

24 июня 2022 г.

Отчет об оценке №20220620-1

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»**

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул.
Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 17 июня 2022 г.





Конфиденциально

24 июня 2022 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и заданием на оценку №7 от 20 июня 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 17 июня 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость по состоянию на 17 июня 2022 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	руб. без НДС
<i>Справедливая стоимость 100% доли</i>	
здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443	153 300 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания
<i>В том числе 50% доли в праве собственности</i>	
здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443	76 650 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н.Н.

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 несем 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



EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
долл. США	Доллар США	руб.	Российский рубль
кв.	Квартал	тыс.	Тысяча
кв. м	Квадратный метр	пом.	Помещение
км	Километр	просп.	Проспект
куб. м	Кубический метр	д.	Дом
м	Метр	ул.	Улица
млн	Миллион	чел.	Человек
млрд	Миллиард	СМИ	Средства массовой информации
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТЦ	Торговый центр
МЭР	Министерство экономического развития	ДС	Дополнительное соглашение
КУ	Коммунальные услуги		



	стр.
Общая часть	
▶ 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
▶ Основные факты и выводы	12
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



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

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443– право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443– право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
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 и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности на нежилое помещение▶ Право аренды земельного участка
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
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 и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»



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

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 17 июня 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ 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



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, 2015
- ▶ 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 справедливая 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, 2015
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, справедливая 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 №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
 - 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 Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «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
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ 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
- ▶ 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 справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик 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 содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен представителями Исполнителя 20.06.2022 г., дата оценки 17.06.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки между датой оценки и датой осмотра не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 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

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова 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	<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
Сведения о независимости оценщика	<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
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<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
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	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и Задание на оценку №7 от 20 июня 2022 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20220620-1 от 24 июня 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе: <ul style="list-style-type: none">– здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443– право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
Дата оценки	▶ 17 июня 2022 г.
Дата осмотра	▶ 20 июня 2022 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 146 810 000 рублей 00 копеек, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 159 885 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 153 300 000 (Сто пятьдесят три миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС, <ul style="list-style-type: none">– в том числе 50% доли в праве собственности: 76 650 000 рублей 00 копеек, округленно, без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»

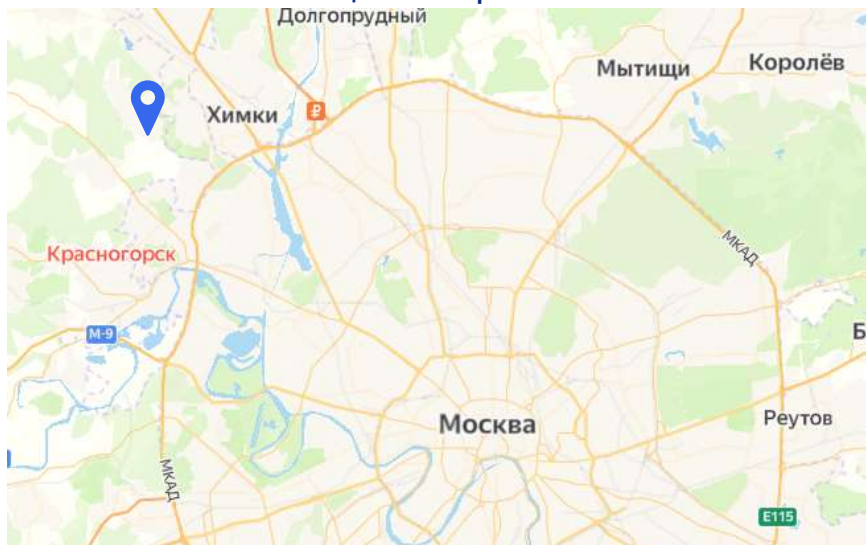
	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



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

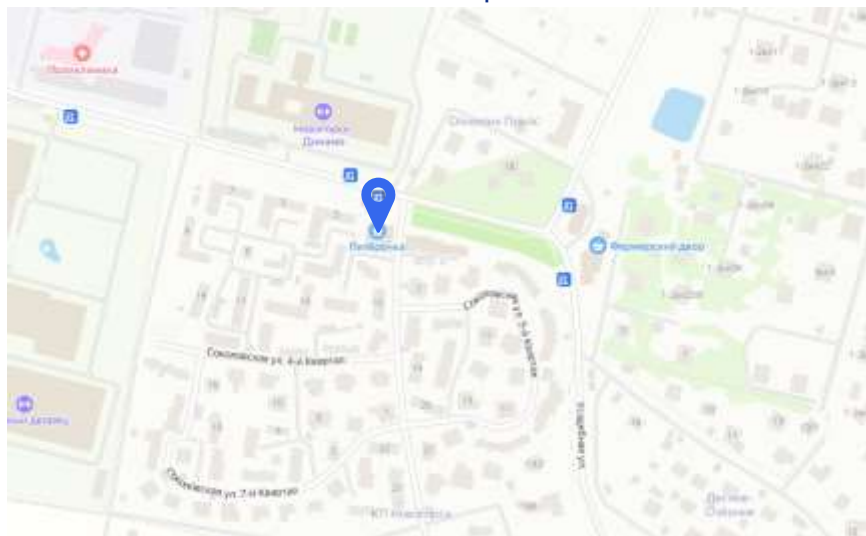
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0080107:443 и земельный участок с кадастровым номером 50:10:0080107:241 представляют собой единый объект недвижимости

Характеристики местоположения

- ▶ Объект оценки расположен в микрорайон Новогорск города Химки Московской области
- ▶ Краткая характеристика местоположения:
 - окружающая застройка: преобладает частная жилая застройка. В радиусе 15-минутной пешей доступности располагаются частные жилые и многоквартирные жилые дома, культурно-досуговые центры, зоны отдыха, спортивные комплексы
 - линия застройки: 1-я линия второстепенной улицы
 - удаленность от ж/д станции: в 10 км от станции метро «Планерная», 50 м от автобусной остановки «Северо-Западный микрорайон»
 - удаленность от главных магистралей: Объект оценки расположен в 4 км от Новокуркинского ш. и в 5 км от МКАД
- ▶ Вывод анализа местоположения: местоположение можно характеризовать как хорошее

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 14 из 102

Financial
Consulting
Group



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание здания

Показатель	Значение
Адрес по документу	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1
Тип объекта	отдельно стоящее нежилое здание
Функциональное назначение	здание ресторана
Фактическое использование	магазин "Пятерочка"
Кадастровый номер	50:10:0080107:443
Кадастровая стоимость, руб.	22 746 922,19
Балансовая стоимость, руб.	не применимо
Общая площадь, кв. м, в том числе:	848,4
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	преобладает 2,65 м
Этажность	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Год постройки	1997
Материал стен	двойные металлические с утеплителем
Степень технического обустройства	центральные коммуникации подключены: отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Наличие парковки	стихийная
Вид права	собственность
Субъект права	Самылов Евгений Владимирович
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на здание 24.05.2022 г. №99/2022/469091715
Существующие ограничения (обременения) права	аренда

Источник: Анализ Исполнителя

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

Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241
Кадастровый квартал:	50:10:0080107
Адрес:	обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1
Площадь уточненная:	990 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации объекта недвижимости
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	11 123 036,1 руб.
Дата определения:	01.01.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	15.01.2019
Дата применения:	01.01.2019



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка	
Показатель	Значение
Адрес по документу	обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1
Площадь земельного участка, кв. м	990,0
Площадь застройки, кв. м	899,4
Кадастровый номер	50:10:0080107:241
Кадастровая стоимость, руб.	11 123 036,10
Имеющиеся постройки	нежилое здание (50:10:0080107:443)
Рельеф и форма участка	квадратной формы, рельеф спокойный
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	для эксплуатации объекта недвижимости
Вид права	долгосрочная аренда
Субъект права	Самылов Евгений Владимирович
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на земельный участок №99/2022/469095338 от 24.05.2022 г.
Существующие ограничения (обременения) права	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок 24.05.2022 г. №99/2022/469095338
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 24.05.2022 г. №99/2022/469091715
- ▶ Договор аренды нежилого помещения №3276 01-6/6088 от 16.05.2013 г.
- ▶ Договор о передаче прав и обязанностей от 07.08.2020 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Технический паспорт по состоянию на 09.02.2011 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Согласно ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового здания
- ▶ Конструктивно-планировочные решения: нежилое здание, общей площадью 848,4 кв. м, планировка: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведение ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование – в качестве нежилого здания торгового назначения



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	19
▶ Краткая характеристика региона	22
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	24
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	26
▶ 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	30
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

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

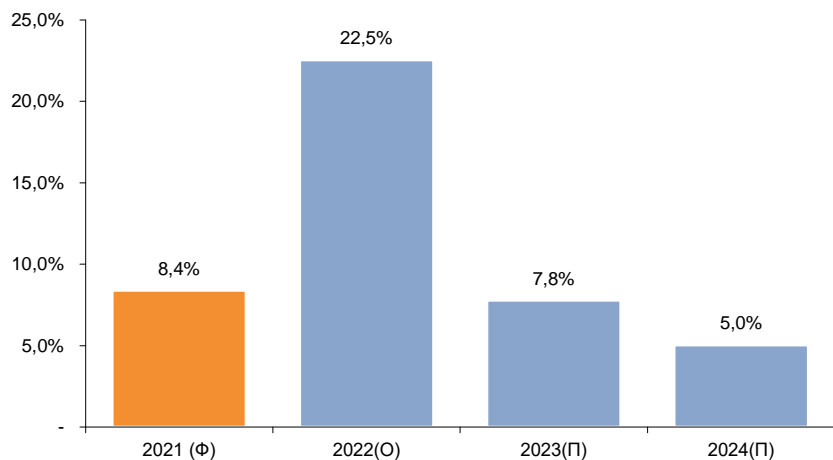
Примечание.: Ф – факт, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

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

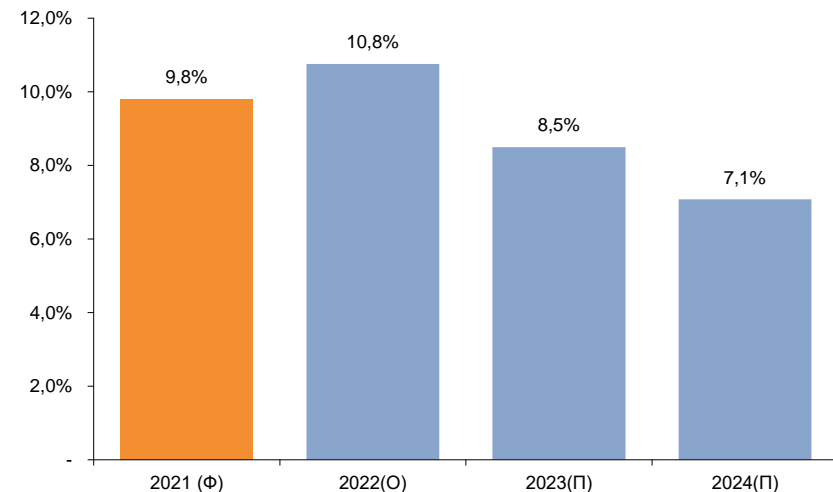
Индекс потребительских цен



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Индекс цен производителей



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

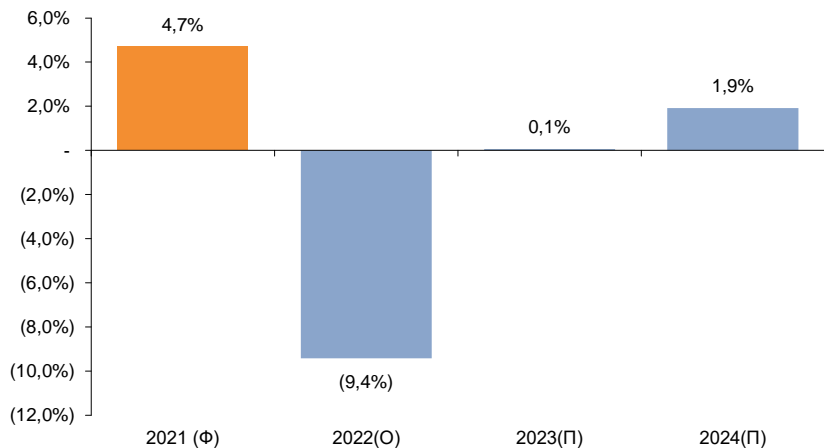
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось 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

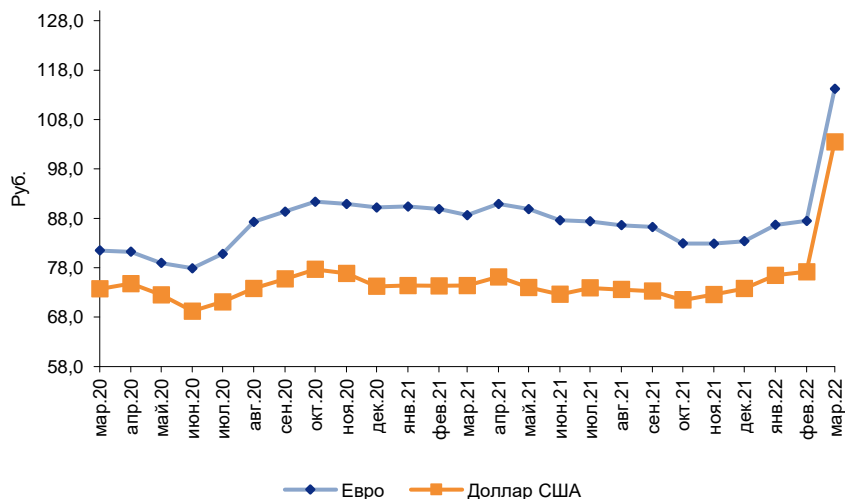


Прогноз роста ВВП, млрд. долл. США



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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0

Страница 21 из 102

Financial
Consulting
Group



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 определен, 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

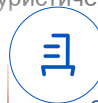
Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2016 г. составил почти 3,6 трлн 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 2011 г. в субъекте действовало 11 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 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0

Страница 22 из 102

Financial
Consulting
Group



- ▶ 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



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
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового 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. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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 • Несправедливая 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

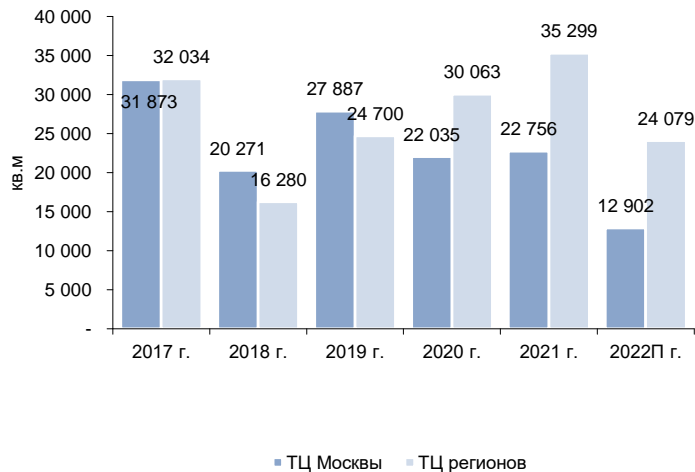
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Удаленность от транспортных магистралей
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Наличие рекламного потенциала
 - Наличие отдельного входа
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

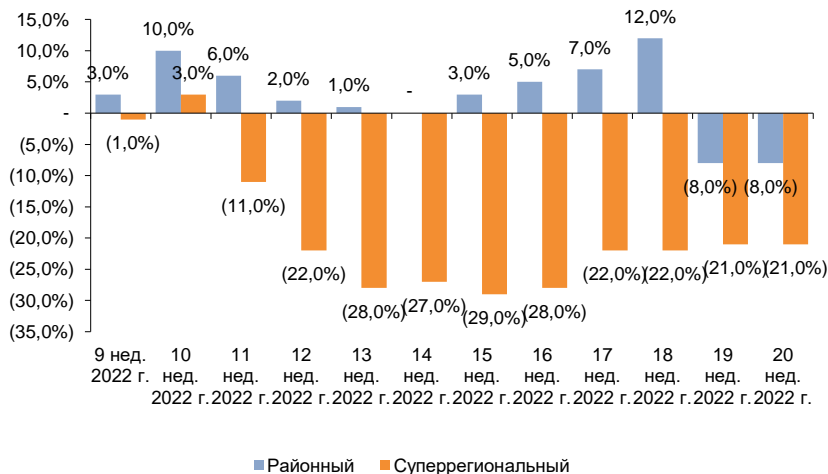


Средняя площадь открытых ТЦ



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.), Нижний Новгород (579 кв. м/1 000 чел.) и Москва (571 кв. м/1 000 чел.). Максимальный прирост с 2019 г. отмечен в трех региональных городах – Перми (+50,1%), Волгограде (+16,9%) и Казани (+12,3%). 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. Это на 39% больше, чем в предыдущем году. Данный показатель является вторым по величине за всю историю наблюдений за рынком (предыдущий рекорд был зафиксирован в 2019 году). При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 19%, а в регионах на 57%
- Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупные проекты, тогда как в Москве новое предложение формируют современные форматы с меньшей средней площадью объекта. Так, например, в результате реконструкции старых советских кинотеатров в Москве появились районные торговые центры
- 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



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

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 ретейлеров 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 корректировки уровня вакантности со 2 кв. в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и по причине сокращения магазинов отечественных компаний

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 приходятся 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



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	124 400	61 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0

Страница 28 из 102

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 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0

Страница 29 из 102

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Машкинское шоссе, вл24, ш. Ленинградское (7 км до МКАД), ш. Машкинское (5 км до МКАД)	200,0	52 000 000	260 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/269105026
Химки, Ленинский проспект, 35к1, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	242,0	40 000 000	165 289	https://www.cian.ru/sale/commercial/264277331
Ландышевая улица, 14, ш. Ленинградское (4 км до МКАД), ш. Куркинское (3 км до МКАД)	250,0	40 000 000	160 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/272142362
Химки, Ленинский проспект, 35к1, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	250,0	40 000 000	160 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/274906286
Пятницкое шоссе, 42, ш. Путиловское (9 км до МКАД)	274,9	49 000 000	178 247	https://www.cian.ru/sale/commercial/274796746
Химки, Новогорск мкр, улица Олимпийская, 28, ш. Куркинское (8 км до МКАД)	300,0	50 000 000	166 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/266935686
Куркинское шоссе, 48к2, ш. Куркинское (4 км до МКАД), ш. Ленинградское (6 км до МКАД)	321,4	58 000 000	180 460	https://www.cian.ru/sale/commercial/272122360
Химки, Левобережный мкр, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	372,0	55 800 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/267723758
переулок 3-й Митинский, 4к1, ш. Пятницкое (5 км до МКАД)	399,9	65 000 000	162 541	https://www.cian.ru/sale/commercial/270184403
Химки, Новогорск мкр, улица Заречная, 4к2, ш. Ленинградское (5 км до МКАД)	463,0	92 600 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/273990134
Новотушинский проезд, 8К1, ш. Пятницкое (2 км до МКАД)	492,8	82 000 000	166 396	https://www.cian.ru/sale/commercial/269626332
улица Генерала Белобородова, 19К1, ш. Новорижское (11 км до МКАД)	509,0	95 000 000	186 640	https://www.cian.ru/sale/commercial/234519326
Химки, Юбилейный проспект, 70, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	634,8	200 000 000	315 060	https://www.cian.ru/sale/commercial/253205443
Химки, Юбилейный проспект, 70А, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	637,0	200 000 000	313 972	https://www.cian.ru/sale/commercial/268807594
улица Барышиха, 48, ш. Пятницкое (5 км до МКАД), ш. Путиловское (10 км до МКАД)	660,0	160 000 000	242 424	https://www.cian.ru/sale/commercial/272460104
Химки, Новогорск мкр, улица Соколовская, 1, ш. Куркинское (7 км до МКАД)	663,0	130 000 000	196 078	https://www.cian.ru/sale/commercial/274427573
Красногорск городской округ, д. Путилково, улица Садовая, 66	706,0	180 000 000	254 958	https://www.cian.ru/sale/commercial/274979277
Химки, улица Маяковского, 8/12, ш. Ленинградское (2 км до МКАД)	712,0	123 000 000	172 753	https://www.cian.ru/sale/commercial/251468855
Химки, Новогорск мкр, улица Усадебная, 36, ш. Ленинградское (7 км до МКАД)	1 372,0	240 000 000	174 927	https://www.cian.ru/sale/commercial/273701923
Химки, Ленинградское шоссе, вл5, ш. Ленинградское (1 км до МКАД)	1 425,0	313 500 000	220 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/228883884
Максимальное значение			315 060	
Минимальное значение			150 000	
Среднее значение			201 321	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	32
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	36
▶ Определение стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	37
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



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
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ 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)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/33_{окс}$)

▶ 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 методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00

8030ade149d0-43b6-8b7b-56e9e5c4a0

Страница 34 из 102

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 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

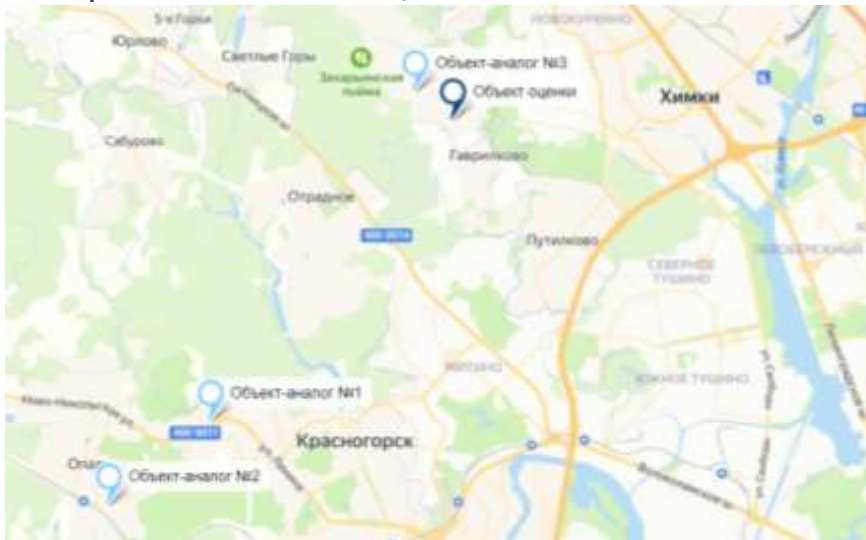
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Исполнитель обнаружил в открытых источниках достаточное количество предложений для проведения оценки сравнительным подходом

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода и сравнительного подхода. В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации, в рамках сравнительного – метод сравнения продаж



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Адреса Объекта оценки и объектов-аналогов

- ▶ Объект оценки: Московская обл., Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1
- ▶ Объект-аналог №1: Московская обл., Красногорск, Крайняя ул., 11
- ▶ Объект-аналог №2: Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А
- ▶ Объект-аналог №3: Московская обл., Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых здания свободного назначения (ПСН), наиболее сопоставимых с Объектом оценки
- ▶ 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:

146 810 000 руб., округленно, без 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	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Московская обл., Красногорск, Крайняя ул., 11	Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А	Московская обл., Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 1
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	848,4	1 420,3	600,0	662,8
Тип объекта	отдельностоящее нежилое здание	отдельностоящее нежилое здание	отдельностоящее нежилое здание	отдельностоящее здание
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этажи
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Передаваемые права на земельный участок	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	990	1 999	1 875	666
Дата предложения	17.06.2022	17.06.2022	17.06.2022	17.06.2022
Цена за объект, руб., с НДС		265 000 000	160 920 000	130 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		186 580	268 200	196 138
Контакты		7 964 539-02-49	7 966 064-23-13	7 966 051-71-49
Источник*		https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/271534882/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/274824602/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/274427573/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		186 580	268 200	196 138
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	-	-	-
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	17.06.2022	17.06.2022	17.06.2022	17.06.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,8%)	(5,8%)	(5,8%)
Местоположение	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Московская обл., Красногорск, Крайняя ул., 11	Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А	Московская обл., Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 1
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		9,0%	9,0%	-
Площадь объекта, кв. м	848,4	1 420,3	600,0	662,8
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		7,5%	(4,8%)	(3,4%)
Тип объекта	отдельностоящее нежилое здание	отдельностоящее нежилое здание	отдельностоящее нежилое здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	1 420,3	600,0	331,4
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	331,4
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	-	4,0%
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	собственность	собственность	собственность
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		(1,2%)	(1,2%)	(1,2%)
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		203 453	258 992	183 373
Площадь земельного участка, кв. м	990	1 999	1 875	666
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>		(2 703)	(22 000)	1 821
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		200 751	236 992	185 194
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		25,0%	29,0%	15,3%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,287	0,247	0,467
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		207 645		
Стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		176 170 000		
Стоимость Объекта оценки, руб., округленно, без НДС		146 810 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

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 с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **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. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л. А. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, данные на февраль 2022 г., стр. 297, табл. 254)
- ▶ Скидка на торг для объектов свободного назначения составляет диапазон от 5,8% до 14,2%. Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, т.к. Объект оценки имеет ликвидную площадь для сегмента объектов свободного назначения. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5,8%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены в соседних населенных пунктах, а также находятся на сопоставимом удалении от МКАД, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №3 расположены на 1-й линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги №1 и №2 располагаются внутриквартально, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («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. 55)
- ▶ Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,09. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 9%
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («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. 56). Зависимость удельной цены объекта свободного назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,853 * x^{-0,141}$$

где: x – площадь объекта; y – удельная цена. 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	848,4	1 420,3	600,0	662,8
Удельная цена	0,72	0,67	0,75	0,74
Корректировка, %		7,5%	-4,8%	-3,4%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые отдельностоящие здания свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации по данным Справочника ABN-Group («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. 57). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади

► Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где:

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

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

- Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,82 (1/1,22)
- Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93 (1/1,08)
- Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,88 (1/1,13)

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	848,4	1 420,3	600,0	662,8
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	1 420,3	600,0	331,4
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,0	-	-	331,4
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,0	1,00	1,00	0,50
Доля помещений выше 1-го этажа	0,0	0,00	0,00	0,50
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,82			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,88			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	1,00	0,96
Корректировка, %		0,0%	0,0%	4,0%

Источники: Анализ Исполнителя



► **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в составе Объекта оценки, принадлежит на праве долгосрочной аренды, а земельные участки у всех объекта-аналога принадлежат на праве собственности, поэтому требуется введение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 68, табл. 12). Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,86. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 1,2%, рассчитанная следующим образом: $=((1/0,86-1)*100%)*0,11$ (коэффициент 0,11 определяет долю земельного участка в едином объекте недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2756-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>)

► **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:

$$S' = S_{zy}/S_{zd}$$

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 справедливой стоимости земельного участка определялось по удельному показателю кадастровой стоимости. Для расчета корректировки принималось удельное значение кадастровой стоимости, которое составило 11 235 руб./кв. м ((11 123 036,1 руб./990 кв. м)

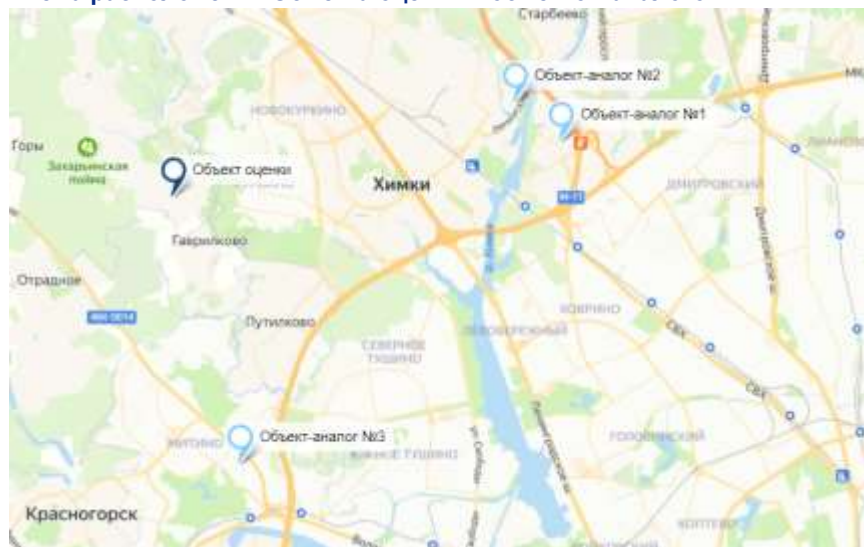
Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		265 000 000	160 920 000	130 000 000
Площадь зданий, кв. м (S _{зд})	848,4	1 420,3	600,0	662,8
Площадь земельного участка, кв. м (S _{зу})	990,0	1 999,0	1 875,0	666,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,17	1,41	3,13	1,00
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-0,24	-1,96	0,16
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C _{zy})*	11 235			
Корректировка, руб./кв. м		-2 703	-22 000	1 821

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (отделка типа «стандарт»), следовательно применение корректировки не требуется

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Адреса Объекта оценки и объектов-аналогов

- ▶ Объект оценки: Московская обл., Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1
- ▶ Объект-аналог №1: Московская обл., Химки, мкр. Левобережный, Совхозная ул., 6
- ▶ Объект-аналог №2: Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 35
- ▶ Объект-аналог №3: Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 15к4

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

- ▶ Расчет величины ставки аренды Объекта оценки производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м/год. Ставка аренды Объекта оценки определялась без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов. Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовый 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 валовый доход определялся на основе рыночных арендных ставок на типичные объекты недвижимости и составил **21 937 808** руб./год без НДС

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Московская обл., Химки, мкр. Левобережный, Совхозная ул., 6	Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 35	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 15к4
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	848,4	336,0	912,00	420,00
Тип объекта	нежилое помещение (ПСН)	встроенное помещение	отдельстоящее здание	встроенное помещение
Этаж расположения	1 этаж	1-2 этажи	1-2 этажи	1 этаж, подвал
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	17.06.2022	17.06.2022	17.06.2022	17.06.2022
Условия аренды	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес., без НДС / НДС не обл.		800 000	1 748 000	915 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС / НДС не обл.		28 571	23 000	26 143
Контакты		7 962 368-28-70	7 963 695-93-29	7 915 422-03-04
Источник*		https://khimki.cian.ru/rent/commercial/274500530/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/240428117/	https://www.cian.ru/rent/commercial/273394406/

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет величины арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		28 571	23 000	26 143
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		28 571	23 000	26 143
Дата предложения	17.06.2022	17.06.2022	17.06.2022	17.06.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,2%)	(5,2%)	(5,2%)
Местоположение	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Московская обл., Химки, мкр. Левобережный, Совхозная ул., 6	Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 35	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 15к4
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	(2,9%)
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	9,0%	9,0%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	848,4	336,0	912,0	420,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(11,4%)	1,0%	(8,8%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	встроенное помещение	отдельностоящее здание	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		4,2%	-	4,2%
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	210,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	136,0	456,0	210,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	200,0	456,0	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		4,6%	3,8%	9,9%

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет величины арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		26 148	24 916	27 382
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		25,4%	19,0%	40,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,337	0,450	0,214
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС		25 858		
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, без НДС		21 937 808		

Источник: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

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 аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к аренде с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **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. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике 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. 297, табл. 254, данные на февраль 2022 г.)
- ▶ **Скидка на торг для объектов свободного назначения** составляет диапазон от 5,2% до 12,8%. Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, т.к. Объект оценки имеет ликвидную площадь для сегмента объектов свободного назначения. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5,2%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов различное, необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («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. 53)

- ▶ **Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, составляет коэффициент 1,03. Корректировка для аналога №3 составила минус 2,9%, рассчитанная следующим образом:** $(1/1,03-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на 1-й линии застройки второстепенной улицы, а объекты-аналоги №2 и №3 располагается внутриквартально, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («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. 55). Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии некрупной второстепенной улицы к удельной арендной ставке аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,09. Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 9%
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, то есть сопоставимы по данному показателю, следовательно, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («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. 56). Зависимость удельной ставки аренды объекта свободного назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,423 * x^{-0,131}$$

где: x – площадь объекта; y – удельная цена. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	848,4	336,0	912,00	420,0
Удельная цена	0,59	0,66	0,58	0,64
Корректировка, %		-11,4%	1,0%	-8,8%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 48 из 102

Financial
Consulting
Group



► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №2 представляют собой нежилые здания, а аналоги №1 и №3 представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2782-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 4,2%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,96-1)*100\%$

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («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. 57)

– Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,82 (1/1,22)
 - Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93 (1/1,08)
 - Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,88 (1/1,13)

Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	848,4	336,0	912,00	420,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	210,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	136,0	456,0	210,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	200,0	456,0	-
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,50
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	0,40	0,50	0,50
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,60	0,50	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,82			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,88			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	0,96	0,96	0,91

Корректировка, %

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00

8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0

Страница 49 из 102

Financial

Consulting

Group

9,9%



- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю – имеются витрины и/или имеется возможность разместить вывеску на фасаде здания, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (отделка типа «стандарт»), корректировка на состояние отделки не применялась
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в зданиях, находящихся в хорошем инженерно-техническом состоянии, корректировка не применялась

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Расчет уровня недозагрузки приведен в таблице ниже. Исполнителем было принято к расчету среднее значение недозагрузки в 10,28%

Расчет уровня недозагрузки

Источник	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 32, табл. 4	7,00%
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. 58	13,55%
Среднее, %	10,28%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались. Действительный валовый доход составил 19 683 699 руб. в год без НДС (21 937 808 * (1-10,28%))
- ▶ **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 (или земельный налог), платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение
- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости-2021. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л. А. (стр. 100, табл. 38). Согласно информации, полученной из справочника, расходы на содержание для торговых объектов класса С составляют от 13,2% до 26,8 от ПВД
- ▶ Операционные расходы составили $19\,683\,699 \text{ руб.} \cdot 13,2\% = 2\,600\,248 \text{ руб.}$

Передан через Удодок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00

8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0

Страница 50 из 102

Financial
Consulting
Group



Расчет ставки капитализации

► Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице. В результате проведенных расчетов ставка капитализации составила 10,5%

Расчет ставки капитализации	
Источник	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 71, табл. 35	11,0%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.04.2022 г.)	10,0%
Среднее, %	10,5%

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости

► Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	21 937 808
Недозагрузка, %	10,28%
Действительный валовый доход	19 683 699
Операционные расходы	2 895 791
Чистый операционный доход	16 787 908
Ставка капитализации, %	10,50%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	159 885 000

Источник: Анализ Исполнителя

► На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит:

159 885 000 руб. без НДС.



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
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	53
Приложения	54



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

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Согласование результатов

Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	146 810 000	0,5	
Доходный	159 885 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			153 300 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	руб. без НДС
<i>Справедливая стоимость 100% доли</i>	
здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443	153 300 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания
<i>В том числе 50% доли в праве собственности</i>	
здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443	76 650 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 17 июня 2022 г., составила:

153 300 000 (Сто пятьдесят три миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС,

- в том числе 50% доли в праве собственности: **76 650 000 рублей 00 копеек, округленно, без НДС.**



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	18
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	
1. Декларация качества оценки	55
2. Список используемой литературы	56
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	57
4. Фотографии объекта оценки	60
5. Документы, предоставленные Заказчиком	66
6. Примерный план перепланировки	101



- ▶ 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 Объекте оценки, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциация «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
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/3)

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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 Страхованием 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/сч 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 7707549999 / 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 № 5818/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Перенесенный/Внесенный): 0991R/776/20156/21
Ил. Кривор О.В. +74957883999 85435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 85435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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 Страхованием 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/сч 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 обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему 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 причинение 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: - 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 (иски, претензии), 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, коммерческого страхования Корпоративный блок 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 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0

Страница 57 из 102





Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 58 из 102





Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 59 из 102



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Зона разгрузки



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



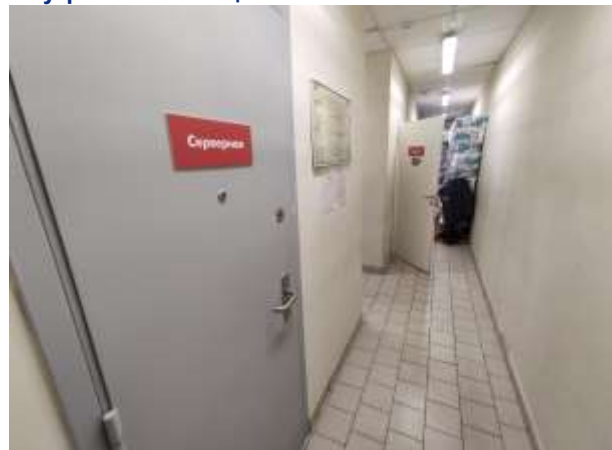
Внутренние помещения



Внутренние помещения



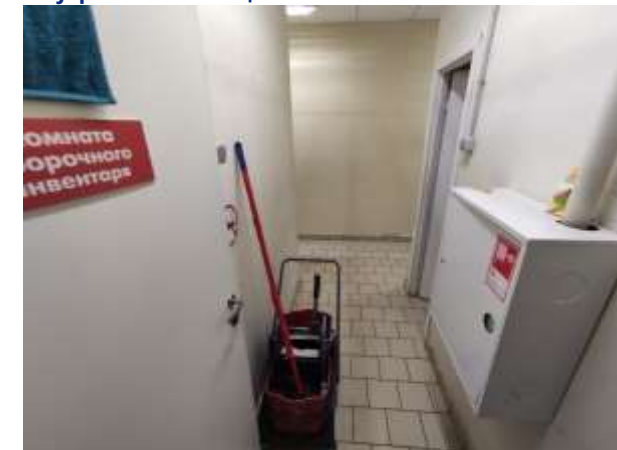
Внутренние помещения



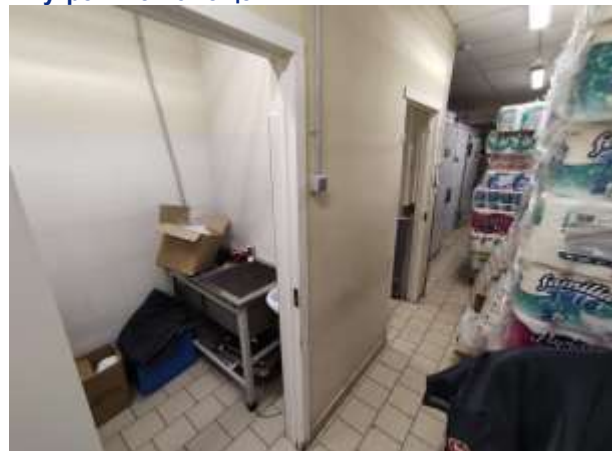
Внутренние помещения



Внутренние помещения



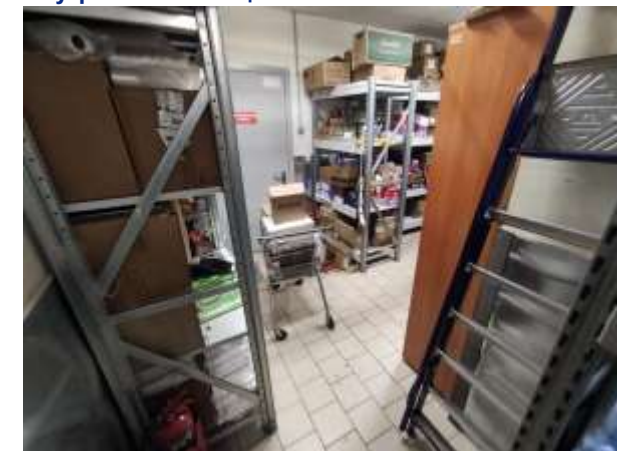
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



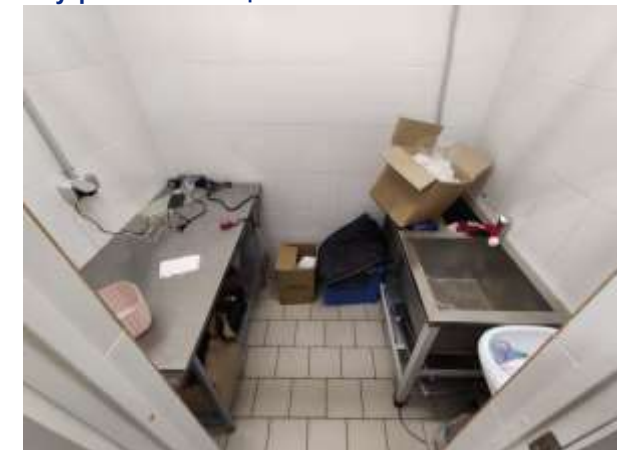
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



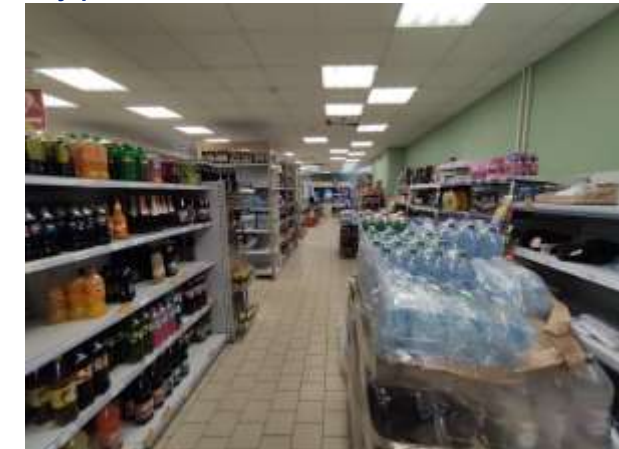
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

ДОГОВОР аренды земельного участка № ЮА-13

г. Химки, Московская область

АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация городского округа Химки Московской области
(полное наименование организации государственной власти, органа власти или государственного органа)

Московская область, г. Химки, ул. Московская, 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525, ИНН/С. России, по г. Химки, Московской области (идентификация: 30-76-001494823 от 04.12.2005 г.)
(дата и место гос. регистрации)

в лице Первого заместителя Главы Администрации Филиппова Андрея Александровича
(ФИО, должность, принадлежность к организации)

действующего на основании постановления Главы городского округа Химки Московской области от 05.09.2006 г. №1236 «О полномочиях должностных лиц Администрации на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки» и доверенности от 23.10.2006 г.

АРЕНДАТОР Общество с ограниченной ответственностью «ТММ»
(полное наименование юридического лица)

ИНН 5047053003, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035009553260, от 13.02.2003 г. Нисленск МНС России по г. Химки Московской области
(дата и место гос. регистрации)

в лице Генерального директора Натовой Марины Эммануэлевны
(ФИО, должность, принадлежность к организации)

действующими на основании Устава,

в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании постановления Главы городского округа Химки Московской области от 29.03.2007 г. № 307 «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «ТММ» в аренду земельного участка с кадастровым номером 50/10/08/01/07/024, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, инвентарный номер № 15, Спасская дача, Северо-Западный микрорайон, квартал 4, д. 1, для использования в целях жилищных нужд» и нижеподписанного

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) общей площадью 990 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50/10/08/01/07/024, в границах, указанных в кадастровой карте (плане), прилагаемой к настоящему Договору (Приложение 1) и являющейся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Нисленск, ул. Спасская дача (далее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1, для использования в целях эксплуатации объекта недвижимости.

1.2. Государственная собственность на Участок не распределена.

1.3. На Участке находятся объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору на праве собственности согласно Свидетельству и государственными актами права от 02.06.2003 г., серия 50 А/Л № 529282.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на **49 лет** с момента передачи Участка по акту

приема-передачи (Приложение 3).

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации и учреждения ипотеки по государственной регистрации при условии недвижимого имущества и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.4. Стороны установили, что условия настоящего договора, в том числе размера арендной платы, размера и сроков уплаты арендной платы применяются к их отношениям, в отношении до государственной регистрации договора, начиная с момента подписания акта приема-передачи Участка.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за меньший период (квартал) вычисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безотлагательным платежом по следующим реквизитам:
Банк плательщик: р/с 4010181060000010102, Отделение 1 Московской ГТУ Банка России, г. Москва 705, ИНН 5044583001,
Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7745131814, КПП 504101001, КБК 0111105011040000120, ОКВЯТО 46-83000008.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа каждого месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата вычисляется с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

3.5. Размер арендной платы изменяется в соответствии с изменениями административно-территориального устройства Московской области, изменениями размера арендной платы и коэффициентов к нему, передачей земельного участка из одной категории земель в другую или изменении вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании описанного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным на дату вступления в силу закона о размерах арендной платы, коэффициентов к базовому размеру арендной платы, в том же с даты принятия распорядительного акта об изменении административно-территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, или законодательством Московской области не предусмотренное иное.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п.2.1 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п.3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невыплате арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра по предмету соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Перевести Арендатору Участок по акту приема-передачи земельного участка.

4.2.3. Уведомить Арендатора об изменении платежных реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, путем опубликования информации об этом в установленном порядке на официальном сайте или путем размещения информации на досках Администрации.

4.2.4. Одновременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.3 настоящего Договора.

4.2.5. Не вносить никаких изменений в действительность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдать Участок в субаренду с согласия Арендателя, а также передать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленного Арендателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целями, назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок по акту приема-передачи от Арендателя.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендателю документ, подтверждающий оплату.

4.4.5. Обеспечить Арендателю, представителю Министерства имущества Московской области, наделенным полномочиями по государственному контролю по распоряжению земельными участками, права государственной собственности на которые не распространяются, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п.4.4.2 настоящего Договора.

4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в срок, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендателю один экземпляр.

4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.9. Письменно сообщить Арендателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.10. Выполнять работы по благоустройству и уборке территории, прилегающей к арендованному Участку, в соответствии с Приложением 4 (План благоустройства земельного участка) к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендателя об изменении своих банковских реквизитов.

4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательств по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность.

предусмотренной законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае исправления Арендатором, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыполненные поступления», Арендатор уплачивает Арендателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение законодательством Российской Федерации обязательств внеюрисдикционной сферы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, в случае, указанных в пунктах 4.1.1, 4.4.4, 4.4.8, 4.4.10 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий договор составлен на 2 (два) и 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Подписанные экземпляры настоящего Договора по одному экземпляру хранятся у Арендателя, Арендатора, в Управлении по землепользованию Администрации городского округа Химки, в отделе по Химкинскому району управления Федеральной регистрационной службы по Московской области в Химкинском районе.

9. Приложения к Договору

- 9.1. Кадастровая карта (план) Участка, (В1 - В4) (Приложение № 1)
- 9.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).
- 9.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).
- 9.4. План благоустройства земельного участка (Приложение № 4).

10. Реквизиты Сторон

АРЕНДАТЕЛЬ/№:	Администрация городского округа Химки
Юридический адрес:	141400, Московская область, с. Ленин, ул. Московская, д. 13
ИНН/КПП	5047009801/504701001
Расчетный счет №	4020481070000002234 Отделение №1 Московского филиала территориального управления Центрального банка РФ
	БИК 044583001
телефон:	372-52-36
	телефакс: 372-03-10



АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМА»
 ИНН/КПП: 5047033083/ КПП 504701001
 Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Углич, в/поселковой пог. Пашковское
ул. Спасская, квартира 4, 6/1
 Расчетный счет №: ру. 40702810300443001015
 БИК, банк: БИК 044523787, в САО «СРЛСНБ» г. Москва
 К/С: а/с 3010181010000000078
 телефон: 375-69-22 Телефон: нет

II. Подпись Сторон

За Арендодателя

*Первый заместитель Главы
Администрации городского округа*


 /Филичкин А.А./


За Арендатора:

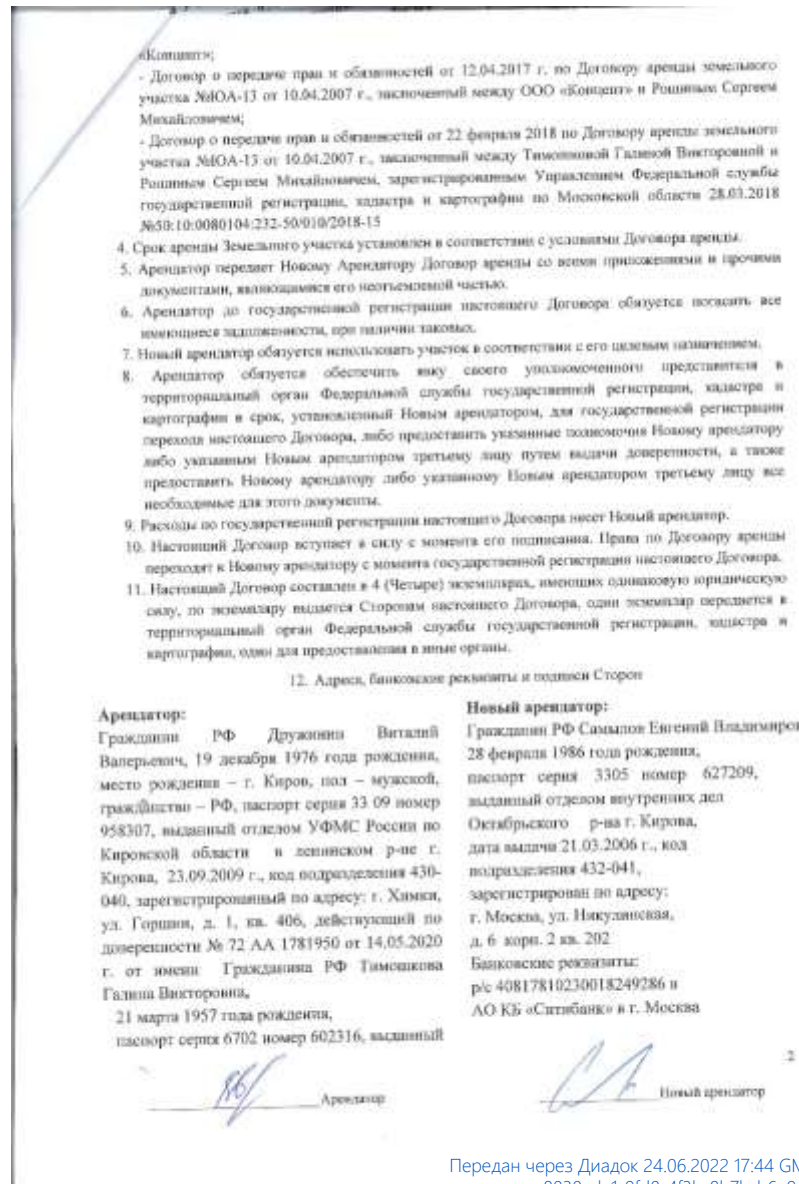
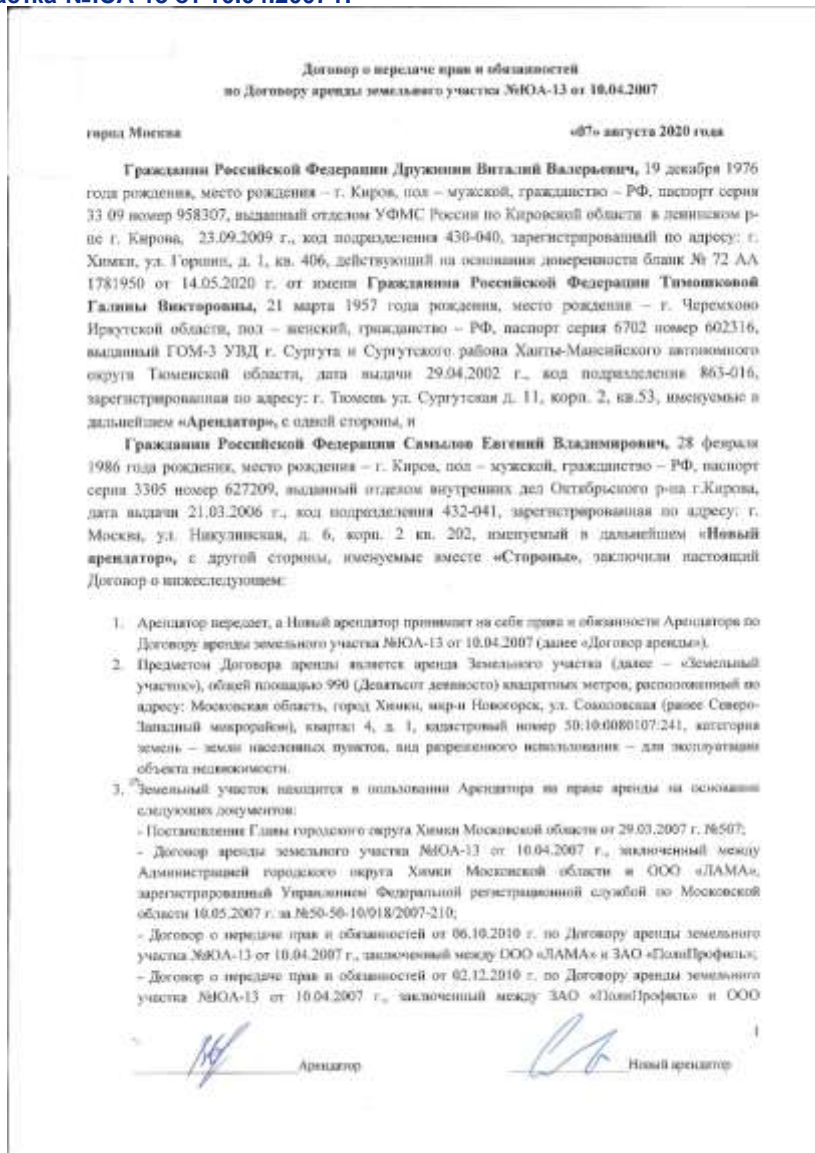
*Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «ТАМА»*


 /Пашова М.Ю./


Управление Федеральной регистрационной
службы по Московской области
 Инв. регистрационный номер: 50
 Дата регистрации: 10.06.2022
 Дата окончания: 10.06.2022
 Дата регистрации: 10.06.2022
 Дата окончания: 10.06.2022




Договор о передаче прав и обязанностей от 07.08.2020 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.



УВД г. Сургута и Сургутского района
и Ханты-Мансийского автономного округа
Югория, дата выдачи 29.04.2002 г.
код подразделения 863-016,
зарегистрированная по адресу: г. Тюмень, ул.
Сургутская д. 11, корп. 2, кв.53
Банковские реквизиты:
р/с 40817810067173306318 в Сбербанк России
№5940 Сургутское г. Сургут
к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

к/с 30101810300000000202
БИК 044525202

/ В.В. Дружинин /

/ Е.В. Самылов /

Арендатор

Новый арендатор



Выписка из ЕГРН на земельный участок №99/2022/469095338 от 24.05.2022 г.

ФГИС ЕГРН		
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>		
		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 24.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
24.05.2022 № 99/2022/469095338		
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241	
Номер кадастрового квартала:	50:10:0080107	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:10:0080104:232	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Словковская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1	
Площадь:	990 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	11123036,1	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:10:0080107:443	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
24.05.2022 № 99/2022/469095338			
Кадастровый номер:		50:10:0080107:241	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации объекта недвижимости		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 72 из 102



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
24.05.2022 № 99/2022/469095338		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:10:0080107:241	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 73 из 102

Financial
Consulting
Group



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок		
<small>(из объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	
24.05.2022 № 99/2022/469095338	Всего разделов: ____	
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	09.09.2020
	номер государственной регистрации:	50:10:0080107:241-50/215/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальное образование городской округ Химки Московской области
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка №ЮА-13' №б/н от 07.08.2020	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(из области недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.05.2022 № 99/2022/469095338			
Кадастровый номер:		50:10:0080107:241	

План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
 8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
 Страница 75 из 102

Financial
 Consulting
 Group



3. Общие сведения о здании

Наименование Здание ресторана
 Год завершения строительства 1997
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен 2-ые металлические с утеплителем
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 2747 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 848,4 кв.м
 Площадь застройки 899,4 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость
 Балансовая стоимость (для юридических лиц) 37 288 135,59 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

Изменение общей площади связано с внутренней перепланировкой. Границы здания не изменились (увеличение за счет присоединения кладового тамбура). Площадь самотошно возводимых кладовых помещений лит.а, д1, д2, д3, д4 составляет 130,3 кв.м.

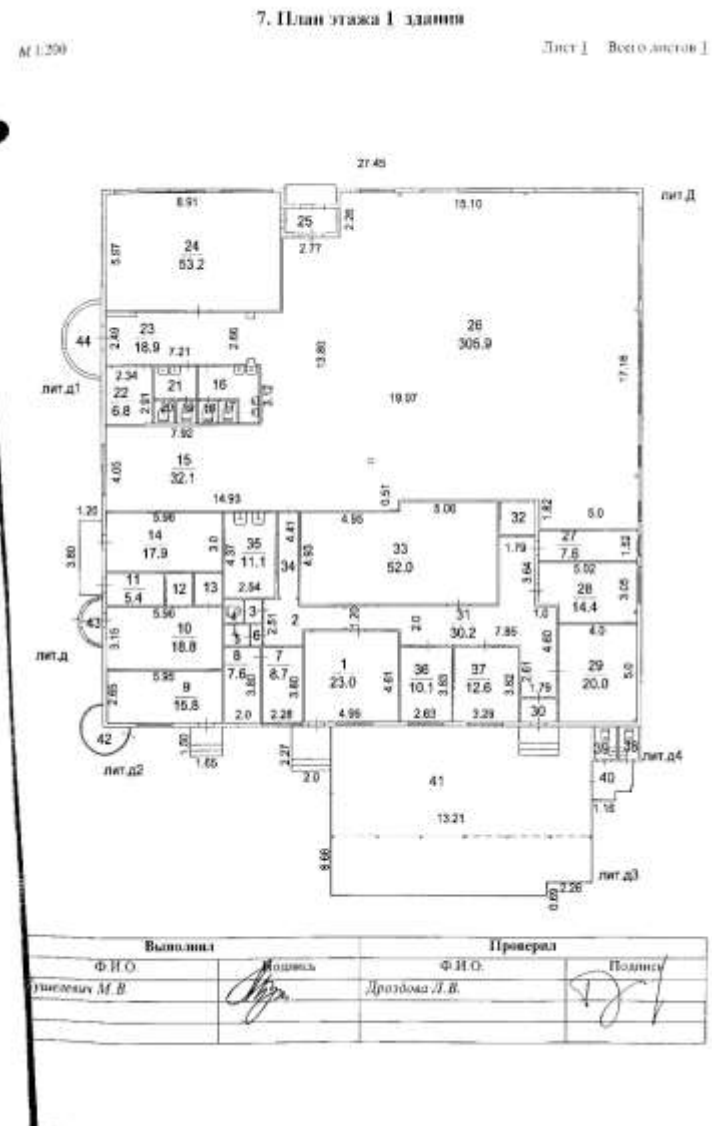
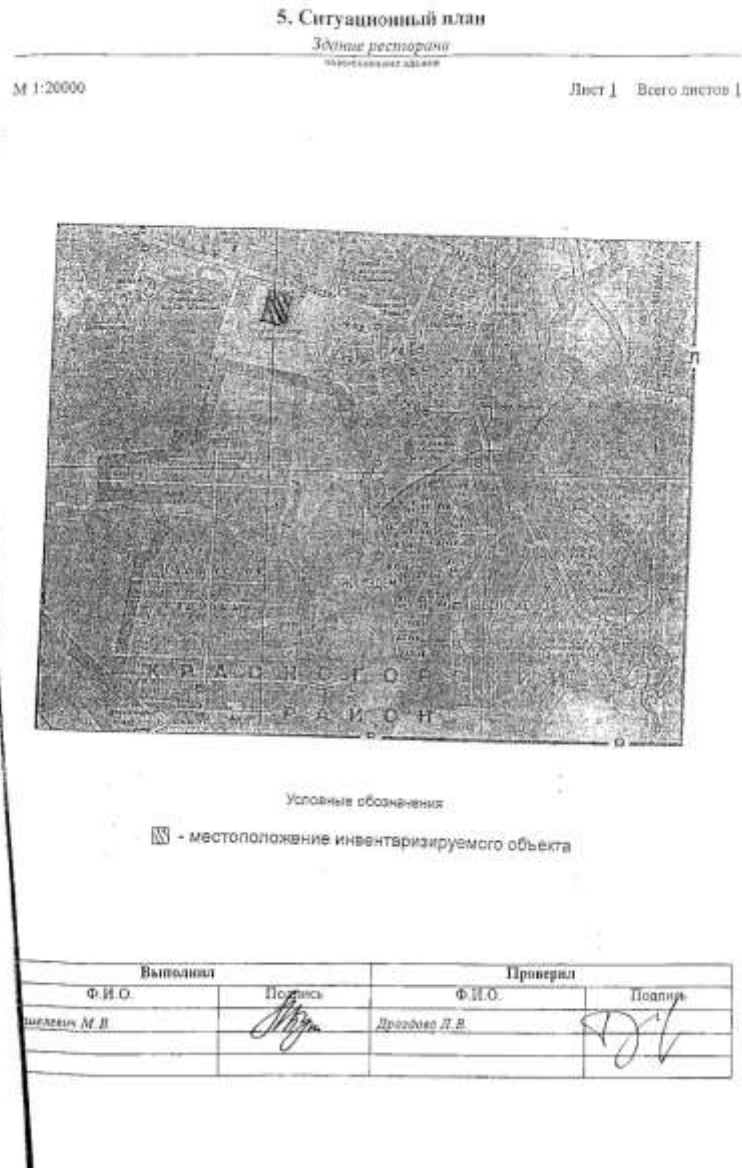
стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 09 февраля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
д1	Основное строение	1997		37 288 135,59
а	кладовая пристройка	-		
д1	кладовая пристройка	-		
д2	кладовая пристройка	-		
д3	веранда	-		
д4	кладовая пристройка	-		

стр. 4





Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 84 из 102



8. Экспликация к плану этажей здания

№ п. по плану	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	1	кузов	23,0	2,63	
2	1	2	карьер	7,6		
3	1	3	умывальник	1,2		
4	1	4	туалет	1,0		
5	1	5	ванная	1,3		
6	1	6	раздевалка	0,7		
7	1	7	раздевалка	8,7		
8	1	8	раздевалка	7,6		
9	1	9	бильярдная	13,8		
10	1	10	коридор	38,8		
11	1	11	эксплуатационная	3,4		
12	1	12	кладовая	3,2		
13	1	13	санузел	2,2		
14	1	14	холл, камера	17,9		
15	1	15	зал	32,1	3,35	
16	1	16	санузел	6,1		
17	1	17	туалет	1,1		
18	1	18	туалет	1,1		
19	1	19	туалет	1,1		
20	1	20	туалет	1,1		
21	1	21	умывальник	1,1		
22	1	22	карьер	8,8		
23	1	23	карьер	18,9		
24	1	24	бильярдная	32,2		
25	1	25	типури	1,9		
26	1	26	зал	207,9		
27	1	27	кладовая	7,6		
28	1	28	кабинет	14,4		
29	1	29	холл, камера	20,0	2,63	
30	1	30	типури	2,2		
31	1	31	карьер	30,7		
32	1	32	кладовая	7,0		
33	1	33	их	32,9	3,63	
34	1	34	карьер	1,1		
35	1	35	ванная	11,1		
36	1	36	служебная	10,1	2,63	
37	1	37	служебная	12,6		
38	1	38	санузел	1,1		
39	1	39	санузел	1,7		
40	1	40	ванная	1,6		
41	1	41	карьер	112,4		
42	1	42	холловая пристройка	1,7		
43	1	43	холловая пристройка	7,0		
44	1	44	холловая пристройка	3,4		
Всего:				848,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права для физических лиц: фамилия, имя, отчество; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, подтверждающие документы	Доли
Общество с ограниченной ответственностью «КОНЦЕПТ» (КПП: 773301001)	собственность	Договор купли-продажи имущества от 02.12.2010 № 811-2010/12 С/к-д/с/с; регистрация сделки от 29.12.2010 №50-39-08/2010/441	5-500 кв.м

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бузыкин М.В.		Дроздова Л.В.	

стр. 8



ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представляются преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,05	9,15	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	8,88	16,27

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	1,06	1,02	1,10

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,05

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,06	1,17

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

Таблица 254. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

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



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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 1.2

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,22	1,15	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,07	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на последнем этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,22	1,13	1,31

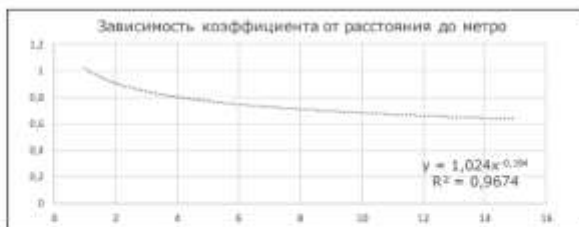
9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,22	1,13	1,32

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,12	1,05	1,19





* корреляция в том или инном случае может быть определена как среднее значение таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Оценки: удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в интраквартально	1,25	1,15	1,35
Оценки: удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии нечетной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в интраквартально	1,09	1,06	1,13

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

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

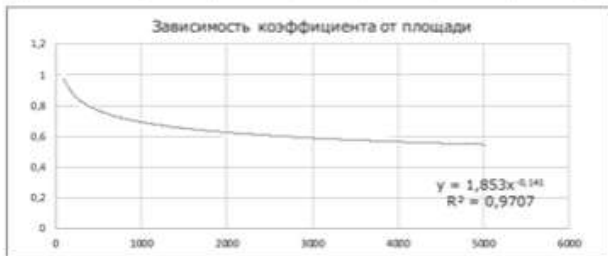
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%



6. Общая площадь*

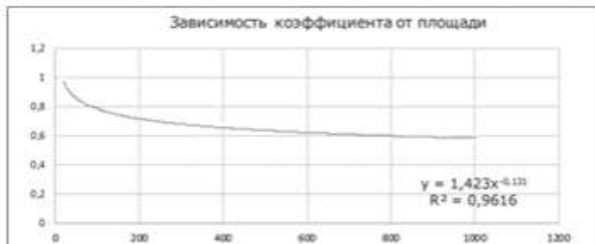
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
<100		1,00	1,12	1,23	1,36	1,49	1,62	1,77
100-300		0,88	1,00	1,10	1,21	1,33	1,45	1,58
300-500		0,81	0,91	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
500-1000		0,74	0,83	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
1000-2000		0,67	0,75	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
2000-5000		0,62	0,69	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
5000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,63	1,77
20-50		0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,60
50-100		0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44
100-300		0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31
300-500		0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19
500-1000		0,62	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09
1000>		0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00



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

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

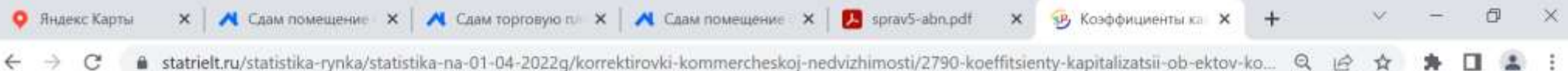
9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78





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

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statie! на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,19	0,24

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах.
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Вперед >

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 90 из 102

Financial
Consulting
Group



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,93	0,99	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,95	0,92	0,82	0,89	0,86

← Назад

Вперед →

Поиск по сайту

Искать

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Выйти

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 08.04.2022 г.)



Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,17	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,21	0,14


Примечание:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при

Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/271534882/

В избранном



25 фото

1 420 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

265 000 000 ₽
186 620 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН
+7 964 539-02-49

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Смотрите в объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, свяжитесь, если нашли это объявление на ЦИАН.КВ, оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Malina Property
Документы проверены

Продана торгового здания 1420,3 м² с арендаторами в г. Красногорск. Крайняя ул. д. 11.

Торговое здание 1420,3 м², открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 4 м. Электрическая мощность 150 кВт. Земельный участок в собственности.

Объект расположен на въезде в микрорайон, большой пешеходный и автомобильный трафик, разгрузка с торца здания. Здание 2020 года постройки.

Арендаторы:

1. Продуктовая сеть "Пятерочка", месячная арендная плата 1 800 000 рублей без привязки к ТО, индексация до 5%, коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Алкогольная лицензия получена.
2. Супермаркет "Магнит косметик", есть привязка к ТО 6%.
3. Аптека "Горздрав", кофейня, мясной магазин.

Общий месячный арендный поток 2 432 000 рублей.

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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 93 из 102

Financial
Consulting
Group



Объект аналог №2 в рамках сравнительного подхода


← → ↻ krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/274824602/ 🔍 📄 ☆ 🌐 🗨️ 📱

Московская область. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А. На карте


📍 Опалиха · 9 мин. пешком

📍 Волоколамское шоссе, 11 км от МКАД 📍 Новорижское шоссе, 11 км от МКАД

📁 В избранное 🗑️ 📄 📁 📧 📧 ⚠️



4 фото



600 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Занято
Помещение

Отдельно стоящее здание 502,4 кв. м. Арендатор: Магнит
Павильон 97,6 кв. м. Арендатор: розничная торговля

Центральные коммуникации: водоснабжение, водоотведение тепло
Земельный участок в собственности.
Зона разгрузки и погрузки. Парковка.
Отличная визуализация объекта.

- 2 отдельных входа
- Витринные окна
- Эл. мощность: 300 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Открытая планировка

160 920 000 Р
266 200 Р за м²

+7 966 064-23-13

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
🕒 в объявлении показан временной номер

Пожалуйста, обратите, что нашим это объявление не ставит и оставляйте отзыв после звонка

ИНВЕСТ 7
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
📄 Документы проверены

ИНВЕСТ 7
Отдел продаж ИНВЕСТ 7
★ 4,0 - 4

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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 94 из 102

Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода

khimki.cian.ru/sale/commercial/274427573/

130 000 000 Р
130 079 Р за м²
Следить за изменениями цены
УСН
+7 966 051-71-49

ОМС и свободные в наследование доли/части не будут. Залогте в обязательном порядке кредитный отчет

Позвоните, расскажите, что вам лично интересно по ЦММ. Мы готовы ответить на все вопросы

Just Недвижимость
Профи ИВВ
Документы агента проверены
Собственники
Был 442 объекта

3 фото

663 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагается к продаже помещение.

Торговый центр и земельный участок в собственности, расположенный на первой линии домов в г. Химки.

Окупаемость 9 лет

Год постройки 2015

Бесплатная Парковка перед зданием 7 м/мест.

Высокий автомобильный и пешеходный трафик.

В непосредственной близости находится жилые дома, коттеджные поселки, спортивно-тренировочная база Динамо, ЦСКА, сборной России по футболу, академия МЧС РФ и конечная остановка общественного транспорта.

Вокруг ТЦ сложившаяся застройка с низкой конкуренцией среди торговых объектов.

Арендатор первого и второго этажа Динси (538 кв.м.)

Арендатор части 2 этажа (110 кв.м.)

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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 95 из 102



Объект аналог №1 в рамках доходного подхода

Свободное назначение, от 136 до 336 м²
 Московская область, Химки, мкр. Левобережный, Совхозная ул. 6 [На карте](#)
 📍 Ховрино - 40 мин. пешком
 🗺 Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 2 км от МКАД

📄 В избранное

от 400 000 до 800 000 Р/мес.
 от 24 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

+7 962 368-28-70

📧 СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните
 В объявлении указан временной период

Помогите, скажите, что нашли это объявление на сайте и оставьте отзыв после звонка

📄 Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения
[Войти](#)

[Написать сообщение](#)

ID 47737000
 ява:
 Нет отзыва
 Ездит 44 объекта

От 136 до 336 м² **1 из 2** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения
[Войти](#)

Доступные площади

136 м ²	35 294 Р/м ² в год	400 000 Р/мес.
--------------------	-------------------------------	----------------

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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
 8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
 Страница 96 из 102



Объект аналог №1 в рамках доходного подхода

khimki.dan.ru/rent/commercial/274500530/

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Войти

Доступные площади

136 м ²	35 294 Р/м ² в год	400 000 Р/мес.
200 м ²	24 000 Р/м ² в год	400 000 Р/мес.
336 м ²	28 571 Р/м ² в год	800 000 Р/мес.

Первый этаж 136м2 - 400.000
Второй этаж 200м2 - 400.000
Есть место под летнюю веранду.
Сдаём как вместе, так и каждый этаж отдельно.

Сосед - Вкусвилл.
Рассмотрим все виды деятельности.

Центровое расположение в районе, высокий трафик

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю | Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите

от 400 000
до 800 000 Р/мес.

от 24 000 Р за м² в год

+7 962 368-28-70

SMS и сообщения с несвоевременной доставкой не будут. Звоните в объявлении по номеру временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на сайте, и оставьте отзыв после звонка

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Войти

Написать сообщение

ID 47737000

ява:
Нет отзыва
Ещё 44 объекта

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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00

8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0

Страница 97 из 102

Financial

Consulting

Group

Объект аналог №2 в рамках доходного подхода

Торговая площадь, 912 м²
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп. 35 На карте
 м. Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

1 748 000 руб./мес.
 20 000 руб за м² в год.
+7 963 695-93-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не будут. Звоните!
 В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, обратите внимание, что изображение объявлено на ЦИАН. И смотрите фото после заезда

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения
[Войти](#)

Написать сообщение

ПСД 77
 Опытный ФБО
 Документы агентства проверены
ИДЕАЛ АРЕНДА
 Нет отзывов
 Еще 23 объекта

912 м²
 Площадь

2 из 2
 Этажи

Свободно
 Помещение

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения
[Войти](#)

В аренду предлагается отдельно стоящее двухэтажное здание. Общая площадь: 912 кв. м. Возможно размещение гостиницы, хостела, медицинского центра. Рядом крупный жилой массив. Собственный лифт. Большое количество окон (идеально подходит для размещения медицинского центра, офиса). Высота потолков 4,5 м. Легкая доступность от остановки общественного транспорта "Пионерская улица". Удобные подъездные пути. Парковка вдоль фасада здания, своя территория. Высокий рекламный потенциал. Система налогообложения: УСН. Сотрудничает с агентствами.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
 8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
 Страница 98 из 102



Объект аналог №3 в рамках доходного подхода

Свободное назначение (В), 420 м²
 в торгово-офисном комплексе «на Патническом шоссе, 15к4»
 Москва, ЦАО, р-н Митино, Патническое ш., 15к4 На карте
 Волоколамская · 10 мин. пешком Митино · 14 мин. пешком
 Патническое шоссе · 6 мин. на транспорте
 Патническое шоссе, 3 км от МКАД. Путиловское шоссе, 8 км от МКАД.

915 000 Р/мес.
 26 343 Р/м² в год
+7 915 422-03-04

420 м² Площадь
1 из 4 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Аналитический отчёт по зданию
 На Патническом шоссе, 15к4. Москва, Патническое шоссе, 15к4.

Что входит в PDF-отчёт
 Аналитика цен за 3 года

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения

Наталья Татарникова

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р

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

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
 8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
 Страница 99 из 102



Объект аналог №3 в рамках доходного подхода

cian.ru/rent/commercial/273394406/

- технические характеристики
- кадастровый номер и стоимость
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Формат готовой презентации
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчёт за 1 500 ₽](#)

Предлагаю в аренду Кафе 420 м2 в торгово-офисном здании на Пятницком шоссе 15 к 4. Очень удобное месторасположение здания: пешком от метро и МЦД 2 "Волоколамская" (10 мин.) и от метро "Митино" (15 мин.). Отличная транспортная доступность, удобный выезд на МКАД, для гостей и арендаторов предусмотрена бесплатная парковка.

В здании 4 этажа, есть лифт, на территории круглосуточная охрана и видеонаблюдение; локальный пропускной режим.

Помещение расположено на первом и цокольном этаже, оборудован отдельный вход с улицы, рядом с центральным входом в здание. В помещении может располагаться магазин, кондитерская, кафе, детское кафе, за исключением алкоголя. Планировка смешанная: 2 просторных зала, комната отдыха для персонала, подсобные помещения, 3 сан. узла на первом этаже и 2 сан. узла на цокольном этаже. Так как ранее в данном помещении располагался ресторан, отделка выполнена в соответствии с концепцией ресторана. Помещение сдаётся без мебели, но при необходимости всю мебель можно арендовать дополнительно.

Предоставляется юридический адрес на весь срок аренды.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ и использование с любого устройства
- Настройка уведомлений в избранном

Основы-ежегод

915 000 ₽/мес. ↑ ↓

26 343 ₽ за м² в год

+7 915 422-03-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на сайте и оставьте отзыв после визита

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

[Войти](#)

[Написать сообщение](#)

Be Professional Realty АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

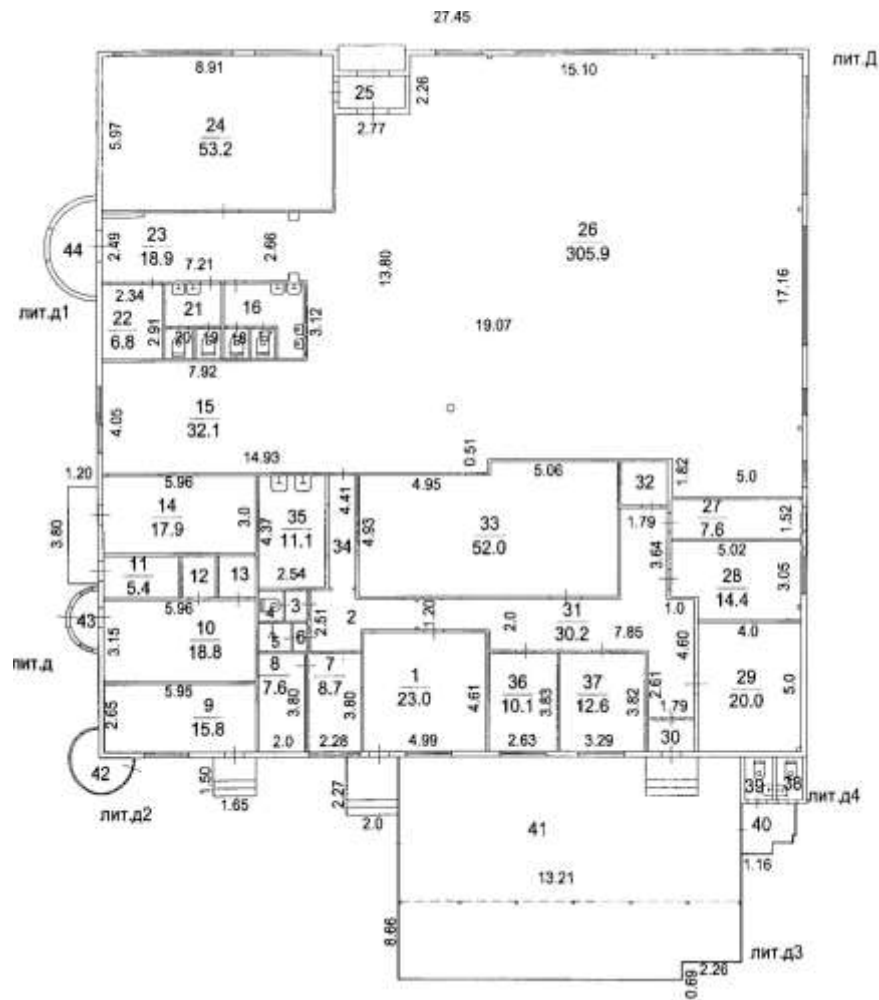
PHOTOF
Наталья Татарникова

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

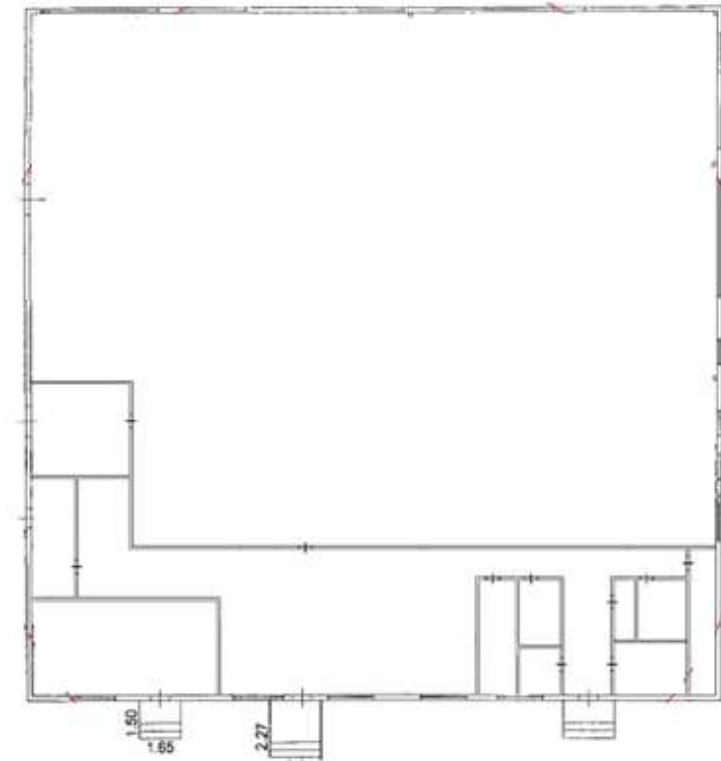
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 24.06.2022 17:44 GMT+03:00
8030ade1-9fd0-4f3b-8b7b-b6e9e5e5c4a0
Страница 100 из 102

План помещения согласно БТИ





Фактический план помещения





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 17:44 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	27.06.2022 11:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа