18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	38,56	25,08	60,11
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,13	15,35	33,18

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,09	1,05	1,14
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,11	1,06	1,16

20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,80	1,20	2,45

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стилизованной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стилизованной парковкой*	1,10	1,06	1,24

* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг; однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТК, ТЦ, ТК)	6	3	9

Наименование станций	Расстояние от центра, км.
Ховрино	15,6
Хорошево	6,8
Хорошевская	6,2
Ц	
Царицыно	15,7
Цветной бульвар	1,4
ЦСКА	5,9
Ч	
Черкизовская	9,7
Чертаховская	13,1
Чеховская	0,7
Чистые пруды	1,9
Чкаловская	2,9
Ш	
Шаболовская	4,3
Шелехова	5,5
Шереметьевская	31,1
Шипиловская	17,4
Шоссе Энтузиастов	8,5
Щ	
Щелковская	13,0
Щербинка	27,7
Щукинская	10,8
Э	
Электровзводская	6,3
Ю	
Юго-Западная	13,3
Южная	15,1
Я	
Ясенево	17,6

1.17. СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДАХ РОССИИ

Таблица 75. Стоимость ремонта офисных помещений в городах России, руб./кв.м. (с НДС)

Вид ремонта	Москва и Московская область	Санкт-Петербург и Ленинградская область	Екатеринбург	Состав ремонта
Косметический	3 760 – 15 310	3 230 – 12 870	2 990 – 10 650	Оклеива обои, покраска стен. Покраска радиаторов и окон. Наклеива ковровые, линолеума. Частичная замена розеток и выключателей. Замена дверей, фурнитуры.
Стандартный	5 320 – 23 450	4 760 – 19 650	4 430 – 17 320	Отделочные работы и работы по подготовке поверхностей под отделку, демонтажные работы, устройство выравнивающих стяжек, основания пола, штукатурка, выравнивание стен, обшивка гипсокартоном, подвесной потолок. Замена оконных рам, дверей, приборов отопления. Устройство новой разводки освещения.
Капитальный	От 19 200	От 17 800	От 15 860	Подготовительные и отделочные работы. Перепланировка помещений, сноса



statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimos...

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2022 года

Итоги расчетов Statrliet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое (функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,97	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,64	0,86	0,74
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходимо реконструкция всего здания	0,37	0,57	0,46

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

6803

Back to Top



Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

214

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

226



**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ
(ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)**

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывания)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены скидки	9,45	5,25	14,23

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 3 лет)	1,12	1,06	1,20

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,96	1,08

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцами (ТТК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцами (ЧТК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,09	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,04	1,13

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским Большим кольцом (МКБ)	1,09	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МКБ, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКБ	1,11	1,05	1,19

* в случае существенного различия местоположений объектов по фактору «направленности относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

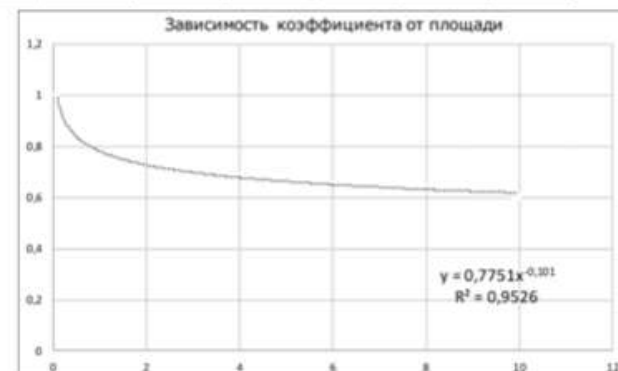
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположений по фактору «престижности/развитости населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,15	1,07	1,24
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии мелкой и торгашенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,10

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,12	1,24	1,38	1,52	1,68
	0,1-0,5	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50
	0,5-1	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36
	1-5	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22
	5-10	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11
	>10	0,59	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00



* коррективки в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости



Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

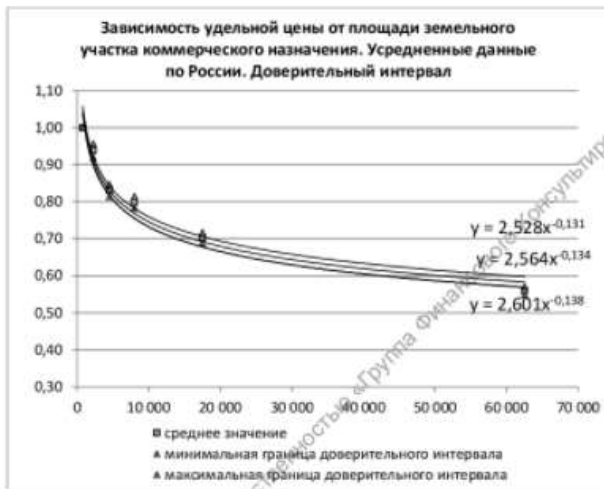


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 92

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса	аналог			
	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог	вдоль территориальных автодорог	вдоль федеральных автодорог
вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,00	0,85	0,83	0,79
вдоль основных городских автодорог	1,18	1,00	0,98	0,93
вдоль территориальных автодорог	1,20	1,02	1,00	0,95
вдоль федеральных автодорог	1,26	1,07	1,05	1,00

Гистограммы

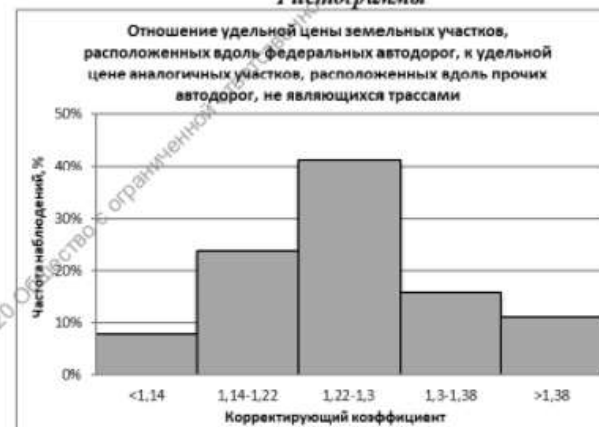


Рис. 72.



1277	50:15:0011212:5735	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 2	
1278	50:15:0011212:5758	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 3	
1279	50:15:0011212:5835	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 4	
1280	50:15:0020205:122	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Никольско-Архангельский, ул. 12-я линия	д. 2 А			
1281	50:15:0020615:190	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Никольско-Архангельский, Вишняковское ш.	д. 26			
1282	50:15:0030523:60	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр. Салтыковка, ш. Разинское	д. 12			
1283	50:15:0030531:49	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Салтыковка, ш. Разинское	д. 1			
1284	50:15:0040101:503	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Энтузиастов				
1285	50:15:0040205:156	г.о. Балашиха	г. Балашиха		кв-л Щитниково	вл. 3А			
1286	50:15:0040301:1206	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Щелковское	вл. 141		стр. 1	
1287	50:15:0040401:591	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Щелковское	д. 141 Б			
1288	50:15:0040403:305	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Щелковское ш.	д. 202			
1289	50:15:0040405:581	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Рождественская	д. 4			
1290	50:15:0040501:678	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр 1 Мая	д. 14			
1291	50:15:0040501:754	г.о. Балашиха	г. Балашиха	мкр. 1 Мая		д. 4			
1292	50:15:0040602:189	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Трубецкая	д. 50а			
1293	50:15:0040602:293	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Трубецкая	д. 98			
1294	50:15:0041101:920	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Янтарный, ул. Кольцевая	д. 3	корп. 2		
1295	50:15:0050103:531	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Владимирская	вл. 141		стр. 1	
1296	50:15:0070901:207	г.о. Балашиха		п. Заря	ул. Советская	д. 9			
1297	50:15:0070901:212	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Ласточкин пр.	вл. 8А		стр. 1	
1298	50:16:0000000:11487	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 2		стр. 1	
1299	50:16:0000000:12614	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Советской Конституции	д. 2А			
1300	50:16:0000000:2538	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 5а			
1301	50:16:0000000:3015	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 9			
1302	50:16:0000000:3630	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. 3-го Интернационала	д. 76			
1303	50:16:0000000:5540	Богородский г.о.			52 км автодороги Москва-Нижний Новгород				
1304	50:16:0000000:57668	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Трудовая	д. 11			
1305	50:16:0000000:58444	Богородский г.о.	г. Электроугли		ул. Центральная	д. 49		стр. 1	
1306	50:16:0000000:5975	г.о. Черноголовка	г. Черноголовка		ул. Коммунальная	д. 3Б			
1307	50:16:0000000:61130	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Соборная	д. 12			
1308	50:16:0000000:61221	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Советской Конституции	д. 2-а			
1309	50:16:0000000:61248	Богородский г.о.	г. Старая Купавна		ул. Большая Московская	д. 32			
1310	50:16:0000000:61381	Богородский г.о.		г.п. Ногинск	52 км автодороги М-7 "Волга"	д. 22		стр. 1	
1311	50:16:0000000:61755	Богородский г.о.		с.п. Мамонтовское	к северо-востоку от г. Ногинск, Промзона Коверши				



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к дате оценки, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за полгода по ним составила 9,95%

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

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

где:

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

► Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>), срок экспозиции торговых объектов на рынке составляет от 2 до 11 мес. Исполнителем было принято среднее значение по рынку равное 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,97%

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,25%



Расчет премии за специфический риск					
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4 5
Систематический риск					
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1			
Несистематический риск					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1			
Ускоренный износ здания	статичный	1			
Недополучение платежей	динамичный		1		
Криминогенные факторы	динамичный	1			
Финансовые проверки	динамичный	1			
Количество наблюдений		7	1	-	- -
Взвешенный итог		7	2	-	- -
Сумма		9			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		1,13			
Итоговая премия за риск		1,13%			

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,05%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,95%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,97%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	17,05%

Источники: Анализ Исполнителя



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

наименование объекта недвижимого имущества

Торгово-офисный комплекс
наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Ногинск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	3 Интернационала
Номер дома	70	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В.В1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	158-052-12021	

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 сентября 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
090 "МНГ-Восток"		Негисский филиал	
Представитель (должность) Ф.И.О. Генеральный директор Минин А.Е.	Подпись, печать М. П.	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование организации) Руководитель комплекса проектно-технических работ № 1 Савина Т.В.	Подпись, печать М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объектов	4
5	7. Планы этажей здания М 1:200	5,6,7
6	8. Эспликация к плану этажей здания	8
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2



3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-офисный комплекс

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию 2011

Материал стен керамзитобетонные блоки, облицовочный

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 17841 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 4 037,2 кв.м

Площадь застройки 1567,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану / литеры	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 12 сентября 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	основное строение	2 011		
В1	подпольный этаж	2 011		

стр. 4



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
В1	подвал	43	43	подвал	1158,3	3,08	
В1	подвал	44	44	подвал	30,4		
В1	подвал	45	45	подвал	37,0		
В1	подвал	46	46	подвал	6,3		
В1	подвал	47	47	подвал	22,8		
В1	подвал	48	48	подвал	3,8		
В1	подвал	49	49	подвал	11,6		
В1	подвал	50	50	подвал	16,7		
В1	подвал	51	51	подвал	3,4		
В1	подвал	52	52	подвал	3,0		
В1	подвал	53	53	подвал	6,8		
В1	подвал	54	54	подвал	3,8		
В1	подвал	55	55	подвал	20,3		
В1	подвал	56	56	подвал	4,3		
В1	подвал	57	57	подвал	30,2	3,90	
В1	подвал	58	58	подвал	45,0		
В1	подвал	59	59	подвал	15,0		
В1	подвал	60	60	подвал	42,0		
В1	подвал	61	61	подвал	47,3		
В1	подвал	62	62	подвал	32,3		
В1	подвал	63	63	подвал	61,0		
В1	подвал	64	64	подвал	6,1		
В1	подвал	65	65	подвал	3,8		
В1	подвал	66	66	подвал	8,0		
В1	подвал	67	67	подвал	7,0		
В1	подвал	68	68	подвал	15,0		
В1	подвал	69	69	подвал	3,2		
В1	подвал	70	70	подвал	55,0		
В1	подвал	71	71	подвал	41,0		
В1	подвал	72	72	подвал	41,0		
В1	подвал	73	73	подвал	6,4		
В1	подвал	74	74	подвал	113,8	3,40	
В1	подвал	75	75	подвал	148,4		
В1	подвал	76	76	подвал	15,0		
В1	подвал	77	77	подвал	12,7		
В1	подвал	78	78	подвал	7,4		
В1	подвал	79	79	подвал	4,8		
В1	подвал	80	80	подвал	3,2		
В1	подвал	81	81	подвал	6,7		
В1	подвал	82	82	подвал	10,8	1,90	
В1	подвал	83	83	подвал	2,3		
В1	подвал	84	84	подвал	3,2		
В1	подвал	85	85	подвал	16,6		
В1	подвал	86	86	подвал	6,7		
В1	подвал	87	87	подвал	7,3		
В1	подвал	88	88	подвал	89,4		
В1	подвал	89	89	подвал	15,3		
В1	подвал	90	90	подвал	9,0		
В1	подвал	91	91	подвал	7,3		
В1	подвал	92	92	подвал	6,9		
В1	подвал	93	93	подвал	1,4		
В1	подвал	94	94	подвал	1,4		
В1	подвал	95	95	подвал	2,2		
В1	подвал	96	96	подвал	5,0		
В1	подвал	97	97	подвал	4,8		
В1	подвал	98	98	подвал	489,6		
Итого:					4037,2		

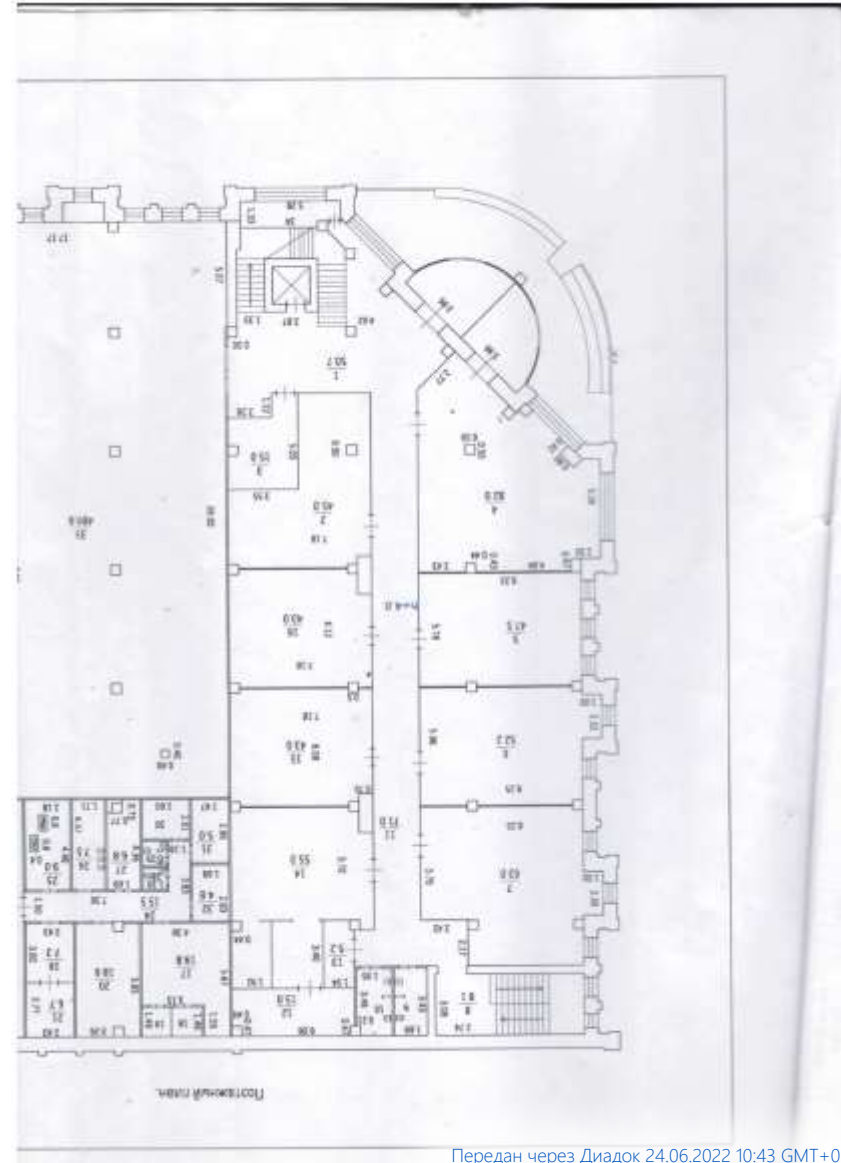
9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО МНГ-Восток	собственность	Договор купли-продажи №66/2012 от 21.11.2012г; Свидетельство о гос. регистрации №50-30-10496/2012-251 от 01.12.2012г	1

Технический паспорт

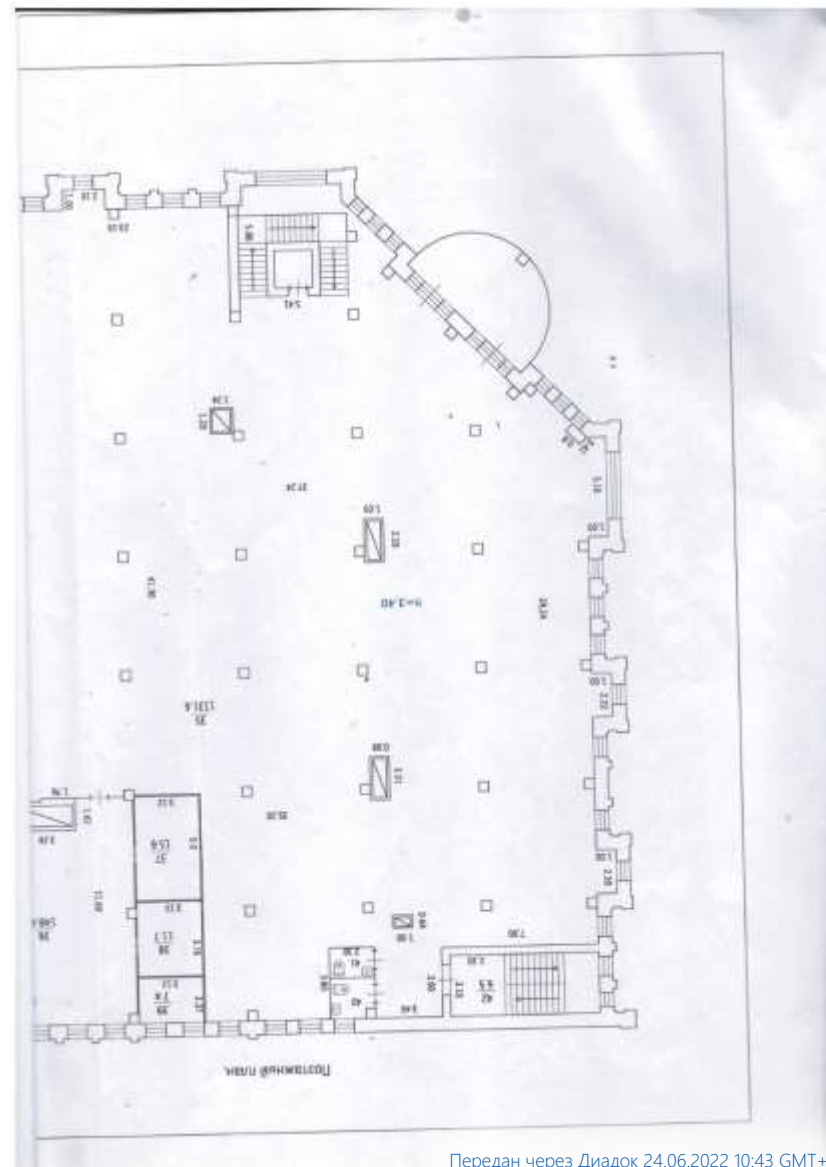
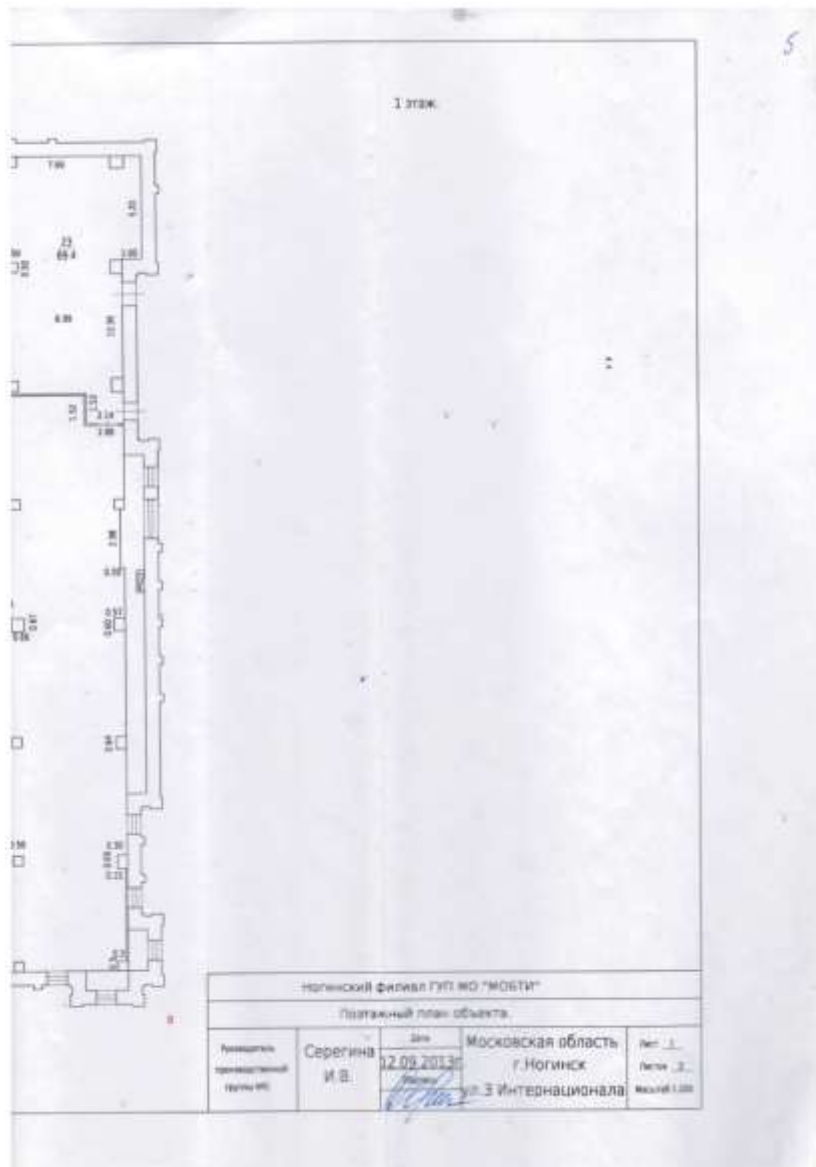
Выпущен		Проверен	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чернышев Н.В.	<i>[Подпись]</i>	Сергеев Н.В.	<i>[Подпись]</i>





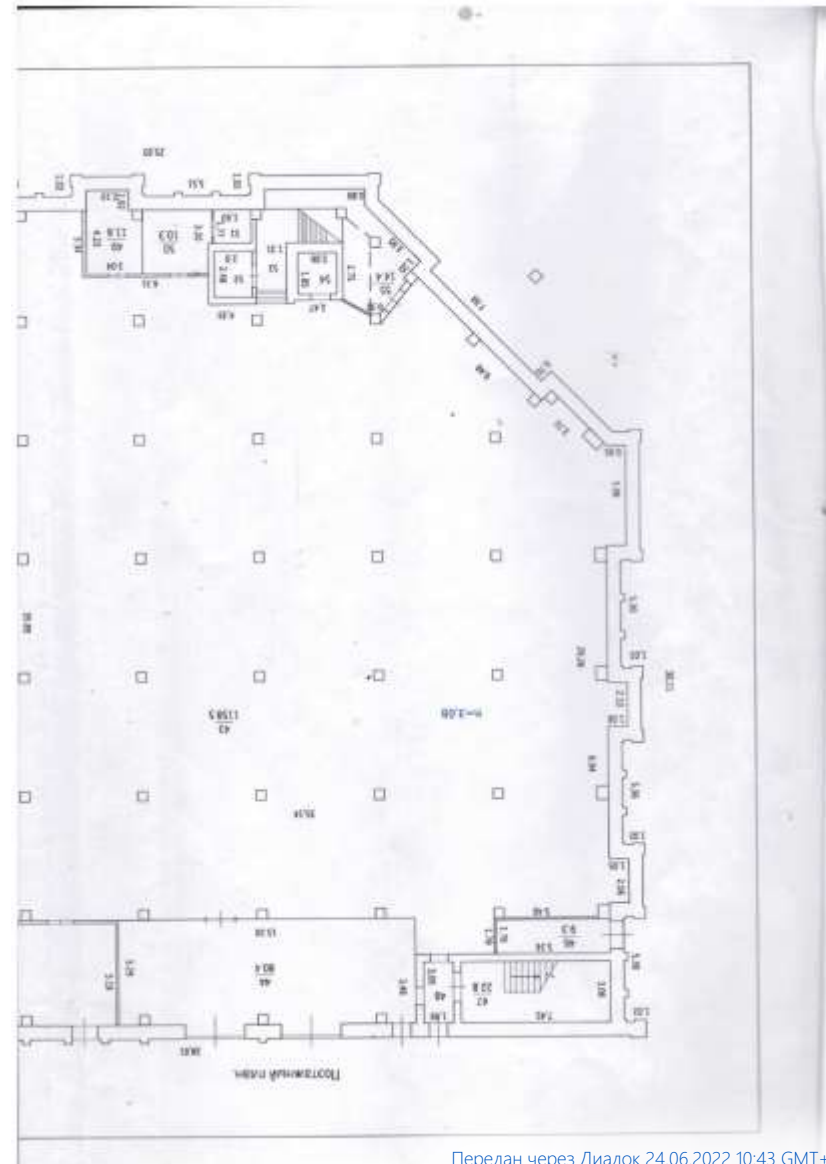
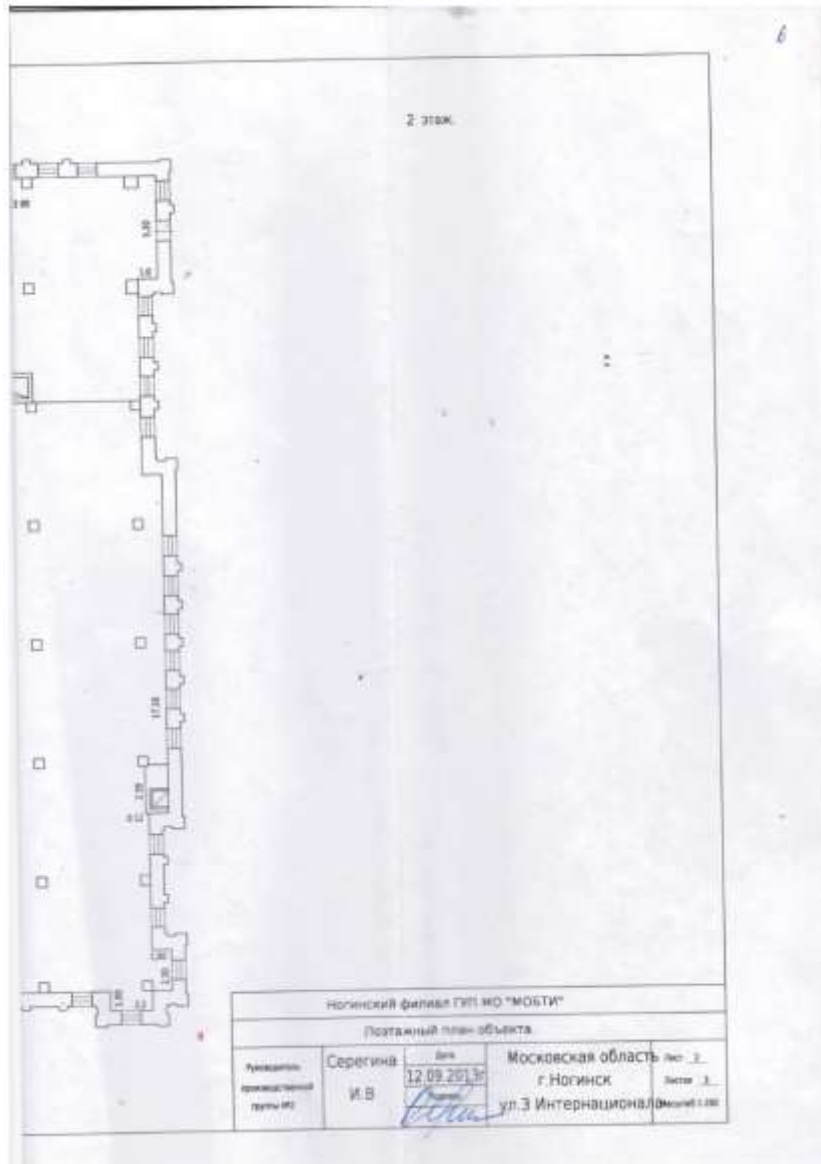
Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 84 из 105





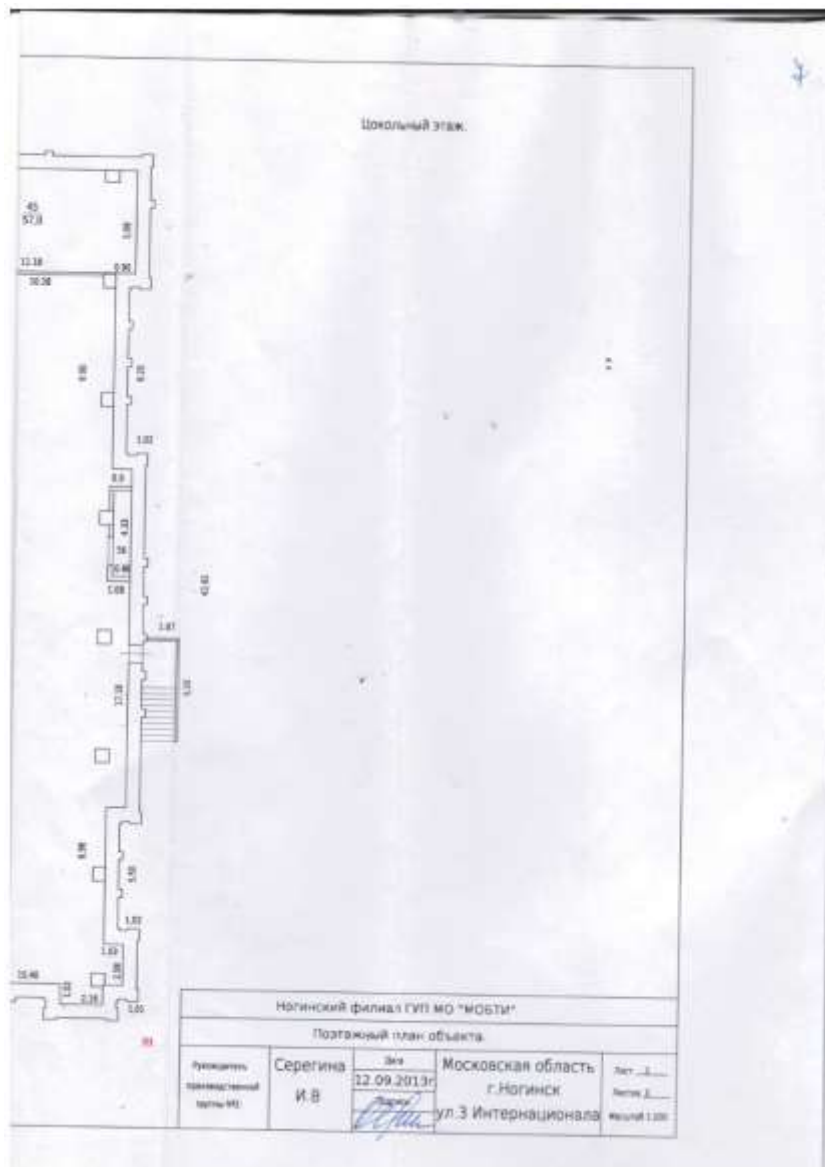
Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 85 из 105





Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 86 из 105





Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 87 из 105



Учредители (выдающийся вклад в государственную деятельность, вклад в развитие культуры Московской области)

Инициалы, фамилия, отчество, дата рождения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка и объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Выдана 1 Лист 1

Лист №1	Регистр 1	Высота листов раздела 1.1	Высота раздела 1.3	Высота листов выдела 5
28 января 2021г.		50.16.0000900.2630		
Квартальный номер:		50.16.0000900		
Номер кадастрового квартала:		50.07.2013		
Дата прекращения существования номера:				
Унифицированный государственный учетный номер:				
Адрес (местоположение):		Республика Беларусь, Могилевская область, Борокский городской округ, г. Наненок, ул. 3 (неинформационный)		
Площадь, кв. м:		1037,2		
Вид назначения:		Нежилое		
Назначение:		Переоформленный жилищный фонд для проживания в многоквартирном доме		
Вид использования:		3, в том числе в жилых помещениях 1		
Тех. вид использования:		2011		
Вид назначения:		1037,2		
Кадастровый номер:		50.16.03.0000149		
Высота листов выдела:		50.16.0000900.2630, 50.16.0000900.2830		
Высота листов раздела:				
Высота листов выдела:				
Степень застроенности:		Каменные постройки		
Объем застройки:		Сведения об объекте недвижимости указаны в документах "Информационная справка об объекте недвижимости"		
Площадь застройки:		Выделены объекты недвижимости (первоначальное право собственности) принадлежащие организации "Альфа-Белarus" с/у "Буржуа-Беларусь" и/или принадлежащих лицам из перечня		

подпись: М.П.



Выдана 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка и объекта недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист №1	Регистр 2	Высота листов раздела 2.1	Высота раздела 2.3	Высота листов выдела 5
28 января 2021г.		50.16.0000900.2630		
Кадастровый номер:		50.16.0000900.2630		
1.1	Перечень земель населенных пунктов	0.1	0.1	0.1
2.1	Объект долевого строительства	2.1	2.1	2.1
3.1	Долевой участи	3.1	3.1	3.1
4.1	Долевая собственность	4.1	4.1	4.1
5.1	Долевая собственность	5.1	5.1	5.1
6.1	Долевая собственность	6.1	6.1	6.1
7.1	Долевая собственность	7.1	7.1	7.1
8.1	Долевая собственность	8.1	8.1	8.1
9.1	Долевая собственность	9.1	9.1	9.1
10.1	Долевая собственность	10.1	10.1	10.1
11.1	Долевая собственность	11.1	11.1	11.1
12.1	Долевая собственность	12.1	12.1	12.1
13.1	Долевая собственность	13.1	13.1	13.1
14.1	Долевая собственность	14.1	14.1	14.1
15.1	Долевая собственность	15.1	15.1	15.1
16.1	Долевая собственность	16.1	16.1	16.1
17.1	Долевая собственность	17.1	17.1	17.1
18.1	Долевая собственность	18.1	18.1	18.1
19.1	Долевая собственность	19.1	19.1	19.1
20.1	Долевая собственность	20.1	20.1	20.1
21.1	Долевая собственность	21.1	21.1	21.1
22.1	Долевая собственность	22.1	22.1	22.1
23.1	Долевая собственность	23.1	23.1	23.1
24.1	Долевая собственность	24.1	24.1	24.1
25.1	Долевая собственность	25.1	25.1	25.1
26.1	Долевая собственность	26.1	26.1	26.1
27.1	Долевая собственность	27.1	27.1	27.1
28.1	Долевая собственность	28.1	28.1	28.1
29.1	Долевая собственность	29.1	29.1	29.1
30.1	Долевая собственность	30.1	30.1	30.1
31.1	Долевая собственность	31.1	31.1	31.1
32.1	Долевая собственность	32.1	32.1	32.1
33.1	Долевая собственность	33.1	33.1	33.1
34.1	Долевая собственность	34.1	34.1	34.1
35.1	Долевая собственность	35.1	35.1	35.1
36.1	Долевая собственность	36.1	36.1	36.1
37.1	Долевая собственность	37.1	37.1	37.1
38.1	Долевая собственность	38.1	38.1	38.1
39.1	Долевая собственность	39.1	39.1	39.1
40.1	Долевая собственность	40.1	40.1	40.1
41.1	Долевая собственность	41.1	41.1	41.1
42.1	Долевая собственность	42.1	42.1	42.1
43.1	Долевая собственность	43.1	43.1	43.1
44.1	Долевая собственность	44.1	44.1	44.1
45.1	Долевая собственность	45.1	45.1	45.1
46.1	Долевая собственность	46.1	46.1	46.1
47.1	Долевая собственность	47.1	47.1	47.1
48.1	Долевая собственность	48.1	48.1	48.1
49.1	Долевая собственность	49.1	49.1	49.1
50.1	Долевая собственность	50.1	50.1	50.1
51.1	Долевая собственность	51.1	51.1	51.1
52.1	Долевая собственность	52.1	52.1	52.1
53.1	Долевая собственность	53.1	53.1	53.1
54.1	Долевая собственность	54.1	54.1	54.1
55.1	Долевая собственность	55.1	55.1	55.1
56.1	Долевая собственность	56.1	56.1	56.1
57.1	Долевая собственность	57.1	57.1	57.1
58.1	Долевая собственность	58.1	58.1	58.1
59.1	Долевая собственность	59.1	59.1	59.1
60.1	Долевая собственность	60.1	60.1	60.1
61.1	Долевая собственность	61.1	61.1	61.1
62.1	Долевая собственность	62.1	62.1	62.1
63.1	Долевая собственность	63.1	63.1	63.1
64.1	Долевая собственность	64.1	64.1	64.1
65.1	Долевая собственность	65.1	65.1	65.1
66.1	Долевая собственность	66.1	66.1	66.1
67.1	Долевая собственность	67.1	67.1	67.1
68.1	Долевая собственность	68.1	68.1	68.1
69.1	Долевая собственность	69.1	69.1	69.1
70.1	Долевая собственность	70.1	70.1	70.1
71.1	Долевая собственность	71.1	71.1	71.1
72.1	Долевая собственность	72.1	72.1	72.1
73.1	Долевая собственность	73.1	73.1	73.1
74.1	Долевая собственность	74.1	74.1	74.1
75.1	Долевая собственность	75.1	75.1	75.1
76.1	Долевая собственность	76.1	76.1	76.1
77.1	Долевая собственность	77.1	77.1	77.1
78.1	Долевая собственность	78.1	78.1	78.1
79.1	Долевая собственность	79.1	79.1	79.1
80.1	Долевая собственность	80.1	80.1	80.1
81.1	Долевая собственность	81.1	81.1	81.1
82.1	Долевая собственность	82.1	82.1	82.1
83.1	Долевая собственность	83.1	83.1	83.1
84.1	Долевая собственность	84.1	84.1	84.1
85.1	Долевая собственность	85.1	85.1	85.1
86.1	Долевая собственность	86.1	86.1	86.1
87.1	Долевая собственность	87.1	87.1	87.1
88.1	Долевая собственность	88.1	88.1	88.1
89.1	Долевая собственность	89.1	89.1	89.1
90.1	Долевая собственность	90.1	90.1	90.1
91.1	Долевая собственность	91.1	91.1	91.1
92.1	Долевая собственность	92.1	92.1	92.1
93.1	Долевая собственность	93.1	93.1	93.1
94.1	Долевая собственность	94.1	94.1	94.1
95.1	Долевая собственность	95.1	95.1	95.1
96.1	Долевая собственность	96.1	96.1	96.1
97.1	Долевая собственность	97.1	97.1	97.1
98.1	Долевая собственность	98.1	98.1	98.1
99.1	Долевая собственность	99.1	99.1	99.1
100.1	Долевая собственность	100.1	100.1	100.1

подпись: М.П.



Лист 3

Заказчик			
ИП: общество с ограниченной ответственностью			
Лист №2, Раздел 2	Высота листа раздела 2, 3	Высота раздела 3	Высота листа раздела 3
26 января 2022г.			
Реквизитный лист			
50-16-0000000-5630			
4.1			
Адреса			
14.10.2013 12-30-43			
50-50/016-50/016/006/2015-2384-С			
Копия государственной регистрации			
судеб. на земельный участок/земельный участок			
с/р-р: № 18.10.2013 от 26.04.2018 и 14.10.2012 от 26.04.2018			
Общество с ограниченной ответственностью "ГРОП", ИНН: 7737248828			
лица, в пользу которого осуществляются операции			
лица и организации, объекты недвижимости:			
осуществление государственной регистрации:			
Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №41.1 нежилого помещения от 01.03.2014, №4. Выдан 30.06.2017			
Выполнение соглашения к договору аренды № 41.1, нежилого помещения от 01.03.2014, № 4. Выдан 28.11.2017			
Договор аренды нежилого помещения, № 41.1, Выдан 01.03.2014			
Дополнительное соглашение №2 к договору аренды № 41.1 нежилого помещения от 01.03.2014 года, № 2, Выдан 26.04.2016			
Дополнительное соглашение (пополнение) об изменении условий договора аренды, № 6, Выдан 28.07.2020			
4. Организация права и оформление объектов недвижимости 3			



подпись:  Фомин Д.В.

М.П.

Лист 4

Заказчик			
ИП: общество с ограниченной ответственностью			
Лист №3, Раздел 2	Высота листа раздела 2, 3	Высота раздела 3	Высота листа раздела 3
26 января 2022г.			
Реквизитный лист			
50-16-0000000-5630			
4.2			
Адреса			
03.12.2012 01:00:00			
50-56-16/01Е/2012-580			
лицо, на которое осуществлены операции права			
с/р-р: № 03.12.2012 от 03.12.2012 на 10 лет с даты окончания Договора			
Общество с ограниченной ответственностью:			
лицо, в пользу которого осуществляются операции права и оформление объектов недвижимости:			
осуществление государственной регистрации:			
Акционерное общество "ЮНИС ИС", ИНН: 50/0442501			
Договор на аренду нежилого помещения, № Д-8/01/09/2011/10, Выдан 11.11.2011			
Составлено о записи сделки от 10.04.2012; по договору на аренду нежилого помещения №Д-8/01/2011/10 от 11.11.2011г., Выдан 19.04.2012			
Договор купли-продажи, № 6/2012, Выдан 21.11.2012			
Дополнительное соглашение к договору на аренду нежилого помещения № Д-8/01/09/2011/10 от 11.11.2011, Выдан 04.12.2012			
Дополнительное соглашение к Договору №5-8/01/09/2011/10 аренды нежилого помещения от 11.11.2011 года, Выдан 28.03.2020			
Дополнительное соглашение (пополнение) об изменении условий договора к договору аренды, № 3-8/01/09/2011/10, Выдан 01.05.2020			
Дополнительное соглашение к Договору №3-8/01/09/2011/10 аренды нежилого помещения от 11.11.2011 года, Выдан 17.12.2020			
лицо, осуществляющее			
лицо, осуществляющее			
лицо, осуществляющее государственной регистрации сделки, право, осуществляемое без опубликования в государственном реестре недвижимости			



подпись:  Фомин Д.В.

М.П.

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b



Лист 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Объекты недвижимости: объект недвижимости

Лист 501. Раздел 4	Центр	
Вид участка	Вид участка 3	Вид участка выделки: 5
26 января 2021г.		
Кадастровый номер:	50:16:0000000-09219	

Схема расположения объекта недвижимости (линия объекта недвижимости) для размещения участка

Муницип. П. 700

Участок выделки:

Объект недвижимости:

Идентификация земельного участка
Данные: Федеральное бюро кадастровой информации, Москва и Ленинградская область, Московская область, кадастровый район: 50:16:0000000-09219

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

И Единый государственный реестр недвижимости выдает следующие сведения:

Сведения об объекте недвижимости объекта недвижимости

Земельный участок:

Лист 501. Раздел 1	Вид участка выделки: 1	Вид участка выделки: 3	Вид участка выделки: 3
26 января 2021г.			
Кадастровый номер:	50:16:0000000-09219		
Дата размещения кадастрового номера:	18.11.2002		
Ранее принадлежавший государственный земельный участок:	Кадастровый номер 50:16:0000000-09219; Кадастровый номер 50:16:14-33715		
Адрес (неиспользуемый):	Республика Фрунза, Московская область, Ленинградская область (территория перу: 1 Ленинск, ул. 3)		
Площадь, кв. м:	5598		
Кадастровый номер выделки: ДУС:	50:16:0000000-09219		
Состав объекта недвижимости:	50:16:0000000-3636; 50:16:0000000-09219		
Состав участка выделки:	Участок, принадлежащий государству		
Литературная ссылка:	Участок, принадлежащий государству, для выдела земельной доли		
Литературная ссылка на кадастровый номер выделки:	Сведения об объекте недвижимости выделки: "Земельный участок выделки"		
Состав выделки:	Выделка: 09219/0001		
Получатель выделки:	Управление по месту Аккумуляции (предоставлено, правообладатель), Правительством Республики Фрунза, Республика Фрунза, Республика Фрунза		
	ДУ: Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Актин Территория", ИНН: 5278172500		

Лист 501. Раздел 1

Объект недвижимости:

Идентификация участка

ИДН



Документы, предоставленные Заказчиком (11/18)

Рисунок 2 Лист 2

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

Земельный участок
код объекта недвижимости

Лист №1 Рисунок 2	Высота листов: рисунок 2.1	Высота листов: рисунок 3	Высота листов: рисунок 3
Кладовый номер: 50.16.0000003-19			

1	Целевое назначение (для кадастрового)	1.1	Земельный участок государственной собственности "АКТИВНО ЖИТНИЦАДЪ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Сведения о государственной регистрации недвижимости
3	Документы-основания	3.1	Решение государственного земельного комитета и земельного участка. Выдан 23.12.2020
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	4.1	Земельное удержание
			58.07.2021 16:13:04
			50.16.0000003-19-001/37/2014-3
			Срок действия с 25.01.2021 по 09.10.2035
			Общество с ограниченной ответственностью "Финансовая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Записано по документам государственной регистрации недвижимости "Активно Житницадъ", ИНН: 7728147468, ОГРН: 102775292248
			Принимает участие в сделке Земельное удержание земельного участка государственной собственности "АКТИВНО ЖИТНИЦАДЪ", Выдан 08.10.2020
			данные отсутствуют
			данные отсутствуют
			данные отсутствуют

М.П.

подпись: *[подпись]*

подпись: *[подпись]*

подпись: *[подпись]*

Рисунок 3 Лист 3

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

Земельный участок
код объекта недвижимости

Лист №1 Рисунок 3	Высота листов: рисунок 3.1	Высота листов: рисунок 3	Высота листов: рисунок 3
Кладовый номер: 50.16.0000003-19			

План (чертеж, схема) земельного участка

М.П.

подпись: *[подпись]*

подпись: *[подпись]*

подпись: *[подпись]*

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 91 из 105



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Мясницкий проезд, 6
т. (495) 750-3000 ф. (495) 486-2886
rso@garantia.ru www.rso.ru



RESCO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
8, Mayskoye shosse, Moscow, 117105
t. (495) 750-3000, f. (495) 486-2886
mail@rso.ru www.rso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 5452111355778

г. Москва "07" февраля 2022 г.

Страхователь заключает обязательство «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страхование», и лица: Губинцев Алексей Сергеевич, Асеевских по работе с законными представителями Дирекции продаж ВПП-Страхования, Физической Виктории Александровны, действующей на основании Договора № И-Д-834/22 от «01» февраля 2022 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Асифа-Бизнес» Д.У. (далее по тексту - «Управляющая компания»), именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с клиентами/управляющего в корпоративном сегменте Анатолия Николаевича Николаева, действующего на основании Договора № ИИ01 от 08.12.2021 г., с другой стороны, заключает настоящий договор в следующей редакции:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее - «Выплатодержателю»), принадлежащие выгоды лица, случаи убытка в соответствии с условиями страхования, предусмотренные в прилагаемом к настоящему договору страховом полисе.
1.2. Настоящий договор заключен на основании:
а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других стихий» ОАО «РЕСО - Гарантия» от 11.11.2021 г. (далее по тексту кратко «Правила»);
б) Заявления на страхование (далее по тексту кратко «Заявление»).
Настоящий договор является частью пакета документов, прилагаемых к Заявлению и Заявлению.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ
2.1. По настоящему договору застрахованы следующие имущества (далее по тексту - застрахованное имущество):
2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерные коммуникации, внутреннюю отделку, инженерное оборудование) общей площадью 4 072 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, на страховую сумму 259 680 813,00 (Дваста пятьдесят девять миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи шестьсот восемьдесят один рубль 00 копеек).
Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 259 680 813,00 (Дваста пятьдесят девять миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи шестьсот восемьдесят один рубль 00 копеек).

3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ
3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим причинам:
3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
3.1.2. «Повреждение одной из водопроводных, канализационных и дренажных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
3.1.4. «Крах» за пределы, утроба, рейды» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
3.1.5. «Террористические действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
3.1.7. «Столкновения, удары и столкновения с транспортными средствами» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
3.2. Иные случаи.
3.2.1. По настоящему договору не включаются страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, предусмотренных в соответствующих разделах Правил или выходящих из страхового покрытия.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ
4.1. Нынешнее состояние застрахованного имущества Страхователя по адресу: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5.1. Размер страховой премии составляет 125 974,30 (Сто двадцать пять тысяч девятьсот семьдесят четыре и 30/100 рубль).
5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страхователя.
5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
- единовременный платежом до начала действия договора страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
6.1. Договор страхования вступает в силу с 01.00 часов «07» февраля 2022 г., но не ранее 06 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.06 часа «08» февраля 2023 г.

Страхователь: *А. Николаев*
Страховщик: *А. Николаев*

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Страхователь имеет право:
7.1.1. в период действия настоящего договора обращаться в Страховщика с предложениями об изменении условий настоящего договора (включая: страховой суммы, срока страхования и т.д.);
7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;
7.1.3. на протяжении срока действия страхования в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. Страхователь обязан:
7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику; Существенными обстоятельствами являются случаи обстоятельств, определенных в настоящем договоре страхования и в законе об страховании;
7.2.2. обеспечить Страховщику обоим всем действительным или заключенным договорам страхования в отношении данного объекта страхования;
7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;
7.2.4. в течение 3 (трех) рабочих дней с момента события сообщить Страховщику сведения, обеспечивающие идентификацию места (включая: адрес, координаты) и иные обстоятельства, факт существования изменений в обстоятельствах, описанных в настоящем договоре, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.3. При наступлении события, являющегося предметом настоящего договора страхования, Страхователь обязан:
7.3.1. немедленно уведомить обоим сторонам 24 часа с момента, когда Страхователем стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить в письменной форме в соответствии с Правилами и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого произошло событие ущерба застрахованному имуществу;
7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе немедленно уведомить Страхователя, уведомив о факте возникновения убытка, если бы он не наступил при условии, что бы не было застраховано;
7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователем стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страхователя о событии, повлекшем наступление ущерба, уведомив о факте наступления ущерба, уведомив Страхователя о факте наступления события;
- номер и дату заключения договора страхования;
- наименование и адрес места расположения объекта, которому нанесен ущерб;
- дату и время возникновения ущерба;
- описание и характер, перечень и обстоятельства ущерба;
- данные Страхователя (на момент возникновения ущерба);
- страховой номер ущерба;
7.3.4. сохранять до принятия решения Страхователем застрахованное имущество (порядоченное и инвентаризованное в том виде, в каком оно находится после события, являющегося предметом страхового случая. Страхователь имеет право изменить видную часть объекта, исключая причину страхового случая, только в том случае, если эти действия способствуют сохранению имущества, и/или из соображений безопасности или необходимости уменьшения размера ущерба. В случае возникновения описанных обстоятельств в том виде, в каком оно находится после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан информировать об инциденте, описании, описании и фотографиях, видеозаписи или иным способом, позволяющим информировать о факте наступления ущерба до момента принятия решения Страхователем о факте наступления события, являющегося предметом страхования Страхователем;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу информацию, проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выявления причин, размеров убытка и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страхователя, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;
7.3.6. при обращении по выплате страхового возмещения предоставить Страховщику следующие документы:
7.3.6.1. договор страхования;
7.3.6.2. документ, дающий право представления интересов Страхователя (Выплатодержателю) у Страхователя;
7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страхователем форме;
7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактической оценки и стоимости застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;
7.3.6.5. документы, подтверждающие наступивший интерес Страхователя (Выплатодержателю) к застрахованному имуществу на день события, имеющего признаки страхового случая;
7.3.6.6. письменный подтвержденный факт наступления события, уведомив о факте наступления события;
7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень поврежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;
7.3.6.8. документы, подтверждающие для явного вида размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о применении гарантийного покрытия страхового случая, то предоставить Страховщику иные документы, имеющие существенное значение для принятия решения о предоставлении возмещения по страховому случаю;
7.3.7. передать Страховщику все документы и материалы по событию страхования;
7.3.8. предоставить Страхователю все документы и материалы по событию страхования, необходимые для осуществления Страхователем гарантийного и иного права: грабни (суброгации) и оказания помощи.
7.4. Страхователь имеет право:
7.4.1. провести осмотр имущества и получить необходимую информацию перед заключением настоящего договора;
7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению суммы риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;
7.4.3. в течение срока действия договора проинформировать Страхователя о наступлении события, повлекшего наступление ущерба, уведомив о факте наступления события, уведомив Страхователя (Выплатодержателю) с письменным уведомлением и прилагаемыми документами, позволяющими уведомить Страхователя;
7.4.4. самостоятельно или иным способом, уведомив Страхователя, уведомив о факте наступления события, уведомив о факте наступления события, уведомив Страхователя (Выплатодержателю) с письменным уведомлением и прилагаемыми документами, позволяющими уведомить Страхователя;
7.4.5. потребовать выплаты в пользу третьих лиц в случае возникновения и в соответствующей мере ответственности, критерии и условия.

Страхователь: *А. Николаев*
Страховщик: *А. Николаев*



Документы, предоставленные Заказчиком (13/18)

7.5. Страховщик обязан:
7.5.1. не вносить сведений о Страхователе и его имуществом похищенных за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и представить Страхователю (Выгодоприобретателю) все необходимые документы, предусмотренные условиями Т.3.6. настоящего договора, в течение срока Т.3.3.6. Проведен в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока третья сторона и страховщик производят обмен сведениями о страховом случае, оформляют отчетную документацию, либо направляют Страхователю (Выгодоприобретателю) либо, если ответственность возложена на страховщика в полном объеме и неограниченно, Страхователю (Выгодоприобретателю) сведения о страховом случае, или уведомление о выплате или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется в соответствии с величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленного договором страхового случая и суммы возмещения, за вычетом франшизы и дедукции страхового события.

В случае гибели или уничтожения имущества страхового события, вследствие которого возникла обязанность выплаты страхового возмещения, в случае гибели или уничтожения имущества франшиза, применяется одна, либо žádná из них.
8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) страхованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, являясь для действительного использования, но не более страховой суммы (суммы возмещения);

В случае полной гибели или утраты сверхстрахованного имущества Страхователем (Выгодоприобретателем) в рамках соглашения Страхователь оплачивает от своего имени за восстановление имущества в пользу Страхователя. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости страхованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (суммы возмещения). При этом за выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан возместить (в) Страхователю (Выгодоприобретателю) и передать выданный аванс за восстановление (восстановление) имущества или эти авансы.
(Полное или частичное возмещение ущерба Страхователем в рамках соглашения Страхователь вправе распространить на любое количество объектов).

8.2.2. при частичной гибели или утрате имущества - в размере восстановительной стоимости (прямых затрат) на приобретение и доставку аналогичного имущества в размере действительной стоимости страхованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (суммы возмещения). При этом за выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан возместить (в) Страхователю (Выгодоприобретателю) и передать выданный аванс за восстановление (восстановление) имущества или эти авансы.
(Полное или частичное возмещение ущерба Страхователем в рамках соглашения Страхователь вправе распространить на любое количество объектов).

8.2.3. при частичной гибели или утрате имущества - в размере восстановительной стоимости (прямых затрат) на приобретение и доставку аналогичного имущества в размере действительной стоимости страхованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (суммы возмещения). При этом за выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан возместить (в) Страхователю (Выгодоприобретателю) и передать выданный аванс за восстановление (восстановление) имущества или эти авансы.
(Полное или частичное возмещение ущерба Страхователем в рамках соглашения Страхователь вправе распространить на любое количество объектов).

8.2.4. Расходы в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страхователем, или таких расходов фактически понесены или будут произведены для выполнения указанной Страхователем, должны быть понесены Страхователем, даже если институту возмещения ущерба оказывается безразличным.

8.3. Страхователь возмещает действительные расходы, понесенные в результате страхового случая:
8.3.1. при страховании недвижимого имущества - расходы на ремонт, восстановление или замену поврежденного имущества в полном объеме страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах суммы возмещения по страховой сумме страхованного недвижимого имущества, понесенного в результате страхового случая.

8.4. Полнота страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной на дату вступления в силу страховой суммы и суммы возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4 настоящего договора.

8.5. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (включая страховые расходы) (в) Страхователем или выгодоприобретателем страхового случая возмещает Страхователь (Выгодоприобретатель) часть причиненного ему ущерба (превышающую) отношения страховой суммы и действительной стоимости.

8.6. В случае возникновения между сторонами спора и разногласий в размере ущерба, каждая из сторон вправе провести и по своей инициативе, заключив экспертизу, проведенную одной стороной, не являющуюся обязательной для другой стороны.
8.7. При наступлении в период действия договора страхования события, выходящего за пределы страховой суммы, Страхователь, по обращению к Страхователю за страховой выплатой обязан оплатить страховое возмещение в полном объеме при условии оплаты страховой премии в досрочном порядке.

8.8. Денежная выплата страхового возмещения считается день, в котором денежные средства с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо денежная выплата наличными денежными средствами Страхователю.

9. ДОПОЛНЕНИЕ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В обязательном порядке настоящим договором регулируются положения Правил. В случае несоответствия подписанной сторонами договора положениям Правил, применяются положения Правил, предусмотренных для случаев наступления страхового случая.

10.2. Приложение к настоящему договору является его неотъемлемой частью.
10.3. Все уведомления, претензии и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться полученными адресатом, если они получены заданным способом, телеграфом или электронным почтовым сообщением по номеру, указанному в документе, прилагаемом к уведомлению.
10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получает «Правила страхования имущества» юридическим лицом от лица и других заинтересованных САО «РЕСО-Гарантия» от 11.11.2021 г., Страхователь с уведомленным видом Правил страхования ознакомлен и согласен.

10.6. Подписавший настоящим договор Страхователь гарантирует участие в нем указанных страховым правопреемником в процессе исполнения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

Страхователь  3 Страховщик 

11. ПРИЛОЖЕНИЕ
11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:
Приложение №1 - «Правила страхования имущества» юридическим лицом от лица и других заинтересованных САО «РЕСО-Гарантия» от 11.11.2021 г.
Приложение №2 - Заявление на страхование.
Настоящий договор состоит из двух экземпляров, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представитель страхователя Данил Павлович Александрович ИНН/ОГРН/С/ИНН/ОГРН/ИНН/ОГРН/ИНН/ОГРН (длинная строка)	Код: 2313604
---	--------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
САО «РЕСО-Гарантия»
Круговой адрес: 125047, г. Москва, ул. Ташма, д. 12, стр. 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Невский пр., д. 6

ИНН 77/04/0520
КПП 77/00/1001
ОГРН 1027796042413
Р/с № 40701810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»
ИНН 50/04/021593
Корр. счет № 301018102003000066993

Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Ташма, д. 12, стр. 1
Фактический адрес: 121001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН 77/04/142469
КПП 77/00/1001
ОГРН 1027732922383
Р/с № 407018104014000000528 в АО «АЛЬФА-БАНК»
ИНН 50/04/021593
К/с № 301018102003000066993 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра по работе с клиентами
САО «РЕСО-Гарантия»
Полномочия подтверждаются доверенностью от 18.12.2021 г.

 Феофан Н.А.,
Исполнительный директор по ИТ-д-К-С/С/С от ИТ-д-К-С/С/С
2022 г.



Страхователь  4 Страховщик 



**ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»**

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 21.06.2021 № 6/н

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами с кадастровыми номерами 50:16:0000000:3630, 50:16:0302003:19, расположенные по адресу: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул.3 Интернационала, дом 76, на основании Договора №1202/21 от 12.02.2021 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пятнадцать».

В таблицах далее приведен реестр арендаторов и данные по расходной части объекта управления.

Доходная часть по состоянию на 21.06.2022 г.

Арендатор	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата последнего продления договора	Срок аренды, мес.	Автопродлонгация	Площадь, кв. м	Месячная ар.плата вкл. ЭР, руб. в мес., с НДС	Включенные коммунальных платежей в МАП	Статус МА
ООО Дикси-Юг	44527	ДДА	№Д-В/01/09/2011/10	11.11.2011	120	нет	692.5	1 376 144	не включены	нет
ООО Бирюлёво райтейл	4,5,6	ДДА	№118/2018	01.06.2018	60	нет	181.7	482 914	не включены	нет

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 94 из 105

Financial
Consulting
Group



ИП Санаев Махмуд Султанович	35-41	КДА	№171	12.10.2021	11	да	1,413.0	706 500	не включены	нет
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"		КДА	№Б-548/12	03.03.2021	11	да	1.0	6 000	не включены	нет
ИП Воляна Лаура Витгеновна		КДА	АИ-40/ДСА	01.04.2021	9	да	28.7	35 375	включены	МА
ИП Сидоров Владислав Альбертович	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	КДА	АИ-39/ДСА	01.04.2021	10	да	1.5	3 850	включены	МА
ИП Фалеева Татьяна Владимировна	часть нежилого помещения №2	КДА	АИ-45/ДСА	01.06.2021	11	да	22.0	37 450	включены	МА
ИП Арутюнова Нина Владимировна		КДА	АИ-43/ДСА	01.09.2021	11	да	2.0	17 635	включены	МА
ИП Жангазин Ренат Бекназарович	16	КДА	№АИ-42/ДСА	01.06.2021	11	да	43.0	60 000	включены	МА
ООО Бириюлево ритейл (реклама)		ДДА	бн	21.04.2021	60	да		3 000	включены	нет
Кучерук Людмила Вячеславовна ИП	1 эт пом №15	КДА	АИ-61/ДСА	01.10.2021	11	да	43.0	44 333	не включены	МА
Савин Сергей Сергеевич ИП	1 эт пом №1	КДА	АИ-64/ДСА	01.10.2021	11	да	10.0	58 850	не включены	МА
Рахимов Мазруф Мамалович ИП	1 эт пом №3	КДА	АИ-62/ДСА	01.10.2021	11	да	15.0	66 420	не включены	МА
Окна Роста ООО	1 эт пом 14	КДА	АИ-59/ДСА	01.10.2021	11	да	16.5	30 000	не включены	МА
Сейранян Владимир Каренович ИП	1 эт пом №2	КДА	АИ-60/ДСА	01.10.2021	11	да	17.0	77 510	не включены	МА
Леденева Лидия Олеговна ИП	1 эт пом №7	КДА	АИ-63/ДСА	01.10.2021	11	да	63.0	105 590	не включены	МА
ООО Активо Инвест	1 эт пом 12	КДА	АИ-1	10.03.2022	11	да	15.0	12 000	Включены	МА
Рябова Марина Вячеславовна ИП (промо 1мес)	1 эт	КДА	АИ-144/ДСА	04.03.2022	промо	нет		5 000	Включены	МА
Рябова Мария Вячеславовна ИП (промо 1 мес)	1 эт	КДА	212	12.04.2022	промо	нет		5 000	Включены	МА

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b

Страница 95 из 105

Financial

Consulting
Group



Контрагент	Месяцы 2021 -2022 гг.											
	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
ИП Арутюнова Нина Владимировна				66 000,00	16 500,00	16 500,00	16 500,00	16 500,00	4 125,00	4 125,00	4 125,00	4 125,00
ИП Арутюнова Нина Владимировна (закрыт)	15 000,00	15 000,00	15 000,00									
ИП Болиян Лаура Ваагеновна	33 061,00	33 061,00	33 061,00	33 061,00	33 061,00	33 061,00	33 061,00	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27
ИП Жангазин Ренат Бекызарович	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	61 833,33	70 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
ИП Комиссаров Алексей Александрович	45 000,00	45 000,00	17 419,35									
ИП Кучерук Людмила Вячеславовна (закрыт)	44 333,00	44 333,00	44 333,00	44 333,00								
ИП Леденева Лилия Олеговна(закрыт)	101 953,00	101 953,00	101 953,00	101 953,00								
ИП Рахимов Маъруф Мамалович №1 (закрыт)	60 420,00	60 420,00	75 420,00	75 420,00								
ИП Савин Сергей Сергеевич (закрыт)	55 000,00	55 000,00	66 550,00	58 850,00								
ИП Санаев Махмуд Султанович	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00
ИП Сейранян Владимир Каренович (закрыт)	70 510,00	70 510,00	91 510,00	77 510,00								
ИП Сидоров Владислав Альбертович	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 700,00	7 700,00	3 850,00	3 850,00
ИП Фадеева Татьяна Владимировна	59 840,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	30 916,67	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	37 450,00
Кучерук Людмила Вячеславовна ИП (промо)					44 333,00	44 333,00	44 333,00	44 333,00	44 333,00	24 332,84	24 332,84	24 332,84
Леденева Лилия Олеговна ИП					105 590,00	93 271,17	105 590,00	105 590,00	105 590,00	105 590,00	105 590,00	105 590,00
Окна Роста ООО (закрыт)	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00								
ООО Биюльфо ритейл	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 96 из 105



ООО Бирилёво ригейл (реклама)	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
ООО Дикси-Юг	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,40	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21
ООО Озона Росток Восток					30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
ООО ТКФ	1 572 140,40	1 572 140,40	1 572 140,40	1 572 140,40								
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Рахимов Маъруф Мамадович ИП					66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00
Савин Сергей Сергеевич ИП					58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00
Сейранки Владимир Каренович ИП					77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00
ООО Активо - Инвест										8 516,13	12 000,00	12 000,00
Рябкова Марина Вячеславовна ИП										5 000,00	5 000,00	
Grand Total	4 738 815,93	4 713 975,93	4 733 945,28	4 745 826,12	3 118 822,53	3 094 253,8	3 118 822,53	3 111 136,80	3 099 461,80	3 092 977,77	3 092 611,64	3 090 061,64
Среднее значение ежемесячного дохода за июнь 2021г – май 2022 г.												3645892,64



Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 97 из 105



В таблице далее приведены данные по фактически коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 23.06.2022 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб.
1	ХВС и водоотведение	1 324,00р.
2	Теплоснабжение	68 167,00р.
3	Электроснабжение	204 943,00р.
4	ТФО	9 900,00р.
5	Эксплуатация	241 167,00р.
6	Охрана	114 333,00р.
7	Прочие	16 439,20р.
	Итого	695 274,00р.

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 78% от суммы расходов, включая электроснабжение, ХВС и водоотведение, теплоснабжение и ТФО.

Генеральный директор



Целова Ю. В.



Объекты-аналоги для земельного участка

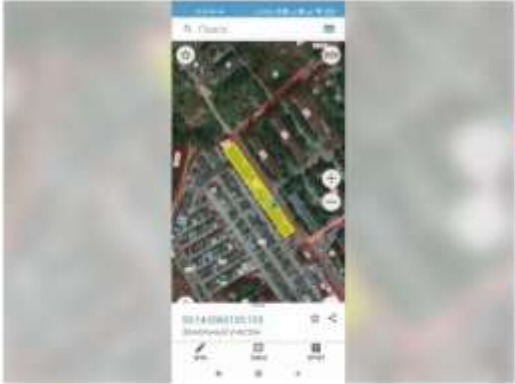
avito.ru/losino-petrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot_promnaznacheniya_2299054188

Losino-Petrovskiy Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 30,5 сот. (промназначения)

14 500 000 Р
475 410 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку 31 мая в 17:43



8 958 715-46-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Евгений Владимирович
Частное лицо
На Avito с декабря 2018

Обязательный пользователь

Подписать на продавца

№ 2299054188 (+1)

Точка
Регистрация
ип и ооо
Подробнее

Об участке
Площадь: 30,5 сот. Расстояние от МКАД: 23 км

Расположение
Московская область, Losino-Petrovskiy, ул. Гагарина
Щиповская шоссе, 23 км [Показать карту](#)

Описание
Продан землю для магазина либо под любой бизнес используется на сегодня как автозаправка, могу рассмотреть предложения по инвестированию

ВСЁ ВЕЗДЕ И СРАЗУ
Смотрите новинку в **okko**

Primavera
Влюбленный город на реке

Сообщения

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

Передан через Диадок 24.06.2022 10:43 GMT+03:00
71eb4f19-af5e-4c72-a4fd-a65014857f2b
Страница 99 из 105

Financial
Consulting
Group



Объекты-аналоги для земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the website gde.ru. The main heading is "Участок для организации бизнеса в Раменское". The price is listed as 40 000 000 руб. There is a contact number +7 (964) 628-16-03 and a button "Написать сообщение". The listing includes an aerial view of a 1-hectare plot and a detailed description of the land and its location in Ramenskoye, Moscow region. The description mentions the plot's proximity to infrastructure and its suitability for business development. At the bottom of the page, there is an advertisement for "Универсальный" (Universal) with a woman's face and the text "Универсальный".

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

Объекты-аналоги для земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The URL in the browser is staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/274337956/. The listing is for a commercial plot of 20,55 hectares in the Staraya Kupavna district of the Moscow region. The price is listed as 9,370,000 rubles. The listing includes a map, several photos, and contact information for the real estate agency 'Агентство недвижимости ID 292984' and the business center 'Бизнес-центр «Береки Парк»'. The text of the listing describes the plot's location, size, and potential for development, and mentions that it is available for sale.

Коммерческая земля, 20,55 сот.
 Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, Микрорайон территория. На карте
 = Тельновское шоссе, 24 км от МКАД = Нудинское шоссе, 24 км от МКАД
 = Шадловское шоссе, 27 км от МКАД

9 370 000 Р
 455 962 Р за сот
 Следить за изменением цены
 УСН
+7 964 589-42-20
+7 985 730-84-80

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении указать контактный номер? Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте свой голос вояки

Агентство недвижимости ID 292984

Бизнес-центр «Береки Парк»
 Позиция элитных и первых премиальных, лучший земельный банк, метро «Пари Лубяны» - Выгодные условия продажи!
+7 (495) 308-43-73

20,55 сот. Участок поселений (можно изменить)
 Площадь Категория

Продан участок под магазин, преимущества данного предложения:
 - Участок правильной формы, сухой
 - Центральная часть города
 - Технические условия на подключение коммуникаций будет получено до сделки
 - Привлекательная стоимость
 Возможен обмен на любую недвижимость
 Более подробная информация по телефону
 Звоните сегодня, завтра вы можете услышать: Продано

Остались вопросы по объявлению?

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



Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049

MALINA PROPERTY Агентство и продажа коммерческой недвижимости

Продажа здания в городе Электросталь

Планируемый объект: г. Электросталь, ул. Журавлева д. 7А | Новосокольники (транспортом 30 мин.) | Планировка: 70%

Цена объекта:	120 000 000 Р	Цена за м2:	109 090 Р
Площадь:	1 100 м2	Этаж:	1,2
Планировка:	Открытая	Сделка:	Качественный ремонт
Высота потолка:	4 м		

Коммерческие условия

Цена за м2:	109 090 руб
Общая стоимость:	120 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

[еще посмотреть](#) [предложить цену](#)

Похожие предложения

[по цене](#) [по метр. кв.](#)

Описание объекта:
 Продажа отдельно стоящего здания 1100 м2 свободного назначения в Электростали, ул. Журавлева, д. 7А. 1 этаж дома.
 550 м2 на 1 этаже, 550м2 на 2 этаже открытые планировки. Четыре входа на первом этаже, лифт и лестничная клетка на второй этаж, высота потолка 4 м, внутренние окна по фасаду. Элементы трансформации по заданию. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.
 Помещение расположено в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта, интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль планировки. Структура: Элеватор, Планировка, Напольное, Черный металл, Водосток.
 Стоимость продажи 120 млн. рублей. Без комиссии.

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



Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website malinaproperty.ru. The main heading is "Продажа торгового центра с арендаторами" (Sale of a shopping center with tenants). The location is listed as "г. Ногинск, с. Кудиново, ул. Центральная д. 46А" and "Новососно (транспорт 50 мин)".

Key details from the listing:

- Price:** 250 000 000 RUB (155 957 RUB per sqm)
- Area:** 1 603 sqm
- Floors:** 1
- Condition:** Opened, Quality renovation
- Height:** 4 m
- Location:** In front of the facade
- Facilities:** Yes

Information about tenants:

- Lease type:** Magnet, Magnet Kosmetika, Ermolina, bankomat, moyba
- Lease term:** 2018 - 2028
- Monthly rent:** 2 670 000 RUB
- Lease type:** 32 040 000 RUB
- Lease type:** 5%
- Lease type:** 18 лет (без учета индексации)
- Lease type:** 12.8% годовых

Commercial conditions:

- Price per sqm:** 155 957 RUB
- Overall price:** 250 000 000 RUB
- Commission:** Без комиссии

Buttons: **ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ**, **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

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



Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

elektrostal.cian.ru/sale/commercial/251635331/


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **FINN** [+ Помощь объявлению](#) [Выход](#)

Недвижимость в Электростали > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Электростали > Коммерческая недвижимость > Коммерческая недвижимость > Южный > улица Мира

30 мин, 18.30 [275 просмотров](#) [0 комментариев](#) [Удалить](#)

Торговая площадь, 1 845,1 м²
в торговом комплексе «на ул. Мира, 29»
Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира 29 на карте
→ Парниковское шоссе, 44 км от МКАД → Носовинское шоссе, 48 км от МКАД

[В избранном](#) [←](#) [→](#) [+](#) [-](#) [x](#)



[5 фото](#)

1845,1 м² **1 из 1** **Свободно**
Площадь Этаж Планирование

Предлагается на продажу торговое здание площадью 1845,1 кв.м с арендаторами: Магнит, Курский Дом, Зелье-2, Мата Лаунж, витрина "Феюга". Объект расположен на первой линии домов. Высокий трафик, соседство с городским продуктовым рынком, автобусная, остановка около объекта. Совокупный МАП: 2 188 000 руб. Капитальный ремонт - 2017 год. Мощность электричества 278,6 кВт. (Лит #17926)

Остались вопросы по объявлению?
Повторите владельцу объявление и уточните необходимую информацию.

[Открыть сайт](#)

195 000 000 Р
300 000 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС
+7 965 107-20-84

[Написать объявлению](#)



агентство недвижимости
Contact Real Estate
[Документы проверены](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ
Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа офисов и торговых помещений!
Льготный арендный бизнес, 100 кв. «Парк Победы» - Выиграйте условия продажи!
+7 (495) 306-43-73
Позвоните сейчас!
[Перейти на сайт](#)

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



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	24.06.2022 10:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	24.06.2022 12:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа