

20 июля 2022 г.

Отчет об оценке №20220720-1

**Заказчик: ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У.  
ЗПИФ рентный «Активо два»**

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская  
область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный,  
Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 июля 2022 г.





**Конфиденциально**

**20 июля 2022 г.**

**Внимание:**

**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора  
Списивого Александра Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №3 от 13 июля 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 июля 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 июля 2022 г., составила:

**132 632 000 (Сто тридцать два миллиона шестьсот тридцать две тысячи) руб., округленно, без НДС, в т. ч.:**

- Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: **115 382 000 (Сто пятнадцать миллионов триста восемьдесят две тысячи) руб., округленно, без НДС**
- Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **6 073 000 (Шесть миллионов семьдесят три тысячи) руб., округленно, без НДС**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: **11 177 000 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят семь тысяч) руб., округленно, НДС не облагается.**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Приложения</b>	71



## Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

## Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

## Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей будут отражены в соответствующем разделе в отчете об оценке

## Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки

- ▶ Право собственности на нежилые здания
- ▶ Право общей долевой собственности на земельный участок



# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Задание на оценку

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два»</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два»</li></ul>
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 20 июля 2022 г.</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом</li></ul>

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 6 из 140

Financial  
Consulting  
Group



## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ 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



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Приложения</b>	71





### Информация о федеральных стандартах оценки

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

### Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



### Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Приложения</b>	71



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 12.07.2022 г., дата оценки 20.07.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки, с даты осмотра до даты оценки не произошло



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Приложения</b>	71



### Заказчик

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

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - 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

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

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
  - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
  - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
  - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
  - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSystemova@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"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
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"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	17
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Приложения</b>	71





<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №3 от 13 июля 2022 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20220720-1 от 20 июля 2022 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162</li> <li>– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607</li> <li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 июля 2022 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 12 июля 2022 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 148 100 000 руб. без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 117 163 000 руб. без НДС</p>

Итоговая величина стоимости объекта оценки

- ▶ Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки составляет: **132 632 000 (Сто тридцать два миллиона шестьсот тридцать две тысячи) руб., округленно, без НДС, в т. ч.:**
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: **115 382 000 (Сто пятнадцать миллионов триста восемьдесят две тысячи) руб., округленно, без НДС**
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **6 073 000 (Шесть миллионов семьдесят три тысячи) руб., округленно, без НДС**
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: **11 177 000 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят семь тысяч) руб., округленно, НДС не облагается**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

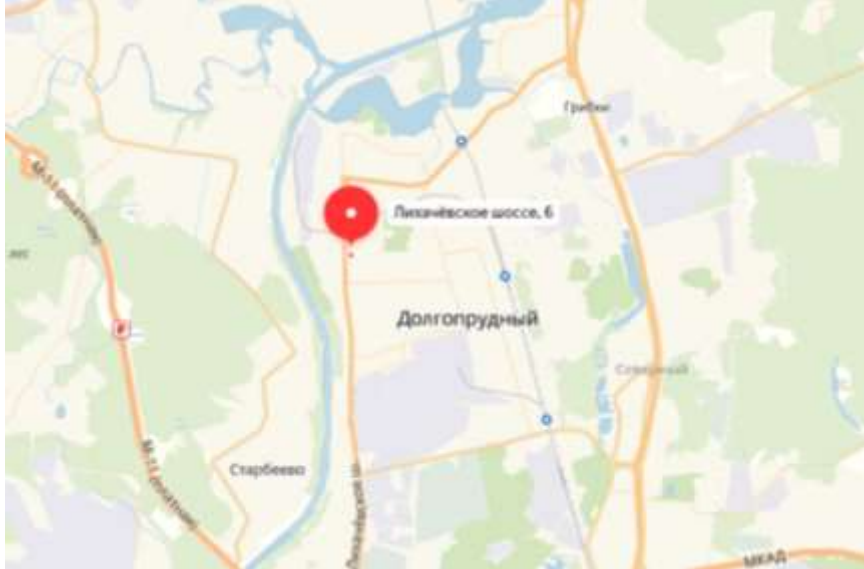
Сыстерова Н. Н.



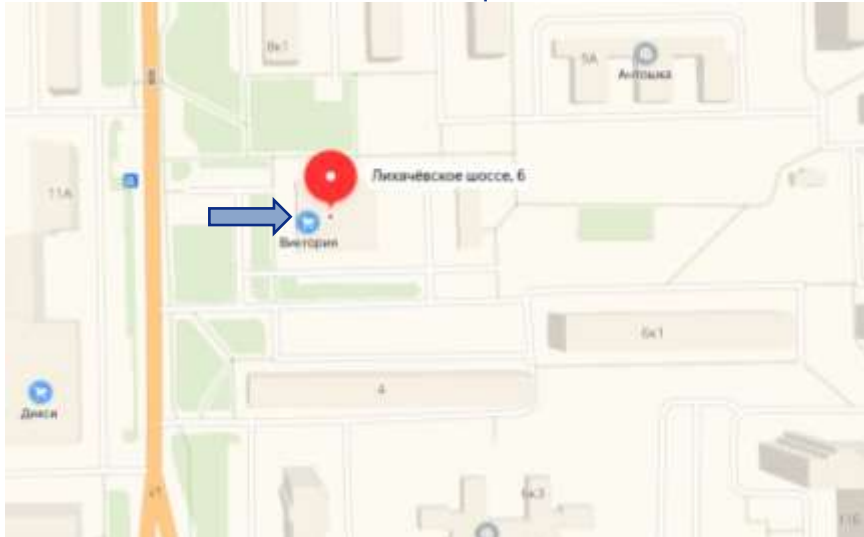
	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Приложения</b>	



## Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



## Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

## Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

## Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Долгопрудный – на Лихачевском шоссе, по движению в сторону области
- Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 60 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
- Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
- Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 30 и более машиномест
- Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее

## Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

## Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

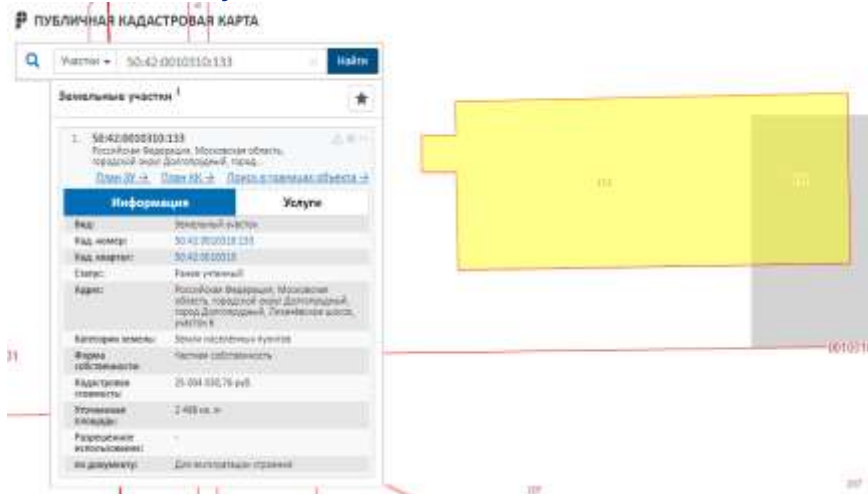
- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м:
  - Функциональное назначение – нежилое
  - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
  - Год постройки – 1986
  - Год последнего капитального ремонта – 2014
  - Этажность – 2
  - Общая площадь – 2 110,5 кв. м
  - Общий объем – 8 960 куб. м
  - Площадь застройки – 1 232,2 кв. м
  - Материал стен – блоки
  - Планировка – зальная, высота потолков 3,3 м, 3,8 м
  - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
  - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как хорошее
  - Вид права: общая долевая собственность
  - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
  - Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Кадастровая стоимость: 102 589 710,67 руб.
  - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

**Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м**

Источник: Данные визуального осмотра

- ▶ Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м:
  - Функциональное назначение – нежилое
  - Текущее использование – здание вспомогательного назначения, не эксплуатируется. По данным менеджмента Компании, ранее здание котельной выполняло свою функцию по прямому назначению, а именно, отопление ближайших жилых домов. По состоянию на Дату оценки, данная функция отсутствует, так как жилые дома были переподключены к центральному отоплению, включая нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м
  - Год постройки – 1986
  - Год последнего капитального ремонта – не проводился
  - Этажность – 1
  - Общая площадь – 297,9 кв. м
  - Общий объем – 1 969 куб. м
  - Площадь застройки – 376,9 кв. м
  - Материал стен – кирпичные
  - Высота потолков – 5 м
  - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
  - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как неудовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта
  - Вид права: общая долевая собственность
  - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
  - Кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Кадастровая стоимость: 4 722 095,32 руб.
  - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

План земельного участка



Источник: Открытые источники

- ▶ **Земельный участок:**
  - Общая площадь – 2 498 кв. м
  - Категория земель – земли населенных пунктов
  - Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
  - Инженерные коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение, водопровод и канализация
  - Здания, расположенные на земельном участке: комплекс торгово-складских зданий (кадастровые номера: 50:42:0000000:4162 и 50:42:0000000:1607)
  - Рельеф и форма участка: рельеф спокойный, форма многоугольная
  - Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
  - Кадастровая стоимость земельного участка: 25 004 030,76 руб. (Источник: Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/>)
  - Вид права: общая долевая собственность
  - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
  - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление
- ▶ Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 6
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7



**Перечень предоставленных документов:**

- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2021/398945362 от 17.06.2021 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2021/399079104 от 17.06.2021 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №50-0-1-264/4306/2020-191 от 07.02.2020 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7





### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
  - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Долгопрудный – на Лихачевском шоссе, по движению в сторону области
  - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 60 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
  - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
  - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
  - На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 30 и более машиномест
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
  - Здание общей площадью 2 110,5 кв. м – нежилое, 2-х этажное, планировка зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется под торговлю, а именно супермаркет «Виктория»
  - Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м – нежилое, 1-но этажное, планировка открытая, высота потолков 5 м, по состоянию на Дату оценки не эксплуатируется по функциональному назначению
  - Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
- ▶ Имеющиеся на земельном участке объекты капитального строительства и земельный участок с кадастровым номером 50:42:0010310:133 представляют собой единый объект недвижимости



- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в оцениваемом составе следующее:
  - Здание общей площадью 2 110,5 кв. м текущее использование в качестве здания торгового назначения
  - Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м целесообразнее использовать в качестве складского объекта, как дополнительное улучшение к зданию торгового назначения
  - Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м использование согласно виду разрешенного использования, указанного в кадастровом паспорте земельного участка: для эксплуатации строения
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка комплекса зданий торгово-складского назначения, находящихся на одном земельном участке



	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11	<b>Приложения</b>	71
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13		
<b>Основные факты и выводы</b>	16		
<b>Описание Объекта оценки</b>	19		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	28		
▶ Краткая характеристика региона	31		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	35		
▶ 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	39		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41		



### 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 замедлялся 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 и обувь, ряд детских товаров

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 СМТ-03300

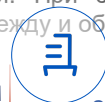
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 28 из 140

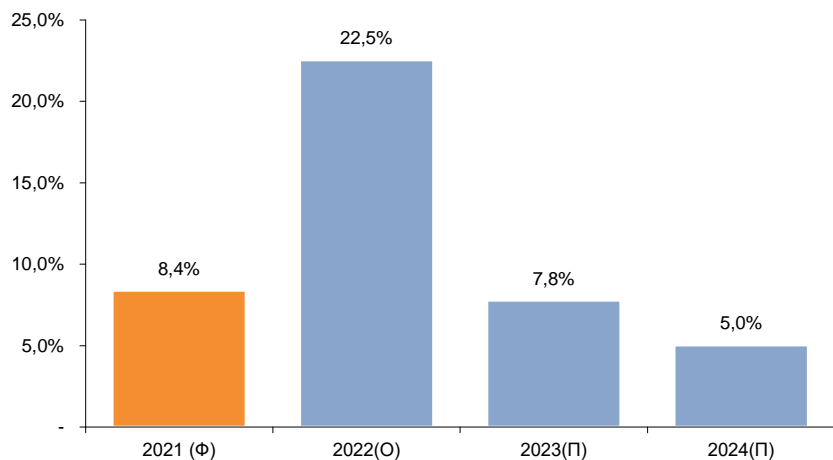
Financial

Consulting

Group



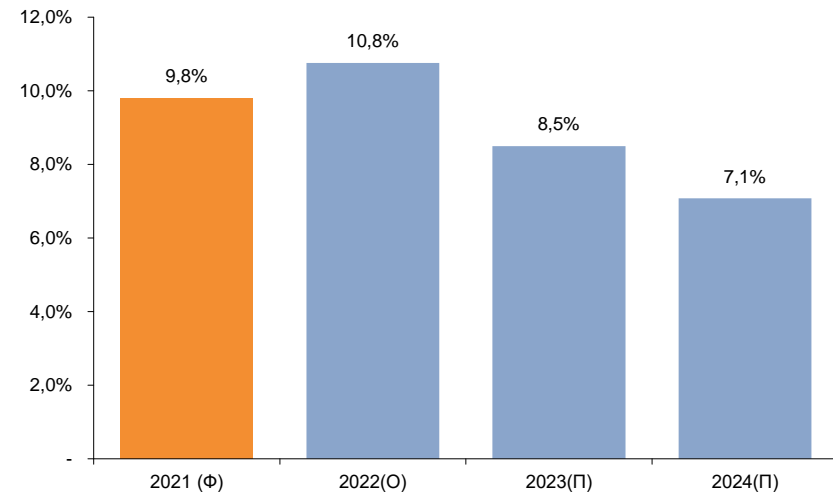
### Индекс потребительских цен



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, П – прогноз

### Индекс цен производителей



Источник: ЦБ РФ

Примечание: Ф – факт, П – прогноз

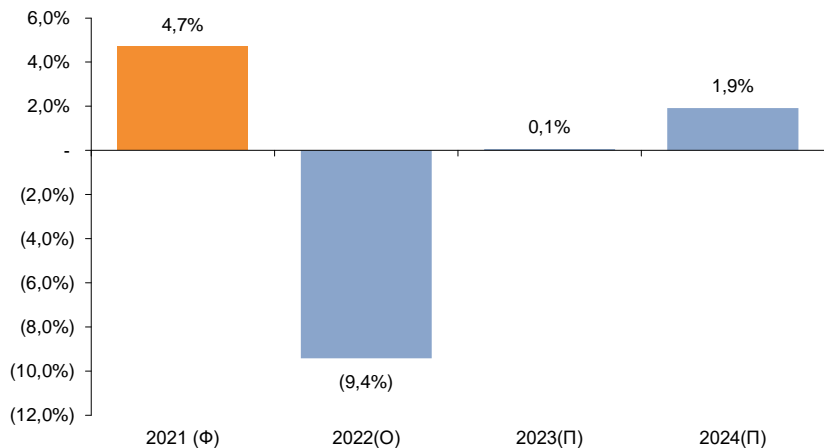
### Инфляция и рост цен производителей

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

### Платежный баланс

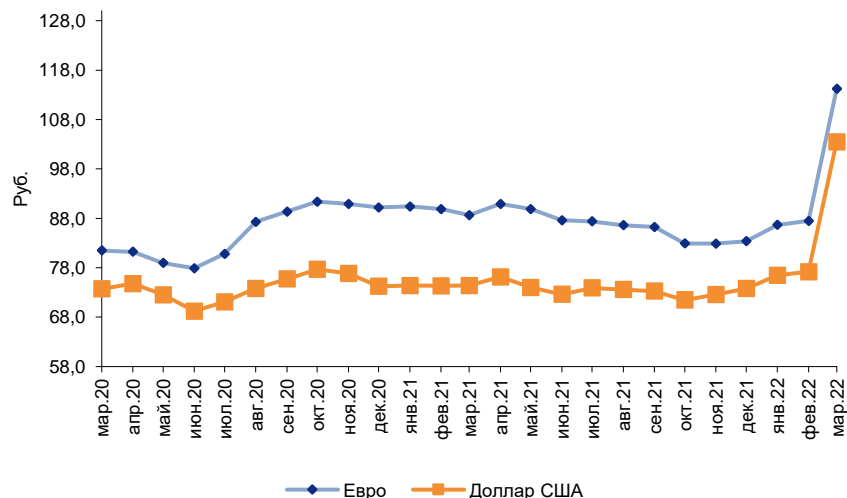
- ▶ Согласно информационно-аналитическому комментарию Банка России, в конце 2021 г. профицит счета текущих операций увеличился до исторического максимума за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. Расширение экспорта по сравнению с аналогичным периодом 2019-2020 гг. преимущественно обусловлено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

### Прогноз роста ВВП, млрд. долл. США



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

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

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

### Валютный курс

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

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

## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

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

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 31 из 140



## Краткая характеристика региона (2/2)

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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Долгопрудный

#### Основная информация

- ▶ Долгопрудный — город областного подчинения в Московской области России в непосредственной близости от г. Москвы (граница города примыкает к границе г. Москвы и проходит по МКАД)
- ▶ Площадь города – 30,52 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 120 301 чел. (2022 г.)
- ▶ На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы, с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала – город Химки), а с севера – рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем

#### Экономика

- ▶ В Долгопрудном находится Московский физико-технический институт, Долгопрудненское ПАТП ГУП МО «Мострансавто», предприятия машиностроительной (судоремонтный завод), химической (завод тонкого органического синтеза), оборонной отраслей, а также перерабатывающие и строительные предприятия (Московский камнеобрабатывающий комбинат (МКК), кирпичный завод и др.), фабрика театральных принадлежностей

#### Транспорт

- ▶ Городской транспорт города представлен автобусами и маршрутными такси, в том числе до г. Москвы до четырех линий метро
- ▶ В черте города имеются пять платформ пригородных электропоездов Савеловского направления МЖД: Новодачная, Долгопрудная, Водники, Хлебниково и Шереметьевская с помощью которых можно добраться в том числе в Москву. На платформе Долгопрудная останавливается РЭКС, который доезжает до Москвы-Бутырской (Савеловский вокзал) за 18 минут





## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки – комплекс зданий торгово-складского назначения, находящийся на земельном участке. В рамках данного анализа Исполнителем будет рассмотрен рынок торговой недвижимости, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку

## 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 параметры 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



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

Источник: Анализ Исполнителя

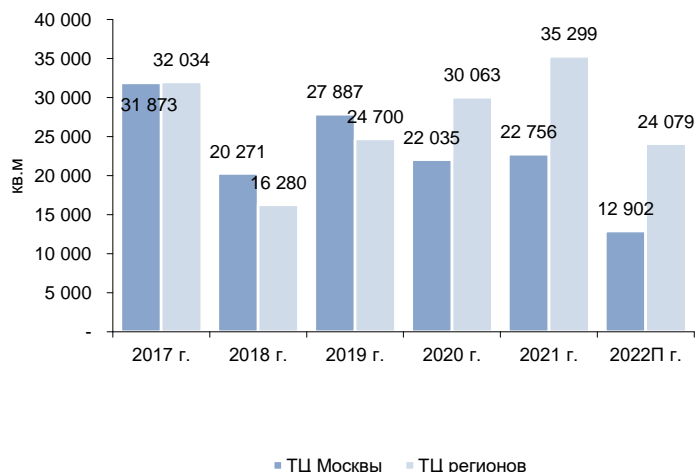
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, 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

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ площадь земельного участка
  - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
  - ▶ наличие коммуникаций
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ инженерно-техническое состояние здания
  - ▶ уровень отделки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

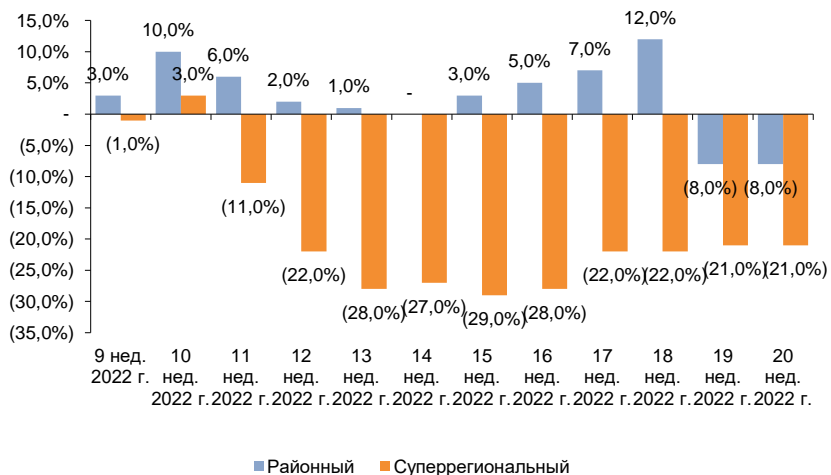


## Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

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



Источник: Nikollers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

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

### Спрос

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

### Вакансия

- ▶ По итогам 1 кв. 2022 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1 п. п. (относительно 1 кв. 2021 г.) и составил 13,3%. Относительно предыдущего квартала показатель снизился в среднем на 0,4 п. п. за счет активного заполнения арендаторами новых ТЦ, открытых в период 2020–2021 гг., активного развития ритейлеров в начале г. (до конца февраля) и низкого объема нового предложения: в конце 1 кв. 2022 г. был открыт только один торговый ТЦ – Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК Discovery Park. Однако существует вероятность коррекции уровня вакансии со 2 кв. в связи с закрытием магазинов международных операторов, ушедших с российского рынка, и передачей через Дилера 20.09.2022 12:54 GMT+03:00 592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

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	6-10	
	300-500	0 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 18 000	6-14
	100-150	16 000 - 36 000	10-14
	50-100	25 000 - 80 000	12-14
0-50	45 000 - 170 000	10-14	
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-15	
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10	
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	45 000 - 120 000	10-15	
Кафе	15 000 - 90 000	12-14	
Рестораны	0 - 25 000	10-12	

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

## Коммерческие условия

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

## Прогноз

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

## Уровень недозагрузки

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

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
 592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
 Страница 36 из 140



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

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 37 из 140

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	<b>17 900</b>	6 000	24 000	<b>13 200</b>	
	Северо-восток	4 000	51 700	<b>15 600</b>	4 200	30 000	<b>13 000</b>	
	Восток	4 700	64 700	<b>18 200</b>	5 400	24 000	<b>12 800</b>	
	Юго-восток	6 200	56 400	<b>21 600</b>	4 800	28 500	<b>14 300</b>	
	Юг	5 800	67 100	<b>21 200</b>	5 800	30 000	<b>13 200</b>	
	Юго-запад	6 000	66 000	<b>23 000</b>	7 200	36 000	<b>16 900</b>	
	Запад	5 900	60 000	<b>20 900</b>	5 900	32 000	<b>15 900</b>	
	Северо-запад	5 700	62 700	<b>21 000</b>	5 400	32 000	<b>15 100</b>	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	48 000	<b>15 800</b>	4 200	24 000	<b>10 900</b>	
	Северо-восток	4 800	36 000	<b>14 800</b>	4 500	24 000	<b>9 900</b>	
	Восток	4 000	30 000	<b>10 900</b>	3 800	22 800	<b>10 300</b>	
	Юго-восток	3 600	36 000	<b>12 500</b>	3 600	24 000	<b>10 800</b>	
	Юг	4 900	43 900	<b>16 800</b>	4 200	25 900	<b>12 300</b>	
	Юго-запад	3 600	36 000	<b>13 700</b>	4 700	23 600	<b>12 500</b>	
	Запад	3 600	32 200	<b>12 700</b>	3 900	19 200	<b>10 100</b>	
	Северо-запад	4 200	48 600	<b>15 500</b>	5 400	30 000	<b>13 800</b>	
от ММК до БМК	Север	3 800	24 000	<b>10 500</b>	3 600	16 800	<b>9 000</b>	
	Северо-восток	3 300	36 000	<b>13 400</b>	4 200	20 200	<b>8 800</b>	
	Восток	3 200	30 000	<b>9 900</b>	3 500	13 200	<b>7 600</b>	
	Юго-восток	3 400	24 000	<b>9 600</b>	3 400	16 600	<b>8 600</b>	
	Юг	3 000	30 000	<b>10 900</b>	4 100	20 700	<b>9 300</b>	
	Юго-запад	3 600	36 000	<b>12 600</b>	3 800	18 500	<b>9 400</b>	
	Запад	3 600	30 400	<b>12 100</b>	4 800	18 000	<b>9 500</b>	
	Северо-запад	3 600	30 000	<b>11 200</b>	3 600	18 000	<b>10 000</b>	
за пределами БМК	Север	3 000	25 000	<b>8 400</b>	3 000	18 000	<b>7 900</b>	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 400	20 000	<b>9 100</b>	3 500	16 500	<b>6 700</b>	
	Юго-восток	3 300	30 000	<b>11 400</b>	3 600	17 600	<b>8 800</b>	
	Юг	3 000	24 000	<b>9 900</b>	3 600	16 500	<b>8 900</b>	
	Юго-запад	3 500	24 000	<b>9 500</b>	3 600	14 400	<b>8 300</b>	
	Запад	3 300	24 000	<b>8 100</b>	4 000	14 000	<b>6 700</b>	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 38 из 140

Financial  
Consulting  
Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./ кв. м	Источник
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, улица Виноградная, 7К, ш. Дмитровское (7 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (12 км до МКАД)	980	106 444 800	108 617	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275104727">https://www.cian.ru/sale/commercial/275104727</a>
Химки городской округ, Химки, улица Береговая, 10, ш. Ленинградское (10 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (13 км до МКАД)	315,4	35 000 000	110 970	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271632074">https://www.cian.ru/sale/commercial/271632074</a>
Химки городской округ, Химки, улица Кирова, 10к1, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	304,7	22 000 000	72 202	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263723965">https://www.cian.ru/sale/commercial/263723965</a>
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, ш. Дмитровское (5 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (5 км до МКАД)	398	30 000 000	75 377	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275116917">https://www.cian.ru/sale/commercial/275116917</a>
Мытищи городской округ, д. Ховрино, улица Бородинская, 10, ш. Осташковское (5 км до МКАД), ш. Алтуфьевское (6 км до МКАД)	520	35 000 000	67 308	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275826261">https://www.cian.ru/sale/commercial/275826261</a>
Химки городской округ, Химки, улица Энгельса, 20, ш. Ленинградское (2 км до МКАД)	500	36 500 000	73 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/248951019">https://www.cian.ru/sale/commercial/248951019</a>
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, Овражная улица, 8, ш. Новосходненское (3 км до МКАД), ш. Ленинградское (11 км до МКАД)	430	38 000 000	88 372	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274661153">https://www.cian.ru/sale/commercial/274661153</a>
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Павельцево мкр, Алексеевская улица, 16, ш. Дмитровское (14 км до МКАД)	838	42 000 000	50 119	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260990631">https://www.cian.ru/sale/commercial/260990631</a>
Химки городской округ, Химки, Библиотечная улица, 8с2, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	420	48 000 000	114 286	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273415120">https://www.cian.ru/sale/commercial/273415120</a>
Красногорск городской округ, д. Путилково, МКАД, 71-й км, 16А, ш. Путилковское (4 км до МКАД)	1100	55 000 000	50 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/225898691">https://www.cian.ru/sale/commercial/225898691</a>
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, улица Виноградная, 7К, ш. Дмитровское (7 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (12 км до МКАД)	980	106 444 800	108 617	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275073494">https://www.cian.ru/sale/commercial/275073494</a>
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, Овражная улица, вл22, ш. Ленинградское (11 км до МКАД), ш. Новосходненское (11 км до МКАД)	2868	149 000 000	51 953	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272720661">https://www.cian.ru/sale/commercial/272720661</a>
Москва, Соколово-Мещерская улица, 25, ш. Ленинградское (5 км до МКАД)	2046	190 000 000	92 864	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273470570">https://www.cian.ru/sale/commercial/273470570</a>
Москва, Куркинское шоссе, 30, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	2298	220 000 000	95 735	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275845303">https://www.cian.ru/sale/commercial/275845303</a>
Химки городской округ, Химки, Клязьма кв-л, 5Г, ш. Ленинградское (13 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (15 км до МКАД), ш. Дмитровское (17 км до МКАД)	553	54 000 000	97 649	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275234062">https://www.cian.ru/sale/commercial/275234062</a>
Солнечногорск городской округ, д. Черная Грязь, ш. Ленинградское (19 км до МКАД), ш. Новосходненское (22 км до МКАД)	1178	75 000 000	63 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/247225660">https://www.cian.ru/sale/commercial/247225660</a>
Солнечногорск городской округ, д. Голиково, Шоссейная улица, с2, ш. Новосходненское (11 км до МКАД), ш. Ленинградское (11 км до МКАД)	1500	100 000 000	66 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/261667916">https://www.cian.ru/sale/commercial/261667916</a>
Химки городской округ, Химки, улица Маяковского, 1А, ш. Ленинградское (2 км до МКАД)	1450	195 000 000	134 483	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268702098">https://www.cian.ru/sale/commercial/268702098</a>
Химки городской округ, Химки, Клязьма-Старбеево мкр, Яковлево кв-л, 63А, ш. Ленинградское (13 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (15 км до МКАД), ш. Дмитровское (17 км до МКАД)	915,8	78 000 000	85 171	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274748224">https://www.cian.ru/sale/commercial/274748224</a>

Минимальное значение

50 000

Максимальное значение

134 483

Среднее значение

92 556

Источник: Анализ Исполнителя

Передано через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 39 из 140

Financial  
Consulting  
Group



## Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Источник
Химки городской округ, Химки, Московская улица, 32, ш. Ленинградское (2 км до МКАД)	300	600 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275829201">https://www.cian.ru/rent/commercial/275829201</a>
Красногорск городской округ, д. Путилково, шоссе Путилковское, 2, ш. Пятницкое (5 км до МКАД), ш. Путилковское (4 км до МКАД)	2 000	5 000 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274906212">https://www.cian.ru/rent/commercial/274906212</a>
Москва, МКАД, 71-й км, с16, ш. Путилковское (8 км до МКАД)	550	300 000	6 545	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/265038602">https://www.cian.ru/rent/commercial/265038602</a>
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, тупик 1-й Железнодорожный, 2, ш. Ленинградское (10 км до МКАД), ш. Новосходненское (12 км до МКАД)	330	275 000	10 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275378181">https://www.cian.ru/rent/commercial/275378181</a>
Москва, МКАД, 71-й км, с16, ш. Путилковское (4 км до МКАД)	550	300 000	6 545	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222198619">https://www.cian.ru/rent/commercial/222198619</a>
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, вл33, ш. Ленинградское (11 км до МКАД)	490	349 983	8 571	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275516976">https://www.cian.ru/rent/commercial/275516976</a>
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, тупик 1-й Железнодорожный, 2, ш. Новосходненское (8 км до МКАД), ш. Ленинградское (8 км до МКАД)	450	370 000	9 867	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275377914">https://www.cian.ru/rent/commercial/275377914</a>
Москва, Соколово-Мещерская улица, 25, ш. Ленинградское (2 км до МКАД)	355	370 000	12 507	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254691453">https://www.cian.ru/rent/commercial/254691453</a>
Химки городской округ, Химки, Новогорск мкр, улица Соколовская, 3, ш. Куркинское (7 км до МКАД), ш. Машкинское (8 км до МКАД)	400	600 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271813478">https://www.cian.ru/rent/commercial/271813478</a>
Химки городской округ, Химки, Союзная улица, 6А, ш. Ленинградское (1 км до МКАД)	1 000	949 167	11 390	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271684417">https://www.cian.ru/rent/commercial/271684417</a>
Химки городской округ, Химки, Союзная улица, 7, ш. Ленинградское (1 км до МКАД)	1 000	1 000 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271763579">https://www.cian.ru/rent/commercial/271763579</a>
Химки городской округ, Химки, Ленинский проспект, 35, ш. Ленинградское (5 км до МКАД)	912	1 748 000	23 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240428117">https://www.cian.ru/rent/commercial/240428117</a>
Химки городской округ, Химки, Новогорск мкр, улица Усадебная, 36, ш. Ленинградское (7 км до МКАД), ш. Куркинское (6 км до МКАД)	1 372	2 149 924	18 804	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273137497">https://www.cian.ru/rent/commercial/273137497</a>
Химки городской округ, Химки, Ленинградское шоссе, 24, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	1 400	2 800 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275550222">https://www.cian.ru/rent/commercial/275550222</a>
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, Юбилейный проезд, 18, ш. Ленинградское (11 км до МКАД), ш. Новосходненское (11 км до МКАД)	300	250 000	10 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273703368">https://www.cian.ru/rent/commercial/273703368</a>
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, Юбилейный проезд, 18, ш. Ленинградское (11 км до МКАД), ш. Новосходненское (11 км до МКАД)	620	500 000	9 677	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274967156">https://www.cian.ru/rent/commercial/274967156</a>
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, улица Некрасова, 70, ш. Ленинградское (14 км до МКАД), ш. Новосходненское (13 км до МКАД)	1 100	715 000	7 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262984957">https://www.cian.ru/rent/commercial/262984957</a>
Мытищи городской округ, д. Бородино, шоссе Осташковское, 59, ш. Осташковское (6 км до МКАД), ш. Алтуфьевское (12 км до МКАД)	785	934 150	14 280	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270623040">https://www.cian.ru/rent/commercial/270623040</a>
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Лихачевское шоссе, 11а, ш. Дмитровское (8 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (6 км до МКАД)	550	1 100 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271173591">https://www.cian.ru/rent/commercial/271173591</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>6 545</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>30 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>13 870</b>	

Источник: Анализ Исполнителя





	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11	<b>Приложения</b>	71
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13		
<b>Основные факты и выводы</b>	16		
<b>Описание Объекта оценки</b>	19		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>			
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	42		
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	45		
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом</b>	46		
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	50		
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	58		



## Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:
    - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
    - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
    - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
    - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
    - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
    - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
    - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
  - ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
  - ▶ Стандартами оценки установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
    - Заключение с заказчиком договора об оценке
    - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
    - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
    - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
    - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
    - Составление и передача заказчику отчета об оценке
  - ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ### Вид определяемой 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

## Подходы к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения справедливой стоимости в рамках применения каждого из подходов

### Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
  - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
  - Объект является объектом специального назначения
  - Возможность определения стоимости строительства объекта
  - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
  - Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

- PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства
- $П_{дев}$  – прибыль предпринимателя
- $I_{нак}$  – накопленный износ объектов капитального строительства
- $I_{физ}$  – физический износ объектов капитального строительства
- $У_{фун}$  – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- $У_{экон}$  – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства



- ▶ 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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

### Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

- ▶ 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

### Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
  - Физический износ ( $I_{\text{физ}}$ ) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
  - Функциональное устаревание ( $Y_{\text{фун}}$ ) – 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 ( $Y_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

### Определение прибыли предпринимателя

- ▶ Прибыль предпринимателя ( $\Pi_{\text{дев}}$ )
  - Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
  - Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок



### 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 рыночной 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

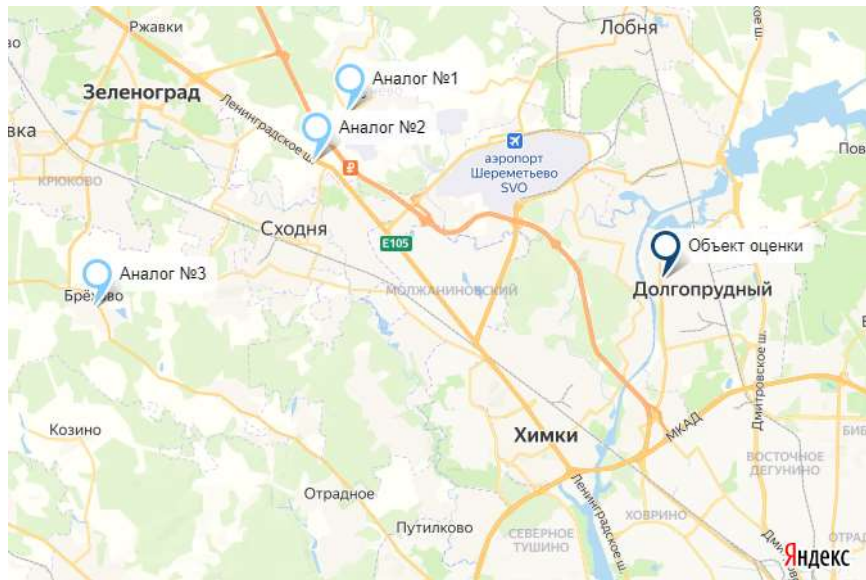
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

#### ▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой 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 методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
  - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
  - Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков



## Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Оцениваемый объект: Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6

Объект-аналог №1: Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня

Объект-аналог №2: Московская область, Солнечногорск городской округ, Черная Грязь деревня

Объект-аналог №3: Московская область, Солнечногорск городской округ, Бреихово деревня

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 498 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6
- ▶ Земельный участок с кадастровым номером 50:42:0010310:133 принадлежит Владельцам инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев на праве общей долевой собственности. Подробное описание имущественных прав и физических характеристик земельного участка приведено в соответствующем разделе Отчета
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**11 177 000 руб. НДС не облагается**

## Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Черная Грязь деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	2 500,0	3 712,0	2 600,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, для строительства магазина	земли сельскохозяйственного назначения, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объекты дорожного сервиса, автомобильные мойки, производственная деятельность, склады	земли населенных пунктов, для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		11 990 000	18 000 000	11 200 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		4 796	4 849	4 308
<b>Контакты</b>		+7 (965) 273-54-77	+7 (966) 317-43-91	+7 (916) 210-36-22
<b>Источник*</b>		<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273823294/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273823294/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226317970/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226317970/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

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

## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		4 796	4 849	4 308
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Дата предложения</b>	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,3%)	(9,3%)	(9,3%)
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Черная Грязь деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня
<b>Экономическая зона</b>	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		18,5%	18,5%	18,5%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(13,0%)	(13,0%)	(13,0%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 498,0	2 500,0	3 712,0	2 600,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	9,1%	0,9%
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, для строительства магазина	земли сельскохозяйственного назначения, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объекты дорожного сервиса, автомобильные мойки, производственная деятельность, склады	земли населенных пунктов, для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов
<i>Корректировка на назначение земельного участка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		4 486	4 949	4 066
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		41%	50%	42%
<b>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,358	0,292	0,350
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>4 474</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>11 177 000</b>		

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 48 из 140





## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка при продаже земельных участков составила минус 9,3%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.04.2022 г.)	8,0%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,3%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 пол. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 18,5%  $((136\ 000/114\ 800-1)*100\%)$

- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки располагается на 1-ой линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги располагаются на первой линии магистральных улиц, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка на красную линию применялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 01.01.2022 г., стр. 19. Значение корректировки для объектов-аналогов составило минус 13,0%, рассчитанное следующим образом:  $(1/1,15 - 1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией развития рынка недвижимости некоммерческой организацией «СтатРиелт» (данные на 01.04.2022 г.). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид  $Y = (So/Sa)^{-0,22}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на площадь для земельных участков

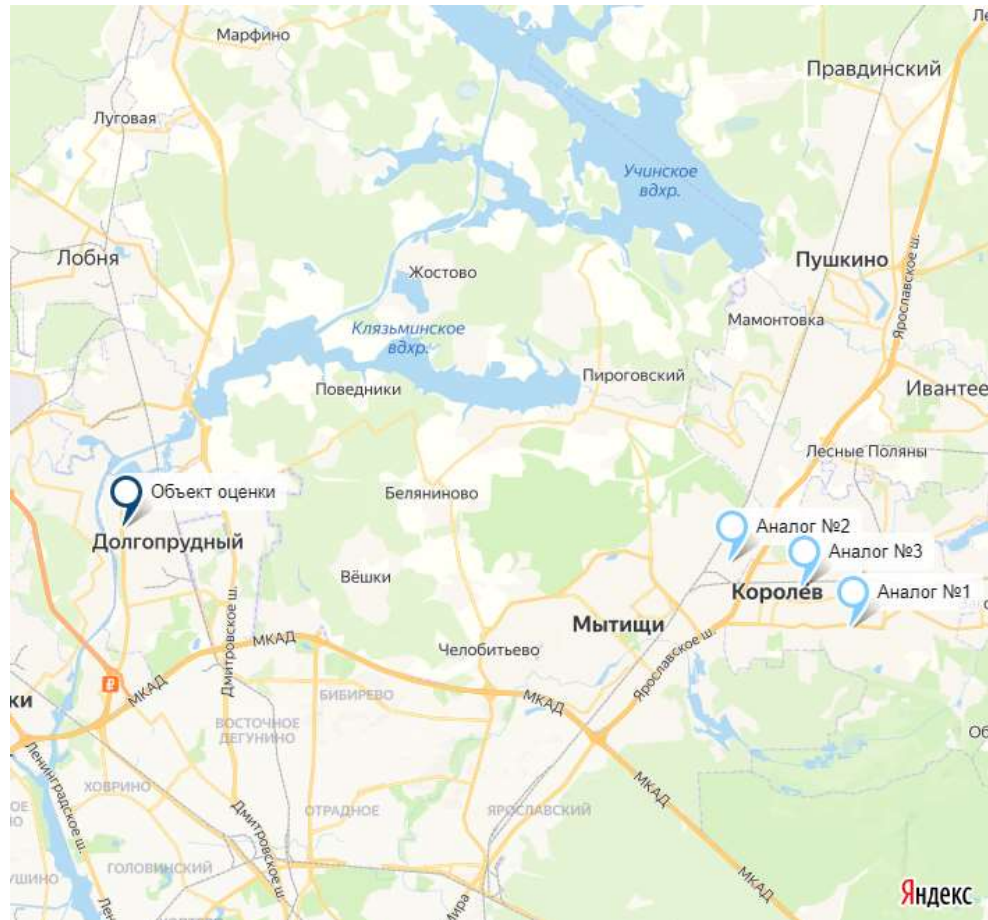
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 498,0	2 500,0	3 712,0	2 600,0
Корректирующий коэффициент	0,18	0,18	0,16	0,18
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>9,1%</b>	<b>0,9%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6  
Объект-аналог №1: Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2  
Объект-аналог №2: Московская обл., Мытищи, 1-я Институтская ул., вл1  
Объект-аналог №3: Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А





## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым
- ▶ 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 таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м
- ▶ Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**148 100 000 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
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2	Московская обл., Мытищи, 1-я Институтская ул., вл1	Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	2 этажа	3 этажа, подвал	3 этажа, цоколь	3 этажа, подвал
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	организованная	организованная	без парковки	без парковки
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	2 709,0	537,0	1 651,0
<b>Дата предложения</b>	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		245 000 000	135 000 000	140 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		75 828	67 839	74 834
<b>Контакты</b>		+7 (964) 782-47-46	+7 (981) 333-74-86	+7 (966) 100-26-99
<b>Источник*</b>		<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/</a>	<a href="https://www.avito.ru/mytischiki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1990_m_2315887198">https://www.avito.ru/mytischiki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1990_m_2315887198</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/259618071/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/259618071/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

\* - Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 51 из 140

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>75 828</b>	<b>67 839</b>	<b>74 834</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(5,8%)	(5,8%)	(5,8%)
<b>Дата предложения</b>	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,0%)	(10,0%)	(10,0%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2	Московская обл., Мытищи, 1-я Институтская ул., вл1	Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		18,0%	18,0%	18,0%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(10,0%)	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		5,5%	(3,4%)	(4,5%)
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м -	-	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м -	-	807,8	43,3	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	807,8	648,9	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	1 615,5	1 297,8	623,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		7,0%	5,0%	8,0%
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00

592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 52 из 140

Financial

Consulting

Group



## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Тип парковки</b>	организованная	организованная	без парковки	без парковки
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	10,0%	10,0%
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком (6,0%)	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>72 460</b>	<b>75 736</b>	<b>84 954</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	2 709,0	537,0	1 651,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		889	3 433	692
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>73 350</b>	<b>79 170</b>	<b>85 646</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		47,7%	41,5%	41,4%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,303	0,348	0,349
<b>Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>79 389</b>		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских</i>		0,47		
<i>Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС</i>		<b>37 235</b>		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		10 596		
<b>Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>26 639</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>175 485 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 53 из 140

Financial  
Consulting  
Group



## 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:** все объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, следовательно объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды
  - Расчет корректировки на особые условия, а именно, наличие арендного бизнеса, основывается на разнице в уровне вакантности по состоянию на Дату оценки, т. е. объекты-аналоги заполнены арендаторами, а оцениваемый необходимо начать заполнять с нуля
  - Период поиска арендаторов на сегодняшний день занимает достаточно длительный срок. В рамках настоящего Отчета период заполняемости объекта до 100% загрузки принят на уровне 3 месяцев
  - Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и всеми объектами-аналогами, новый собственник не получит 25% годового дохода (3 месяцев из 12). В связи с этим, был произведен расчет корректировки на особые условия (наличие готового бизнеса у объектов-аналогов). Расчет корректировки приведен в таблице

## Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	15,11%				
Период дисконтирования	-	(0,28)	(0,05)	0,95	1,95	2,95
Фактор дисконтирования		1,04	1,01	0,87	0,76	0,66
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	78	103	91	81	71
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	104	103	91	81	71
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>424</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>450</b>				
<b>Итоговая корректировка на особые условия, %</b>		<b>-5,8%</b>				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **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. Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 10,0%

## Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 296, табл. 253, стр. 317, табл. 281	
Коллективное мнение оценщиков	10,00%
Коллективное мнение банкиров	10,00%
<b>Среднее, %</b>	<b>10,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 пол. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для объектов-аналогов составила плюс 18,0%  $((136\ 000 / 115\ 300 - 1) * 100\%)$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги №2 и №3 располагаются на первых линиях второстепенных улиц города, а объект-аналог №1 располагается на магистральной улице, требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 152 табл. 74. Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 10%, рассчитанная следующим образом:  $(0,90 - 1) * 100\%$

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 54 из 140



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/8)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

► **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 218, рис. 70). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид  $Y = 1,9104 * X^{-0,181}$ . 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	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Удельная цена	0,47	0,44	0,48	0,49
<b>Корректировка, %</b>		<b>5,5%</b>	<b>-3,4%</b>	<b>-4,5%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>). 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 цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,82
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,80

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице далее

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

► **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и объект-аналог №1 имеют организованную парковку, а объекты-аналоги №2 и №3 представлены к продаже без парковки, требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2021 г., стр. 202, табл. 137). Значение корректировки для объектов-аналогов №2 и №3 составило плюс 10,0%, рассчитанное следующим образом:  $(1,10-1)*100\%$

► **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в разных инженерно-технических состояниях, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>). Корректировка для объекта-аналога №1, находящегося в отличном состоянии, составила минус 6%  $((0,94/1 - 1)*100\%)$ , а для объектов-аналогов №2 и №3, имеющих хорошее инженерно-техническое состояние, как и у Объекта оценки, значение корректировки составляет 0%

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00

592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 55 из 140

Financial

Consulting

Group



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (7/8)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м	-	807,8	43,3	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 196,8	807,8	648,9	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 002,7	1 615,5	1 297,8	623,6
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,33
Доля помещений в цоколе	0,0	0,25	0,02	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,5	0,25	0,33	0,33
Доля помещений выше 1-го этаже	0,5	0,50	0,65	0,33
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,82			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,92	0,86	0,88	0,85
<b>Корректировка, %</b>		<b>7,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>8,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

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

$$S' = S_{зз} / S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зз}$$

где C<sub>зз</sub> - стоимость 1 кв. м земельного участка

► Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 4 474 руб./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		245 000 000	135 000 000	140 000 000
Площадь зданий, кв. м (S <sub>зд</sub> )	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Площадь земельного участка, кв. м (S <sub>зз</sub> )	2 498,0	2 709,0	537,0	1 651,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	0,84	0,27	0,88
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,20	0,77	0,15
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C <sub>зз</sub> )*	4 474			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C <sub>зз</sub> )				

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-9c8a-6d991c659b103

Страница 56 из 140

Financial  
Consulting  
Group





# Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (8/8)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

- **Корректировка на уровень отделки:** состояние отделки оцениваемого основного здания торгового назначения хорошее, что сопоставимо с состоянием отделки объектов-аналогов, поэтому введение корректировки не требуется. Корректировка на состояние для здания котельной применяется в удельном показателе

*Расчет корректирующего коэффициента на назначение и состояние вспомогательного здания (котельной)*

- В состав оцениваемого объекта, входит здание вспомогательного назначения – котельная, общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – котельная
- Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистических рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2775-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,47 (значение для торговых зданий принято из расширенного интервала на минимальном уровне, так как оцениваемый объект не относится к сегменту премиум-класса), при расчете отношения удельной цены котельной к торговому зданию составит коэффициент 0,47 (т. е. 1,06/2,26). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для котельной с применением указанного коэффициента

- Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, так как здание требует проведение капитального ремонта. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 270, таб. 156). Корректировка составила минус 10 596 руб./кв. м

- Подробный расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от удельных стоимостей зданий разного назначения представлен в таблице далее

- Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице

- В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **148 100 000 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила: **11 177 000 руб., НДС не облагается**

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Значение	Доля
Площадь здания торгового назначения, кв. м	2 110,50	
Площадь здания вспомогательного назначения - котельной, кв. м	297,9	
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	79 389	
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС	26 639	
Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	167 549 490	0,95
Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. с НДС	7 935 856	0,05
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно с НДС</b>	<b>175 485 000</b>	<b>1,00</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	175 485 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	11 177 000	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	164 308 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	130 077 167	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,95/1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	6 846 167	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,05/1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	136 923 333	п. 4 + п. 5
	<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС</b>	<b>148 100 000</b>	<b>п. 6 + п. 2</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 57 из 140

Financial  
Consulting  
Group



## Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода Оценщик применял метод дисконтированных денежных потоков

## Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
  - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
  - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

## Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет. Первый прогнозный период длится с 20.07.2022 г. по 31.12.2022 г., второй прогнозный период – с 01.01.2023 г. по 31.12.2026 г., постпрогнозный период приходится на 2027 г.

## Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%, согласно прогнозам МЭР

## Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендопригодная площадь для торгового здания в рамках настоящего Отчета рассчитывалась с коэффициентом 0,89 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2780-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-04-2022-goda>)

- ▶ Для здания котельной арендопригодная площадь принята на уровне основной площади и составила 297,9 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 6 месяцев или 180 дн., то в первый прогнозный период, который составляет 164 календарных дня (с 20.07.2022 г. по 31.12.2022 г.), уровень недозагрузки для котельной составит 100% и для торговых помещений – 100%. Во второй прогнозный период уровень недозагрузки для котельной составит на уровне рынка 9,52%, а для торговых помещений – 13,55%
- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании Справочника 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, стр. 76
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 13,55%, для универсальных производственно-складских объектов – 9,52%

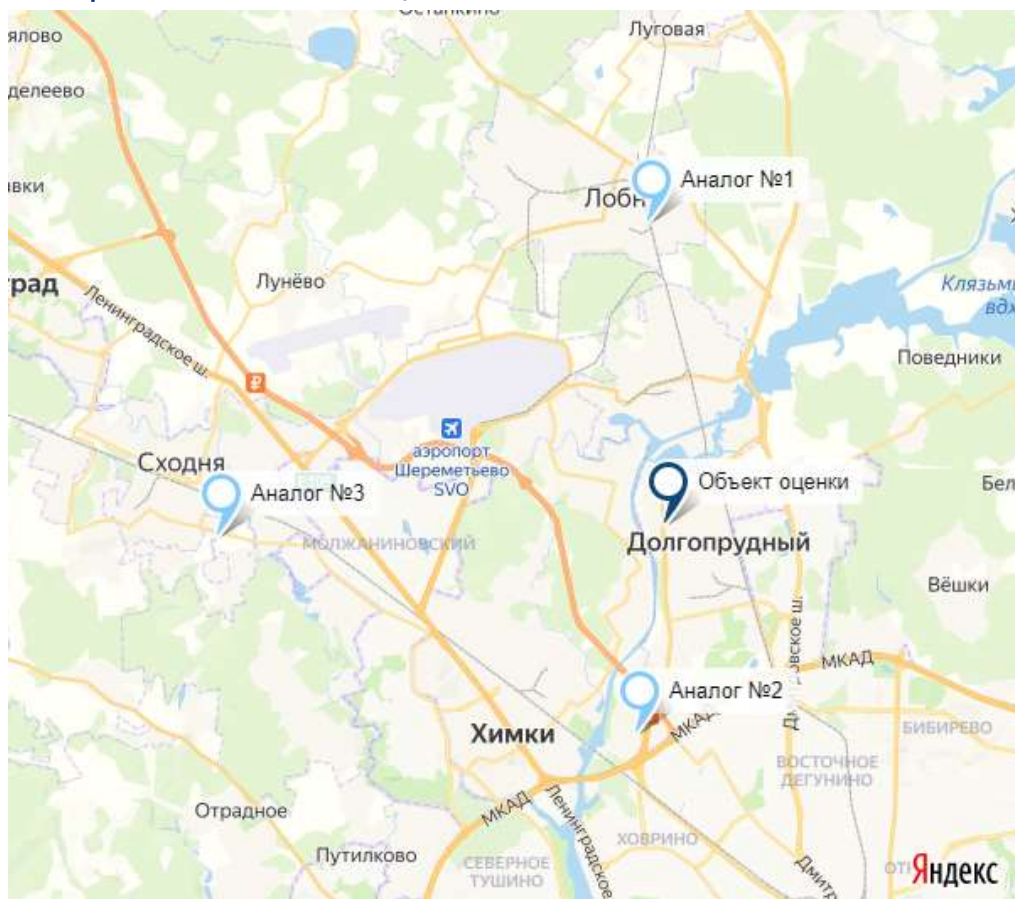
## Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (котельной)

- ▶ Согласно статистическим рыночным данным, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2021 г., стр. 239, таб. 166. Стоимость проведения капитального ремонта для здания вспомогательного назначения с учетом стоимости материалов составляет 10 596 руб./кв. м.
- ▶ По результатам расчета затраты на проведение ремонта составят: 3 156 548 руб. с НДС, с учетом стоимости материалов (10 596 руб./кв. м \* 297,9 кв. м)

## Величина операционных расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: эксплуатационные расходы, налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, расходы на управление, расходы на рекламу (маркетинг), резерв на замещение

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6  
Объект-аналог №1: Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5  
Объект-аналог №2: Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22с1  
Объект-аналог №3: Московская область, Солнечногорск городской округ, Голиково деревня, проезд Усковский, 2

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области (Москва и Московская область ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 58). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД в среднем составляют 19,05% от ПВД
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться незначительной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 19,05% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов
- ▶ Операционные расходы составили 4 134 253 руб. в год с НДС ((21 702 116) руб./год \* 19,05%)





## Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – котельной применялся понижающий коэффициент в размере 0,47. Описание приведено ранее при расчете справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, 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 сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
  - Для здания торгового назначения **10 755** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
  - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **5 034** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 59 из 140



## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22с1	Московская область, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 25
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м**</b>	2 110,5	500,0	730,00	355,0
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<b>Этаж расположения</b>	2 этажа	1 этаж	2 этаж	2 этаж
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеются	имеются	имеются	имеются
<b>Тип парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Дата предложения</b>	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		400 000	580 000	370 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		9 600	9 534	12 507
<b>Контакты</b>		+7 (916) 673-53-58	+7 (965) 107-29-32	+7 (916) 782-22-65
<b>Источник*</b>		<a href="https://lobnya.cian.ru/rent/commercial/233009472/">https://lobnya.cian.ru/rent/commercial/233009472/</a>	<a href="https://arendacre.mirkvartir.ru/280401723/">https://arendacre.mirkvartir.ru/280401723/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254691453/">https://www.cian.ru/rent/commercial/254691453/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

(\*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

(\*\*) Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода под общей площадью принимается торговая площадь

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 60 из 140

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>9 600</b>	<b>9 534</b>	<b>12 507</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		9 600	9 534	12 507
<b>Дата предложения</b>	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022	20.07.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(7,2%)	(7,2%)	(7,2%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22с1	Московская область, СЗАО, р-н Куркино, Соколово-Мещерская ул., 25
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	север, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		23,5%	3,6%	3,6%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	(10,0%)
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 110,5	500,0	730,0	355,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей:</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	500,0	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	-	730,0	355,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(7,3%)	10,4%	10,4%

Источники: Анализ Исполнителя

730,00  
Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40d4-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 61 из 140

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год</b>		<b>10 199</b>	<b>10 120</b>	<b>11 947</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на тора), %</i>		30,8%	14,0%	24,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,223	0,491	0,286
<b>Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>10 755</b>		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,47		
<b>Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>5 034</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Потенциальный валовый доход Объекта оценки

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,50	0,89	1 878,35	10 755	20 202 355
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	5 034	1 499 761
<b>Итого:</b>	<b>2 408,40</b>		<b>2 176,25</b>		<b>21 702 116</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как специфические условия аренды у оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют
- ▶ **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. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных, представленных в таблице ниже. Таким образом величина скидки на торг составила минус 7,2%

### Корректировка на торг офисно-торговой недвижимостью (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 296, табл. 253, стр. 377, табл. 281	
Коллективное мнение оценщиков	9,0%
Коллективное мнение банкиров	7,5%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.04.2022 г.)	5,0%
<b>Среднее, %</b>	<b>7,2%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на разной удаленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 пол. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены аренды торговой недвижимости. Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 23,5%  $((20\ 000/ 16\ 200 - 1)*100\%)$ , для объектов-аналогов №2 и №3 – плюс 3,6%  $((20\ 000/ 19\ 300 - 1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги №1 и №2 располагаются на первых линиях второстепенных улиц города, а объект-аналог №3 располагается на магистральной улице, требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 152, табл. 74. Корректировка для аналога №3 составила минус 10,0%, рассчитанная следующим образом:  $(0,9-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110,5 кв. м, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим по площади с любым из объектов-аналогов, корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения 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 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>). 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:

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00

592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10

Страница 63 из 140

Financial

Consulting

Group



$$K = \sum D_i * C_i$$

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 цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,79
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,84
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,79

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице далее

- **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы между собой по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги представлены с парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в зданиях сопоставимых по инженерно-техническому состоянию, следовательно применение корректировки не требуется

## Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,5	500,0	730,00	355,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	500,0	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	-	730,00	355,0
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	1,00	0,00	0,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	0,00	1,00	1,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,84			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,93	1,00	0,84	0,84
<b>Корректировка на этажность, %</b>		<b>-7,3%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,4%</b>

Источники: Анализ Исполнителя





## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение средней доходности рублевых гособлигаций РФ за последний год. Безрисковая ставка составила 8,66%

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

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

где:

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

► Согласно данным, полученным из Справочника рыночных коэффициентов под ред. Е.Е. Яскевича (2021 г., стр. 114, табл. 71), срок экспозиции для торговых объектов составляет от 5 до 7 месяцев. Исполнителем был принят средний срок экспозиции в 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,33%

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

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,13%

## Расчет премии за специфический риск

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

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00

592a40dd-4f17-4a14-a68a-6d991c659b10

Страница 65 из 140



- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,11%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,66%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,33%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,11%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2027 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

### Итоговый расчет ставки капитализации

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

### Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице далее
- ▶ Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**117 163 000 руб., без НДС**

В т. ч. справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила:

**11 177 000 руб., НДС не облагается**

## Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.07.2022- 31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			7,8%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	20 202 355	9 077 223	21 778 139	22 867 046	23 781 728	24 732 997	25 722 317
Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	1 499 761	673 865	1 616 742	1 697 579	1 765 482	1 836 101	1 909 545
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		100,00%	13,55%	13,55%	13,55%	13,55%	13,55%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		100,00%	9,52%	9,52%	9,52%	9,52%	9,52%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		-	20 290 029	21 304 531	22 156 712	23 042 980	23 964 699
Затраты на ремонт, руб., с НДС	3 156 548	3 156 548					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 134 253	1 857 582	4 456 725	4 679 561	4 866 743	5 061 413	5 263 870
Чистый операционный доход, руб., с НДС		-5 014 131	15 833 304	16 624 970	17 289 969	17 981 567	18 700 829
Ставка дисконтирования, %		15,11%	15,11%	15,11%	15,11%	15,11%	15,11%
Ставка капитализации, %							10,42%
Период дисконтирования		0,22	0,95	1,95	2,95	3,95	4,45
Фактор текущей стоимости		0,9689	0,8749	0,7601	0,6603	0,5736	0,5346
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-4 858 084	13 853 242	12 636 384	11 416 639	10 314 631	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							43 362 812
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							179 470 531
Комиссия брокера, %	1,0%						1 794 705
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							94 993 865
<b>Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС</b>							<b>138 360 000</b>
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается							11 177 000
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС							127 183 000
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС							105 986 000
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>							<b>117 163 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	138 360 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	11 177 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	127 183 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	100 686 542	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,95/1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. без НДС	5 299 292	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,05/1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	105 985 833	п. 4 + п. 5
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС</b>		<b>117 163 000</b>	<b>п. 6 + п. 2</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	70
<b>Приложения</b>	71



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	148 100 000	0,5	
Доходный	117 163 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>132 632 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 144,3 кв. м	115 382 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 073 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	11 177 000
<b>Единый объект недвижимости</b>	<b>132 632 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. 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 объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 июля 2022 г., составила:  
**132 632 000 (Сто тридцать два миллиона шестьсот тридцать две тысячи) руб., округленно, без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Приложения</b>	
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8	1. Декларация качества оценки	72
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11	2. Список используемой литературы	73
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13	3. Полисы страхования ответственности	74
<b>Основные факты и выводы</b>	16	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	75
<b>Описание Объекта оценки</b>	19	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	76
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27	6. Фотографии Объекта оценки	77
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41	7. Копии предоставленных документов	82
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69	8. Информация из сети Интернет	132



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее 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, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового  
Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

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, 2011
- ▶ 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 28 декабря 2015 года № 217н)
- ▶ 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](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://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.:
  - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2022 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
  - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2021 г.
  - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 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>
  - <http://www.domofond.ru>
  - <https://www.100realт.ru>



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО "Группа Финансового Консультирования" 091147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Группа Финансового Консультирования"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5813/21Н от «17» мая 2021 г.	

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

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

<b>ПОЛИС №0991R/776/10613/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		18 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525563.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590609645632	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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 причинением которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, которые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.</li> </ul>	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Ущербная, коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0804/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
 592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
 Страница 74 из 140





Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 75 из 140





Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 76 из 140



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, центральный вход



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Входная группа здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 77 из 140

Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 78 из 140



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 79 из 140



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



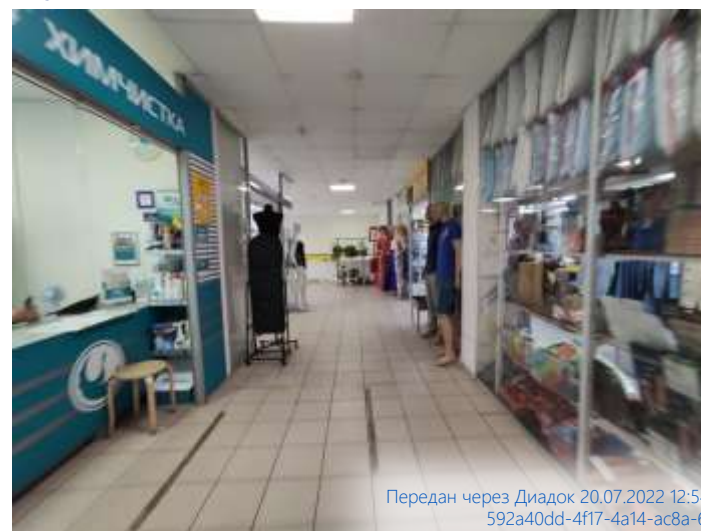
Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 80 из 140





Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной



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

Мягкинский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
Долгосрочное отделение  
Полномочия: управление, обслуживание государственной инвентаризации

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

*Здание котельной*  
назначение: объект технического

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	
Муниципальное образование	Тип
	Наименование
Населенный пункт	Тип
	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
	Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А
Иное описание местоположения	город Долгоруковский, шоссе Лихачевское, д.8

Инвентарный номер	029:044-2581
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2005 г.  
дата обследования объекта в натуре

### 2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Эпелликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2



**3. Общие сведения о здании**

Наименование Здание котельной

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен каменные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1969 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 297,9 кв.м

Площадь застройки 376,9 кв.м

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

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

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

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

Сведений не имеется

**3.4. Прочие**

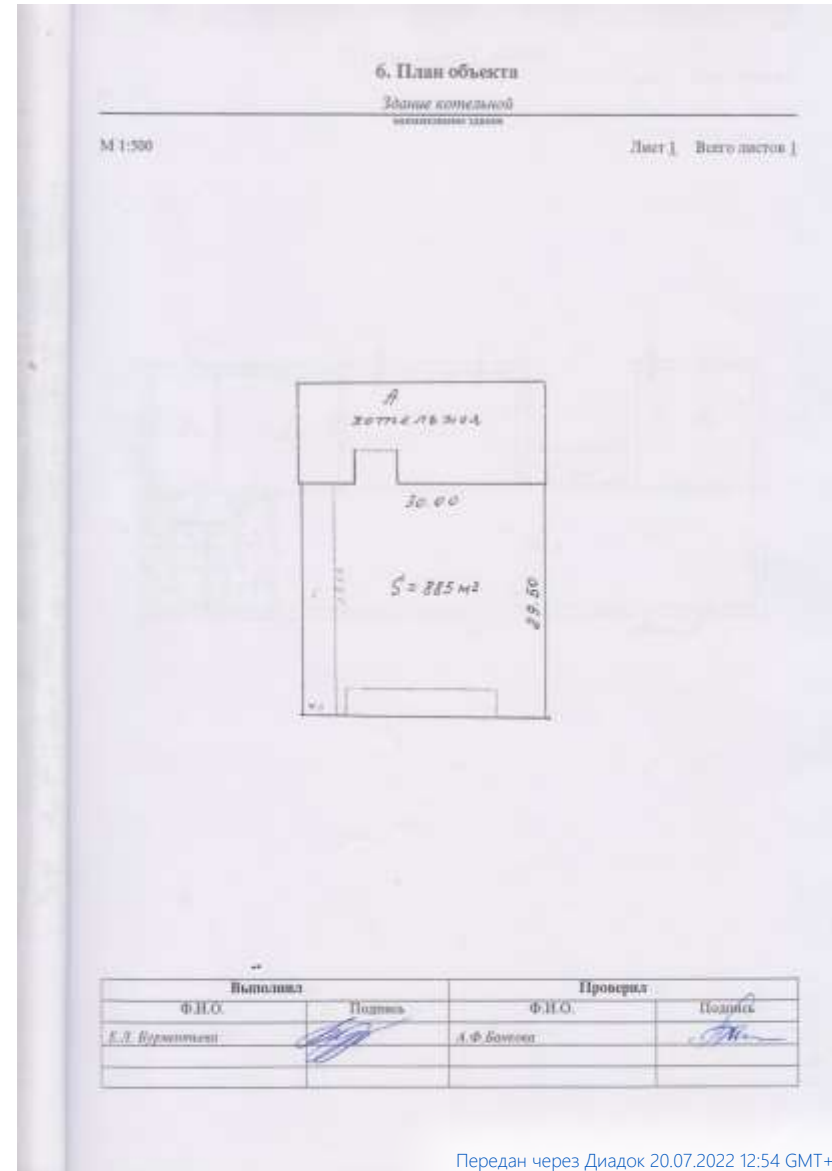
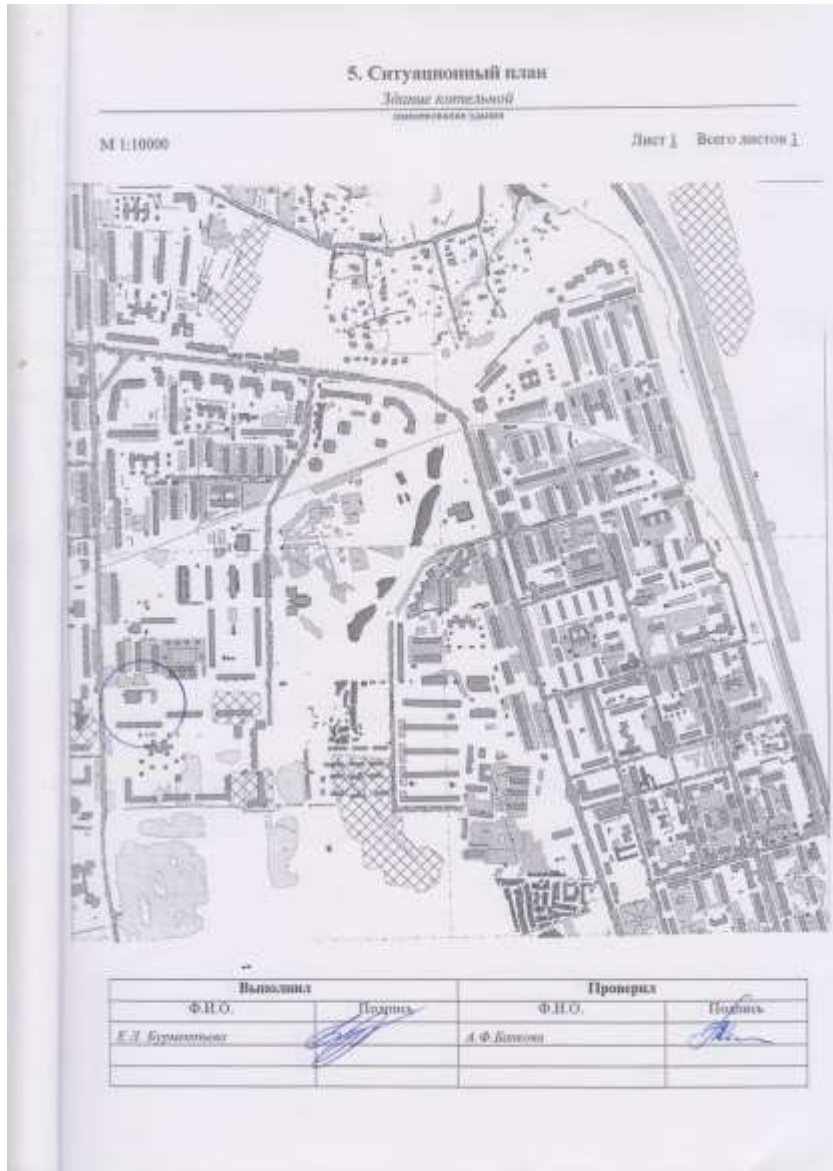
стр. 3

**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 29 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1986		

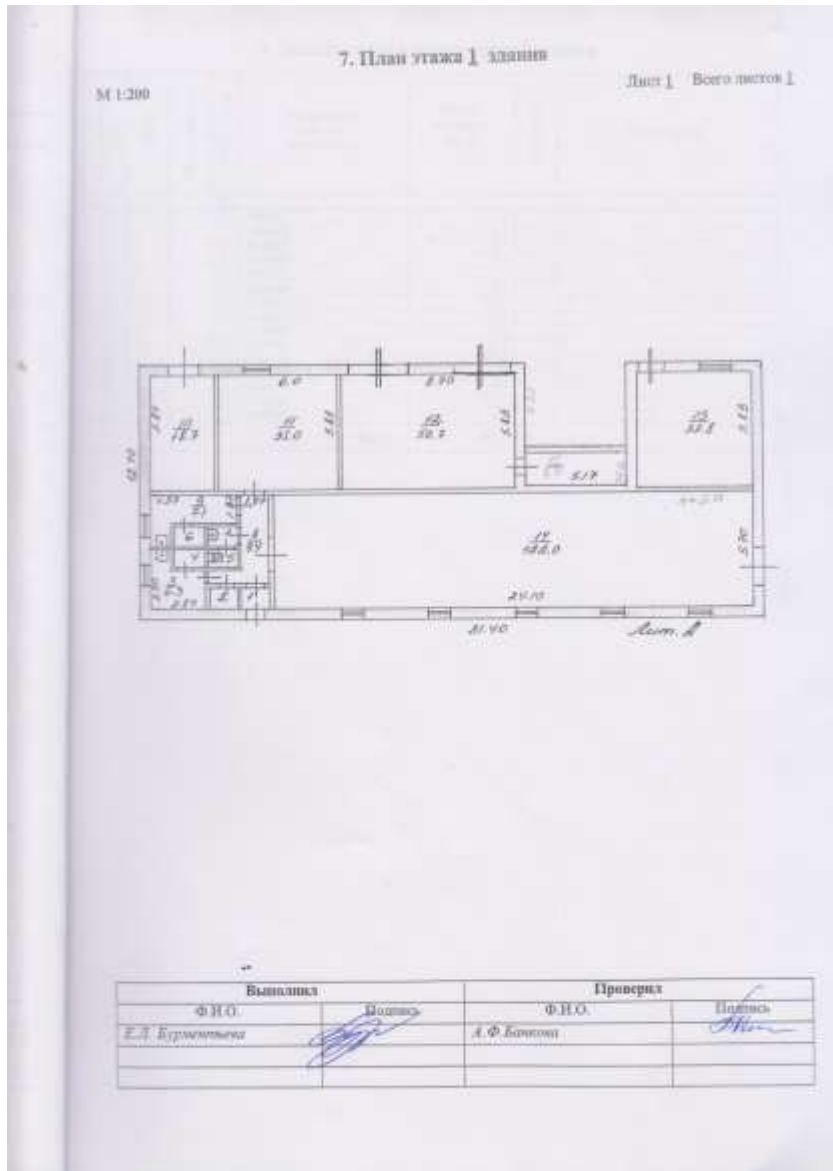
стр. 4





Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 84 из 140





8. Экспликация к плану этажей здания

№ в плане по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Наименование частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1	1	1	кухня	12,0	2,7	
А	1	2	2	жилая	15,0	2,7	
А	1	3	3	спальня	9,0	2,7	
А	1	4	4	спальня	9,0	2,7	
А	1	5	5	спальня	9,0	2,7	
А	1	6	6	спальня	9,0	2,7	
А	1	7	7	спальня	9,0	2,7	
А	1	8	8	спальня	9,0	2,7	
А	1	9	9	спальня	9,0	2,7	
А	1	10	10	спальня	18,0	2,7	
А	1	11	11	спальня	25,0	2,7	
А	1	12	12	спальня	26,7	2,7	
А	1	13	13	спальня	33,8	2,7	
А	1	14	14	спальня	122,0	2,7	
А	1	15	15	спальня	8,4	2,7	
Всего:					297,9		



Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 85 из 140



**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
1	2	3	4

**Технический паспорт**

Выдалник		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурякович		А.Ф. Басова	

стр. 9



Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 86 из 140



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**здание**

или объекта недвижимого имущества

**нежилое здание**

или объекта недвижимого имущества

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Долгорудный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Звучицкое
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,а	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	50:42:0090000:4162
Инвентарный номер здания	029:044:2378

Технический паспорт составлен по состоянию на 25.04.2018 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
КСП Кантал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентаый "Активо два"		Муниципальный филиал ГУП МО "МОБТН"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор		Руководитель комплексной производственной группы №4 "Муниципального филиала ГУП МО "МОБТН" А.Ф. Банкова	
Кергиков Ю.А.			



**2. Опись (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7,8
8	8. Экспликация и планы этажей здания	9,10
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2







5. Ситуационный план

нежилое здание  
кадастровый план

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



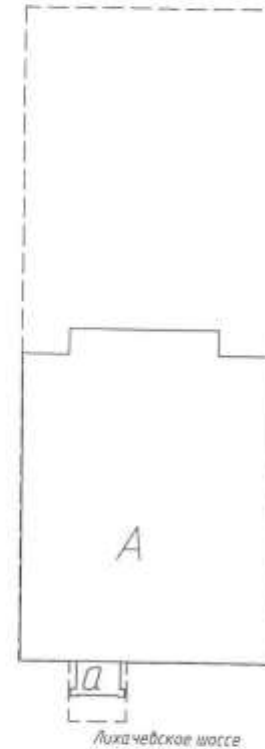
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Филиппов		Козловская Г.А.	

6. План объекта

нежилое здание  
кадастровый план

М 1:500

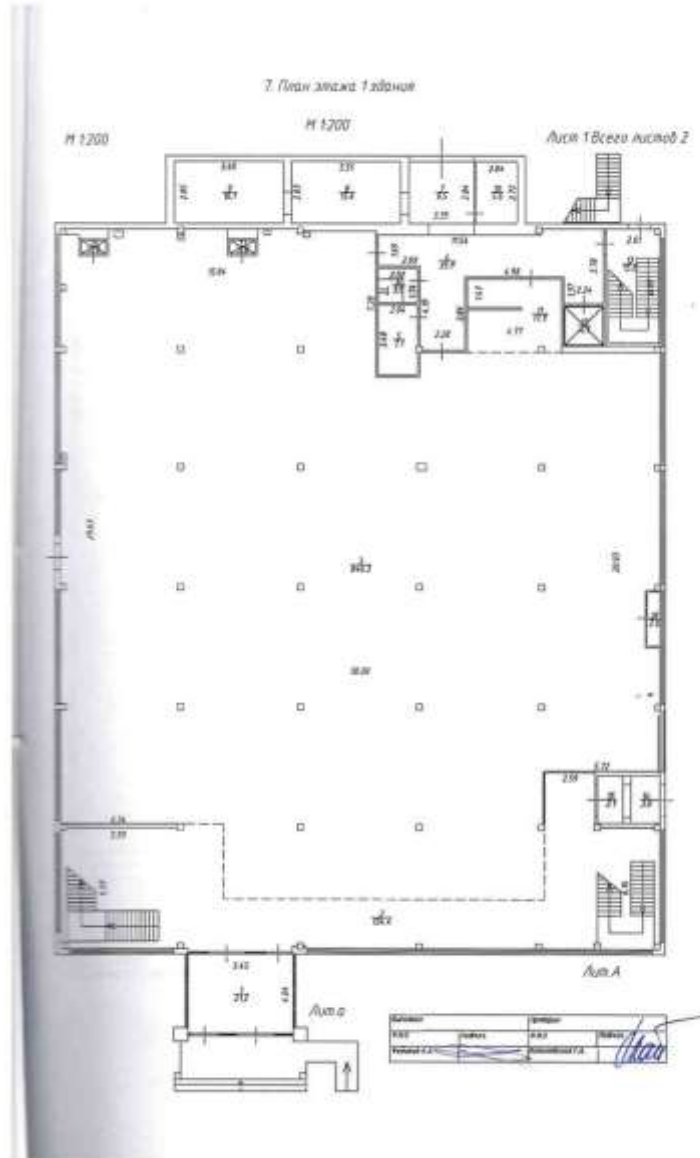
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Филиппов		Козловская Г.А.	

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 89 из 140





8. Экспликация к плану этажей здания

№ п/п	№ литер на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	1	1	1	тамбур	20,7		
2	1	1	2	2	коридор	134,4	3,77	
3	1	1	3	3	торговый зал	448,7		
4	1	1	4	4	коридор	33,9		
5	1	1	5	5	санитарные	7,2		
6	1	1	6	6	ком. уборная санитара	2,1		
7	1	1	7	7	ком. уборная санитара	9,3		
8	1	1	8	8	камера	13,8		
9	1	1	9	9	камера	16,7		
10	1	1	10	10	ком. операторов хранения	5,8		
11	1	1	11	11	камера	17,9		
12	1	1	12	12	камера	13,8		
13	1	1	13	13	лифт	2,7		
14	1	1	14	14	тамбур	2,0		
15	1	1	15	15	тамбур	2,7		
16	1	1	16	16	лифт	0,8		
17	1	1	17	17	лифт	0,8		
18	1	1	18	18	камера	2,9		
19	1	1	19	19	коридор	133,4	2,13	
20	1	1	20	20	торговый павильон	4,1		
21	1	1	21	21	торговый павильон	7,7		
22	1	1	22	22	торговый павильон	10,0		
23	1	1	23	23	торговый павильон	10,0		
24	1	1	24	24	торговый павильон	9,8		
25	1	1	25	25	торговый павильон	16,9		
26	1	1	26	26	торговый зал	462,4		
27	1	1	27	27	камера	33,8		
28	1	1	28	28	коридор	41,2		
29	1	1	29	29	камерная камера	4,0		
30	1	1	30	30	камерная камера	4,7		
31	1	1	31	31	камерная камера	4,8		
32	1	1	32	32	камерная камера	4,8		
33	1	1	33	33	камерная камера	4,8		
34	1	1	34	34	кабинет	21,0		
35	1	1	35	35	кабинет	0,9		
36	1	1	36	36	кабинет	12,5		
37	1	1	37	37	камерная камера	4,8		
38	1	1	38	38	микро-районный зал	21,3		
39	1	1	39	39	камера	1,9		
40	1	1	40	40	камерный зал	40,3		
41	1	1	41	41	камерная камера	4,7		
42	1	1	42	42	камера	4,0		
43	1	1	43	43	комната	16,3		
44	1	1	44	44	раздевалка	24,9		
45	1	1	45	45	раздевалка	1,1		
46	1	1	46	46	раздевалка	4,7		
47	1	1	47	47	раздевалка	1,7		
48	1	1	48	48	камера	4,7		
49	1	1	49	49	камера	2,7		
50	1	1	50	50	камера	1,7		
51	1	1	51	51	камера	1,7		
52	1	1	52	52	камера	5,1		
53	1	1	53	53	камера	4,9		
54	1	1	54	54	кабинет	5,8		
55	1	1	55	55	кабинет	4,1		
56	1	1	56	56	камерная камера	4,7		
57	1	1	57	57	кабинет	2,7		
58	1	1	58	58	кабинет	1,8		
59	1	1	59	59	кабинет	2,0		
60	1	1	60	60	кабинет	1,8		
61	1	1	61	61	торговый зал	40,1		
62	1	1	62	62	камера	0,6		
63	1	1	63	63	камера	1,1		
64	1	1	64	64	камера	3,8		



Г	Д	К	С	Т	В	Т	И
А	1	41	первый акт		11,2	2,73	
Б	2	42	второй акт		4,7		
Всего:					2144,1		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обременения

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
Закртый реальный паевой инвестиционный фонд "Актив диз"	общая долевая	Свидетельство №00-30/001-20/001/002/2018- 033/7 от 24.03.2018 Выписка из ЕГРН от 07.02.2018 №00-01/ 20/002/2018-00	

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
К.А. Федина		Копытская Г.А.	

стр. 9





*Х.И.И. Бузинов*

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**  
(объект незавершенного строительства)

Дата 18.03.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029:044-2578

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование межэтажное здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Дзержинский
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	просек
	наименование	Дзержинское
Номер дома	б	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, а	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 110,0 кв.м  
(кв.м) (кв.м) (кв.м)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: межэтажное здание

1.5. Этажность: количество этажей 2, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Исходный кадастровый лист приложен на основании выписки из кадастра лив. № 029:044-2578 по состоянию на 20.07.2005 г.  
 На кадастровом плане объекта недвижимого имущества обозначены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуализированной единицы.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал  
 Свидетельство об аккредитации №106 от 16 октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы \_\_\_\_\_ Бузинов Н.М.  
(подпись, фамилия) (подпись, фамилия)

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
 592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
 Страница 92 из 140



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 из 2 листов 2

Здание  
(для объектов недвижимости и/или помещений)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029-044-2578

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

дон 6

Лит. Аа

**Лихачевское шоссе**

- объект, вошедший в кадастровый паспорт  
 - условные границы земельного участка

Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы \_\_\_\_\_

Бузюко И.М.  
Специалист, Ф.И.О.





Итого предоставленных документов: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 Итого предоставленных документов: \_\_\_\_\_

Итого предоставленных документов: \_\_\_\_\_  
 Итого предоставленных документов: \_\_\_\_\_

Риски 3

Кодовый участок			
Лист № _____	Родов. № _____	Виды листов выделов: _____	Виды листов выделов: _____
Том № 001	№ 001/2021/00843542		
Кодовый номер:	50-42-001/0318-133		

Цена (сумма, сумма) земельного участка



Масштаб 1: _____	Условия обременения:	
------------------	----------------------	--

Государственный регистрационный номер кадастрового объекта	подпись	00 ИС ЛПН
		инициалы, фамилия

М.П.





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Финансовое учреждение/финансовая организация

Формат 1.3

Высказывание участком			
Лист № _____	Рубль № <b>3.2</b>	Всего листов рубль <b>3.2</b>	Всего листов выписки _____
17.06.2021 № 99/2021/00945162		90/42.00/03/01/33	
Кадестровый номер:		90/42.00/03/01/33	

Сведения о кадастровых точках границ земельного участка

Система координат: КСР-73

Зона № \_\_\_\_\_

Номер точки	Координаты		Описание выделенной местности	Сведения о кадастровых точках границ земельного участка, м
	X	Y		
1	489622,77	2188210,65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640,35	2188210,44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640,43	2188201,56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647,15	2188201,64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647,12	2188210,54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489652,32	2188210,52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489657,75	2188209,36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622,47	2188209,37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Предоставленный геопортал		М.П.	
полное наименование организации		подпись	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровых точках границ земельного участка

Формат 4

Высказывание участком			
Лист № _____	Рубль № <b>4</b>	Всего листов рубль <b>4</b>	Всего листов выписки _____
17.06.2021 № 99/2021/00945162		90/42.00/03/01/33	
Кадестровый номер:		90/42.00/03/01/33	

Центр (перекресток, ось) угла земельного участка

Угловой номер угла: 20/42.00/03/01/33/2

Максимальный размер отступлений		Угловые обозначения	

Формат выписки: не используется		М.П.	
полное наименование организации		подпись	



# Копии предоставленных документов (18/36)


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о членстве в членстве земельного участка

Рисунки 4

Земельный участок		
Лист № <u>Рисунки 4</u>	Всего площадь участка <u>4:</u> _____	Всего площадь участка <u>_____</u>
<b>ТРИМЛАНД № 99:02/01/0900453/04</b>		
Квартальный номер: _____	<b>99-42-00103/16-133</b>	

Центр (указать, если имеется) участка земельного участка: \_\_\_\_\_

Участный номер участка: **99-42-00103/16-133**



Масштаб: 1:данные отсутствуют

Условные обозначения:

Подлежащий регистрации объект недвижимости	площадь	объем, куб. м
	_____	_____

М.П.


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о членстве в членстве земельного участка

Рисунки 4

Земельный участок		
Лист № <u>Рисунки 4</u>	Всего площадь участка <u>4:</u> _____	Всего площадь участка <u>_____</u>
<b>ТРИМЛАНД № 99:02/01/0900453/04</b>		
Квартальный номер: _____	<b>99-42-00103/16-133</b>	

Центр (указать, если имеется) участка земельного участка: \_\_\_\_\_

Участный номер участка: **99-42-00103/16-133**



Масштаб: 1:данные отсутствуют

Условные обозначения:

Подлежащий регистрации объект недвижимости	площадь	объем, куб. м
	_____	_____

М.П.







Кадастровый учет			
Лист №: _____	Листов: <b>4/3</b>	Всего листов раздела: <b>4/3</b>	Всего разделов: _____
Листовой номер: <b>016/001/2019/004/002</b>		Листовой номер: <b>016/001/2019/004/002</b>	
Сведения о характеристике объекта недвижимости (кадастровый учет)			
Участковый номер участка: _____			
Система координат: МСК-79			
Зона №: _____			
Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности
	X	Y	
1	489641.77	2188279.65	данные отсутствуют
2	489641.35	2188279.44	данные отсутствуют
3	489640.43	2188279.56	данные отсутствуют
4	489641.15	2188279.64	данные отсутствуют
5	489641.12	2188279.54	данные отсутствуют
6	489631.32	2188279.52	данные отсутствуют
7	489632.75	2188279.26	данные отсутствуют
8	489632.47	2188279.37	данные отсутствуют
9	489632.32	2188279.45	данные отсутствуют
10	489632.01	2188279.45	данные отсутствуют
11	489632.48	2188279.61	данные отсутствуют
12	489632.92	2188279.54	данные отсутствуют
13	489632.93	2188279.73	данные отсутствуют
14	489629.53	2188279.77	данные отсутствуют
15	489629.54	2188279.57	данные отсутствуют

М.П.

ИНН/С.Ф.О.У.Н.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровом учете

Кадастровый учет			
Лист №: _____	Листов: <b>4/3</b>	Всего листов раздела: <b>4/3</b>	Всего разделов: _____
Листовой номер: <b>016/001/2019/004/002</b>		Листовой номер: <b>016/001/2019/004/002</b>	
Сведения о характеристике объекта недвижимости (кадастровый учет)			
Участковый номер участка: _____			
Система координат: МСК-79			
Зона №: _____			
Номер точки	Координаты, м		Описание маркера на местности
	X	Y	
1	489641.83	2188279.40	данные отсутствуют
20	489641.97	2188279.87	данные отсутствуют
21	489641.91	2188279.2	данные отсутствуют
22	489641.72	2188279.45	данные отсутствуют
23	489641.46	2188279.61	данные отсутствуют
24	489641.03	2188279.63	данные отсутствуют
25	489641.75	2188279.40	данные отсутствуют
26	489642.51	2188279.18	данные отсутствуют
27	489641.47	2188279.85	данные отсутствуют
28	489642.56	2188279.54	данные отсутствуют
29	489642.77	2188279.3	данные отсутствуют
30	489641.41	2188279.18	данные отсутствуют
41	489641.32	2188279.16	данные отсутствуют
42	489641.6	2188279.25	данные отсутствуют
43	489641.76	2188279.28	данные отсутствуют

М.П.

ИНН/С.Ф.О.У.Н.





Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости  
Сведения в части кадастрового учета

Лист 4.2

Кадастровый номер:		50:02:00103010133	
Лист №	Листов	№	№
4.2	4.2	09:02:01390045302	09:02:01390045302
Кадастровый номер:		50:02:00103010133	

Номер точки	Кординаты, м	Описание записей из массива	Судебная записка о предоставлении информации об объекте недвижимости привязка точки кадастрового учета, м
1	X Y	4	5
16	489648.2188278.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01 2188278.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489648.01 2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44 2188247.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489642.43 2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67 2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.60 2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.84 2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.85 2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489643.34 2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489643.68 2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21 2188247.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Информационный регистрационный номер	информационные документы	экспорт	ФИО, ЕГРН	инициал, фамилия

М.П.

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости  
Сведения в части кадастрового учета

Лист 4.2

Кадастровый номер:		50:02:00103010133	
Лист №	Листов	№	№
4.2	4.2	09:02:01390045302	09:02:01390045302
Кадастровый номер:		50:02:00103010133	

Номер точки	Кординаты, м	Описание записей из массива	Судебная записка о предоставлении информации об объекте недвижимости привязка точки кадастрового учета, м
1	X Y	4	5
29	489644.85 2188278.40	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97 2188278.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91 2188279.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72 2188279.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.06 2188279.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05 2188279.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75 2188279.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51 2188279.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.41 2188278.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56 2188278.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77 2188278.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01 2188278.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.23 2188278.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.0 2188278.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76 2188278.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Информационный регистрационный номер	информационные документы	экспорт	ФИО, ЕГРН	инициал, фамилия

М.П.

# Копии предоставленных документов (22/36)





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в части кадастрового участка

Лист 4.2

Кадастровый участок		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № _____	Листов: <b>4.2</b>	Всего листов выписки: <b>4.2</b>	Всего листов: _____
Листов: <b>4.2</b>		Всего листов выписки: <b>4.2</b>	
Кадастровый номер: _____		№: <b>42-001/031/0133</b>	

Номер точки	Координаты, м	Описание координат на местности	Сведения о наличии объектов недвижимости
1	2	3	4
29	489644.83 2188278.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.91 2188278.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91 2188279.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72 2188279.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46 2188279.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05 2188279.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.79 2188279.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51 2188279.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47 2188278.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56 2188278.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.71 2188278.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01 2188278.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.33 2188278.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6 2188278.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76 2188278.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Информационный реестр	№: _____	М.П.	Ф.И.О. С.И.П.И.
наименование документа		подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в части кадастрового участка

Лист 4.2

Кадастровый участок		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № _____	Листов: <b>4.2</b>	Всего листов выписки: <b>4.2</b>	Всего листов: _____
Листов: <b>4.2</b>		Всего листов выписки: <b>4.2</b>	
Кадастровый номер: _____		№: <b>42-001/031/0133</b>	

Номер точки	Координаты, м	Описание координат на местности	Сведения о наличии объектов недвижимости
1	2	3	4
1	489627.37 2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35 2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43 2188209.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.13 2188209.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12 2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489632.32 2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489631.79 2188209.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489627.47 2188209.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489632.53 2188247.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489632.91 2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489632.91 2188247.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489632.48 2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92 2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.91 2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55 2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489629.54 2188247.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

М.П.

подпись

инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
« Земельный участок »

Район 42

Квартальный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости « Земельный участок »	№ 42-001/018/133
Лист № 1	Район 42	Высота здания: _____
17.06.2021 № 00/2021/008845042	Высота здания по плану 4.2.3: _____	Высота здания надземн: _____
Квартальный номер	№ 42-001/018/133	

Номер точки	Компоненты и точки			Описание назначения на местности	4	5	6	
	X	Y	Z				Район	Высота здания
16	489648	218827.47		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
16	489648	218827.47		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
18	489641.49	2188250.69		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
19	489641.44	218827.51		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
20	489622.47	2188276.77		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
21	489641.67	2188276.68		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
22	489641.66	2188280.88		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
23	489646.83	2188216.68		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
24	489640.4	2188276.71		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
25	489649.4	2188276.71		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
26	489637.34	2188276.76		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
26	489637.34	2188276.76		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
27	489633.68	2188276.75		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
28	489649.21	2188251.87		данные отсутствуют			данные отсутствуют	

Подземный реестровый номер	земельный участок	экспликация	ФГИС ЕПРН	инвентарь, функция
----------------------------	-------------------	-------------	-----------	--------------------

M.LL

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
« Земельный участок »

Район 42

Квартальный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости « Земельный участок »	№ 42-001/018/133
Лист № 1	Район 42	Высота здания: _____
17.06.2021 № 00/2021/008845042	Высота здания по плану 4.2.3: _____	Высота здания надземн: _____
Квартальный номер	№ 42-001/018/133	

Номер точки	Компоненты и точки			Описание назначения на местности	4	5	6	
	X	Y	Z				Район	Высота здания
29	489644.83	2188278.40		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
30	489644.97	2188278.87		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
32	489644.73	2188279.45		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
33	489644.40	2188279.61		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
34	489644.05	2188279.63		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
35	489641.75	2188279.40		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
37	489643.47	2188278.83		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
39	489643.77	2188278.2		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
41	489644.23	2188278.16		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют			данные отсутствуют	
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют			данные отсутствуют	

Подземный реестровый номер	земельный участок	экспликация	ФГИС ЕПРН	инвентарь, функция
----------------------------	-------------------	-------------	-----------	--------------------

M.LL

История и/или описание регистра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в части кадастрового участка

Рисунок 4.2

Кадастровый участок		Кадастровый номер		Кадастровый номер	
Лист № _____	Рисунок 4.2	Рисунки листов: _____	Листы: _____	Листы: _____	Листы: _____
17:08:2821 № 09:02:01/09:04/04/02		50:42:00/03/08/133		50:42:00/03/08/133	
Сведения о кадастровых объектах: площадь (части) кадастрового участка					
Участки покрывающие лист 5					
Сведения по листам: МСК-73					
Земельный участок № _____					
Номер точки	Координаты, м			История и/или описание по местоположению	Средняя кадастровая стоимость недвижимости, определенная органами кадастрового учета, руб.
	X	Y	Z		
1	489672.17	2188710.65	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188710.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188703.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188703.64		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.13	2188710.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.73	2188710.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188709.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489672.47	2188700.37		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188747.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188747.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188747.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489672.48	2188747.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489653.52	2188747.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489653.93	2188750.72		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489670.55	2188750.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489670.54	2188747.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют

№11.

подпись: \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. И.И.И.

История и/или описание регистра недвижимости об объекте недвижимости

Рисунок 4.3

Кадастровый участок		Кадастровый номер		Кадастровый номер	
Лист № _____	Рисунок 4.3	Рисунки листов: _____	Листы: _____	Листы: _____	Листы: _____
17:08:2821 № 09:02:01/09:04/04/02		50:42:00/03/08/133		50:42:00/03/08/133	
Сведения по листам: МСК-73					
Земельный участок № _____					

Номер точки	Координаты, м			История и/или описание по местоположению	Средняя кадастровая стоимость недвижимости, определенная органами кадастрового учета, руб.
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
16	489648	2188747.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	489648.01	2188750.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	489648.01	2188750.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	489641.45	2188750.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	489641.44	2188747.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	489672.43	2188706.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	489641.47	2188750.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	489641.46	2188706.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	489646.44	2188706.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	489646.43	2188706.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	489649.4	2188750.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	489653.34	2188750.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	489653.34	2188750.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	489653.68	2188750.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	489649.21	2188751.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

№11.

подпись: \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. И.И.И.



Выход из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
(ссылка в части земельного участка)

Земельный участок		Выход из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (ссылка в части земельного участка)	
Лист № _____	Регистр № <b>44</b>	Всего листов выписки <b>44:2</b>	Всего листов выписки _____
<b>17.06.2021</b>	№ <b>09/2021/0904/2042</b>	Всего листов _____	Всего листов выписки _____
Кадстровый номер		<b>50:42:0010310:133</b>	

Номер точки	Координаты, м			Начальные координаты и высоты	Средняя квадратическая погрешность определения координат аэрокосмич. съемки
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
29	489644.95	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.75	2188279.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.41		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.43		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.32	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер индивидуальной недвижимости	М.Д.	подпись	инициалы, фамилия
---	------	---------	-------------------

Выход из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
(ссылка в части земельного участка)

Земельный участок		Выход из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (ссылка в части земельного участка)	
Лист № _____	Регистр № <b>44</b>	Всего листов выписки <b>44:2</b>	Всего листов выписки _____
<b>17.06.2021</b>	№ <b>09/2021/0904/2042</b>	Всего листов _____	Всего листов выписки _____
Кадстровый номер		<b>50:42:0010310:133</b>	
Описание и характеристики объекта недвижимости (наименование земельного участка, кадастровый номер, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования, вид разрешенного использования)			
Зем. № _____			

Номер точки	Координаты, м			Описание начальных и высотности	Средняя квадратическая погрешность определения координат аэрокосмич. съемки
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
1	489643.23	2188210.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188209.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489641.13	2188209.64		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489641.12	2188210.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489641.13	2188210.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489641.75	2188209.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489642.47	2188209.37		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489643.57	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489642.91	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489642.48	2188247.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489643.92	2188247.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489643.93	2188250.72		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489643.55	2188250.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489643.54	2188247.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют

М.Д.

подпись

инициалы, фамилия



Итого по Единому государственному реестру недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в части кадастровых участков

Формат А.2

Экземпляр: участок	Итого листов: <b>А.2:</b> _____	Всего разделов: _____	Всего листов: <b>А.2:</b> _____
Лист № _____	Раздел <b>А.2:</b> _____	Всего разделов: _____	Всего листов: <b>А.2:</b> _____
17.06.2021 № 90/201/090045042			
Кадастровый номер:	<b>50-42/001/0318-133</b>		

Номер участка	Координаты, м			Примечание: пересечение на местности	4	Сведения кадастровых сведений: информация об объекте недвижимости фрагменты (часть кадастрового участка, м			5
	X	Y	Z						
1									
2									
16	489644.83	2188278.49		данные отсутствуют					данные отсутствуют
16	489644.07	2188278.87		данные отсутствуют					данные отсутствуют
17	489648.01	2188279.63		данные отсутствуют					данные отсутствуют
17	489648.01	2188280.63		данные отсутствуют					данные отсутствуют
18	489641.49	2188279.69		данные отсутствуют					данные отсутствуют
19	489641.44	2188279.51		данные отсутствуют					данные отсутствуют
20	489622.41	2188276.77		данные отсутствуют					данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68		данные отсутствуют					данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88		данные отсутствуют					данные отсутствуют
23	489646.54	2188280.88		данные отсутствуют					данные отсутствуют
24	489646.83	2188276.68		данные отсутствуют					данные отсутствуют
25	489640.4	2188276.71		данные отсутствуют					данные отсутствуют
26	489643.54	2188276.76		данные отсутствуют					данные отсутствуют
26	489643.54	2188276.76		данные отсутствуют					данные отсутствуют
27	489643.68	2188276.73		данные отсутствуют					данные отсутствуют
28	489649.21	2188281.07		данные отсутствуют					данные отсутствуют

Индустриальный регион/пров:	данные отсутствуют	М.П.:	инициалы, фамилия
-----------------------------	--------------------	-------	-------------------

М.П.:

Итого по Единому государственному реестру недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в части кадастровых участков

Формат А.2

Экземпляр: участок	Итого листов: <b>А.2:</b> _____	Всего разделов: _____	Всего листов: <b>А.2:</b> _____
Лист № _____	Раздел <b>А.2:</b> _____	Всего разделов: _____	Всего листов: <b>А.2:</b> _____
17.06.2021 № 90/201/090045042			
Кадастровый номер:	<b>50-42/001/0318-133</b>		

Номер участка	Координаты, м			Примечание: пересечение на местности	4	Сведения кадастровых сведений: информация об объекте недвижимости фрагменты (часть кадастрового участка, м			5
	X	Y	Z						
1									
2									
29	489644.83	2188278.49		данные отсутствуют					данные отсутствуют
30	489644.07	2188278.87		данные отсутствуют					данные отсутствуют
31	489644.01	2188279.2		данные отсутствуют					данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.43		данные отсутствуют					данные отсутствуют
33	489644.49	2188279.61		данные отсутствуют					данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.61		данные отсутствуют					данные отсутствуют
35	489643.79	2188279.49		данные отсутствуют					данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют					данные отсутствуют
37	489643.41	2188278.81		данные отсутствуют					данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют					данные отсутствуют
39	489643.71	2188278.3		данные отсутствуют					данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют					данные отсутствуют
41	489644.21	2188278.16		данные отсутствуют					данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.23		данные отсутствуют					данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.28		данные отсутствуют					данные отсутствуют

Индустриальный регион/пров:	данные отсутствуют	М.П.:	инициалы, фамилия
-----------------------------	--------------------	-------	-------------------

М.П.:



Наименование Целевого государственного резерва складывается из объектов недвижимости  
Сведения в части кадастровых участков

Рисун 4.2

Кадастровый участок			
Лист №	Рисун №	Всего листов рисунка	Всего рисунков
17.06.2017 № 09:02/17/09/04/562		12:1	1
Кадастровый номер: 50:42:00902010:133			
Сведения о кадастровых участках: граница части (частей) земельного участка			
Участки полярной части 7			
Система координат: КСЖ-73			
Точка №:			
Номер точки	Координаты, м		Сведения о характере не истинности
	X	Y	
1	490622.37	2188210.65	данные отсутствуют
2	490610.15	2188210.44	данные отсутствуют
3	490640.43	2188200.56	данные отсутствуют
4	490641.15	2188200.64	данные отсутствуют
5	490647.12	2188210.54	данные отсутствуют
6	490632.22	2188210.52	данные отсутствуют
7	490651.75	2188209.37	данные отсутствуют
8	490622.47	2188209.37	данные отсутствуют
9	490651.53	2188207.45	данные отсутствуют
10	490652.91	2188207.45	данные отсутствуют
11	490622.48	2188207.61	данные отсутствуют
12	490632.92	2188207.54	данные отсутствуют
13	490632.92	2188206.71	данные отсутствуют
14	490620.55	2188206.77	данные отсутствуют
15	490620.54	2188207.57	данные отсутствуют
Объектовый резерв			
наименование резерва		номер	индекс, фамилия
наименование резерва			

М.П.

Кадастровый участок			
Лист №	Рисун №	Всего листов рисунка	Всего рисунков
17.06.2017 № 09:02/17/09/04/562		12:1	1
Кадастровый номер: 50:42:00902010:133			
Наименование Целевого государственного резерва складывается из объектов недвижимости Сведения в части кадастровых участков			
Рисун 4.2			

Наименование Целевого государственного резерва складывается из объектов недвижимости  
Сведения в части кадастровых участков

Рисун 4.2

Номер точки	Координаты, м		Сведения о характере не истинности	Сведения о характере не истинности
	X	Y		
1	490622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	490622.37	2188207.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	490618.01	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	490648.01	2188209.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	490641.45	2188209.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	490641.44	2188207.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	490622.44	2188210.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	490641.67	2188210.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	490641.66	2188209.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	490648.84	2188200.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	490648.85	2188210.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	490649.4	2188210.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	490652.34	2188210.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	490652.68	2188210.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	490649.21	2188210.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Объектовый резерв				
наименование резерва		номер	индекс, фамилия	
наименование резерва				

М.П.



# Копии предоставленных документов (30/36)

Испытан на предмет подделки методом регистрации подлинности отечественной идентификации  
Сведения в части подлинности документа

Лист 42

Контрольный учетчик:		Итого в части подлинности документа: <b>30,42101103110133</b>	
Лист № _____	Ручка № <b>42</b>	Итого в части подлинности документа: <b>42</b>	Итого в части подлинности документа: _____
17.06.2021 № 90/2021/090043/042			
Категория документа:			

Номер листа	Координаты, м	Описание местности на местности	Средняя площадь земли поперечности, определяемая дофигурой, квадратными метрами (площадь земли до измерения участка, м)
1	2	3	4
29	489644.85 2188278.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97 2188278.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91 2188279.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72 2188279.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46 2188279.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.09 2188279.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75 2188279.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51 2188279.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47 2188278.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.47 2188278.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77 2188278.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01 2188278.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.33 2188278.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6 2188278.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.79 2188278.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Исходящий документ	документ	ФУАС, ЮТН
документ	документ	документ

ФЕДЕСЕРН Федеральное агентство по управлению государственным имуществом		Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 13.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщается, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости:			
объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1			
№ 17:06-2021 № 002021399079104			
Кадастровый номер: 50:12:0000001.1007			
Номер кадастрового координата:	50:12:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012		
Рассреченный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 029 044-2591, Условный номер: 50-50-43/034/29-10-104		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Дмитровский, город Дмитровский, Ленинское шоссе, д. 6, строение 1		
Площадь, кв. м:	297,9		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986		
Год завершення строительства:	1986		
Кадастровая стоимость, руб.:	4722995,33		
Государственный регистратор		ФЕДЕСЕРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		Раздел 1	
На основании запроса от 13.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщается, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости:			
объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1			
№ 17:06-2021 № 002021399079104			
Кадастровый номер: 50:12:0000001.1007			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера земельных, водных, воздушных, морских, внутренних водных объектов в границах территории:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременены объекты недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о ипотеке объекта недвижимости в целях зрелищной или досуговой деятельности:			
Сведения о ипотеке объекта недвижимости в целях единого жилищного комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если ипотека в целях единого жилищного комплекса объекта недвижимости расположена на одном или нескольких участках:	данные отсутствуют		
Иные разновидности ипотеки:	данные отсутствуют		
Сведения о ипотеке объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о наличии законности имеют статус «Актуальные по кадастровому учету». Право (оправдание) прав, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с полномочиями отсутствует, информация «Данные отсутствуют». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7738142469		
Государственный регистратор		ФЕДЕСЕРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	





Лист 2

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

Этапы		№, объект недвижимости	
Этап №	Результат	Итого выписок раздела 2	Итого выписок выписки
17.06.2021	№ 002/021/2019/01004		
Кадстровый номер:		50-02/001/001/1001	
1.	Привлекательность (привлекательности)	1.1. данные о привлекательности отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-01/001-09/06/003/2016-1001/3 от 24.03.2016	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	24.03.2016	
	номер государственной регистрации:	50-01/001-09/06/003/2016-1001/3	
	догов, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.03.2016 № 30.11.2010	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Уралмехсвязь холдинг "Альфа-Капитал", ИНН: 7738142649	
	основание государственной регистрации:	Приним. доверительного управления. Закрытым решением высшего исполнительного органа "Алтин дэн", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 1002 от 08.12.2015	
5.	Зачисление в службу в порядке прав, требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственного и муниципального заказа:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Проведение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений и проведении государственной регистрации прав (сделки, прекращения права, отчуждения права, и/или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без необходимости в силу закона участия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			И. И. С. Л. П. И.
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.











Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

268

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

#### 13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

281

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 118 из 140

Financial  
Consulting  
Group



118

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

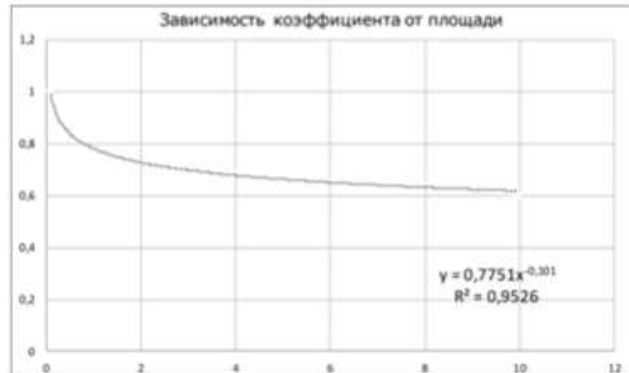
- \* в случае существенного различия местоположений объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость
- \*\* для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

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

5. Общая площадь\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
<0,1	1,00	1,12	1,24	1,36	1,52	1,68	
0,1-0,5	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	
0,5-1	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36	
1-5	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22	
5-10	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,11	
>10	0,59	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	



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

Справочник оценки недвижимости-2021. Прогнозительно-сладский недвижимостью. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 166

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 999	1179	3 178
Экономичный	3 283	1937	5 219
Капитальный	6 664	3932	10 596
Улучшенный	10 535	6216	16 751

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 167 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.



## Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2022 года

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

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

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисная, торговая, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетические						

Поиск по сайту

### Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга



statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2757-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnyk...

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)

### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\lambda}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.  
 b – общая площадь земельного участка, кв. м.  
 λ – коэффициент активности рынка.  
 n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.  
 В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatRleit на основе актуальной рыночных данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,665	-0,17	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,622	-0,20	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,571	-0,22	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,548	-0,26	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,26}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K e)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,29	$K_e = (S_0/S_n)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,567	-0,32	$K_e = (S_0/S_n)^{-0,32}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м.  
 S<sub>n</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв. м.

Калькулятор расчета корректировки на площадь



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.)

### 13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

#### 13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 253. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

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.)

### 13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

#### 13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 281. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, активный рынок

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



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.)

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 74. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

Таблица 75. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93

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.)

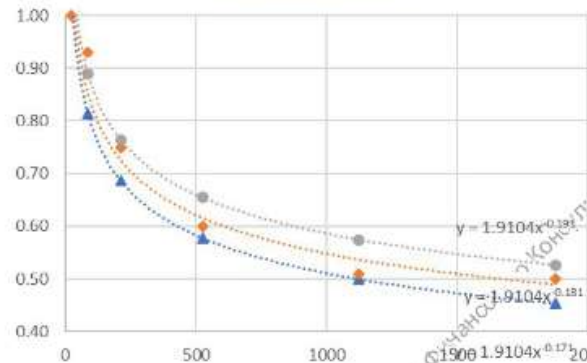


Рисунок 70. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва, цены продажи. Расширенный интервал.

Таблица 150. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, арендные ставки

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
		от 0 до 50	1.00	1.19	1.41	1.61	1.77
от 50 до 125	0.84	1.00	1.19	1.35	1.48	1.83	
от 125 до 300	0.71	0.84	1.00	1.14	1.25	1.54	
от 300 до 750	0.62	0.74	0.88	1.00	1.10	1.35	
от 750 до 1500	0.57	0.67	0.80	0.91	1.00	1.23	
от 1500	0.46	0.55	0.65	0.74	0.81	1.00	

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



## на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

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

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), «классе» качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итого расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1.	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,77	<b>0,73</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,88	<b>0,80</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,86	<b>0,82</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	<b>0,79</b>
2.	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,92	<b>0,82</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	1,05	<b>0,92</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	<b>1,05</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	<b>0,97</b>
3.	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,86	<b>0,84</b>
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	<b>0,86</b>
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,86	<b>0,84</b>

Поиск по сайту

Искать



Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Выйти



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		3-5	6-10	6-8	6-7			5-11	5-9
	Тульская область								
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	3-5	4-6	3-6	2-5	2-4	2-4	2-5	3-3
	Московская область (торговые цели)	4-5	3-6	3-5	4-5	5-6	6-8	6-9	4-8
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	3-5	3-6	4-7	4-6	4-7	4-6	4-8	2-5
	Московская область	4-6	4-7	5-9	5-8	6-10	7-10	8-12	6-10
	Помещения (здания)								
1	Производственные								
	Иркутск	3-6	4-7	5-8	5-8	6-8		5-9	
	Нижний Новгород	4-7	5-8	5-8	6-9			4-5-5,5	
	Москва	4-5	4-6	5-8	5-7	6-9	6-9	6-12	6-10
	Московская область (10-40 кв. м МКАД)	5-9	6-10	8-11	7-10	6-9	8-10	8-12	5-10
	Санкт-Петербург	5-8	5-8	7-9	6-8	5-9	5-8	6-10	
2	Торговые								
	Иркутск	4-7	3-6	4-6	4-5	3-5	4-6	4-8	2-3
	Нижний Новгород	4-6	4-6	4-7	3-6	4-5	4-5	4-7	
	Москва	4-6	3-6	4-7	3-6	3-7	4-8	4,5-9	3,5-8
	Московская область (10-40 кв. м МКАД)	5-7	4-8	5-9	5-8	4-7	5-8	5-9	2-8
3	Офисные								
	Москва	3-5	3-8	4-8	4-7	4-6	4-8	6-10	5-10
	Московская область (10-40 кв. м МКАД)	5-8	6-8	6-9	7-9	7-11	8-10	8-11	6-12
	Иркутск	4-7	4-6	-	-	-	3-5	4-6	
	Санкт-Петербург	4-8	4-8	5-7	4-8	4-7	5-8	7-10	
4	Гостиницы								
	Москва	7-9	8-11	8-10	7-9	7-8	7-8	7-9	9-14
	Московская область (10-40 кв. м МКАД)	8-9	8-10	9-11	8-10	-	9-11	9-12	8-16

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделки	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст.149 НК РФ	НДС не облагаются
2.	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст.149 НК РФ	
3.	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст.146 НК РФ	
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст.149 НК РФ	
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст.146 НК РФ	
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст.146 НК РФ	
7.	Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке	Ст.146 НК РФ	

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,10
	стихийная	0,92	1,00	1,02
	без парковки	0,91	0,98	1,00

Таблица 138. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,03	1,06
	стихийная	0,97	1,00	1,03
	без парковки	0,94	0,97	1,00



← → ↻ [statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimos...](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimos...) 🔍 📄 ☆ 🌟 🗄 👤 ⋮

**Ассоциация**  
РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) **База недвижимости** [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оборудование прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Контракты на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2022 года

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

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов **StatRielt** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

01.04.2022

⏪ Назад Вперед ⏩

[Общая информация](#) - [Контакты](#) [Приватная информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)



на Назначение (использование\*) зданий помещений на 01.04.2022 года

№	Назначение (использование*)	коэффициент	коэффициент	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование, системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	0,97	1,25	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профили. Покрытия и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,86	0,31	0,18
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профили. Покрытия и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,10	0,64	0,30
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса (панельные ограждения и покрытия - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,04	0,94
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждения и покрытия - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,13	1,37	1,24
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,42	1,18
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,13	3,23	2,63
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,39	2,10	1,71
10	Лабораторные и научно-исследовательские учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,81	2,46	2,11
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,32	3,15	2,70
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,91	1,24	1,06
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество)	1,90	2,68	2,21
14	Генераторные без генераторной оборудования (коммуникации, электричество)	0,77	1,05	0,90
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,26	3,43	2,79
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	3,67	2,99
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,46	5,24	4,27
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,26	3,43	2,79

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2022 года

Цели исследования и уровни исследования здания (функциональный класс здания, назначение помещений, стандарты рынка недвижимости) различаются в зависимости от назначения помещений. Коридорный коэффициент рассчитывается для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 10%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2022 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1991 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,06	1,18	1,12	0,85	0,94	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,16	1,1	0,85	0,96	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12	1,22	1,17	0,81	0,89	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,06	1,04	0,94	0,98	0,96
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,13	1,08	0,87	0,99	0,93

← Назад

Вперед →

[Общая информация](#) - [Контакты](#) - [Прочая информация](#) - [Авторизация / полный доступ](#) - [Оформить/продлить подписку](#)





Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,21
--	------	------	------

\* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления арендных каникул в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и использованная в расчетах объектов аналог  
 \*\* исследование корректировки на основании внутренней отделеки для удаленных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,26	12,52	22,11
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,36	13,55	23,16

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета взаимных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,48	16,25	24,87
Величина операционных расходов (без учета взаимных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,06	16,25	23,11

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	16
<b>Итого</b>	<b>100</b>

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,26	10,22	14,98
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,08	11,45	15,34

13. Недоагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,32	6,85	12,89

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,36	7,81	18,96

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета взаимных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	22,87	18,11	26,52

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета взаимных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,27	18,24	28,71

15. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	6
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	19
<b>Итого</b>	<b>100</b>

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,21	10,11	16,85

б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,66	11,07	16,98



на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2022 года 1,28 1,05

4.4	Помещения 2 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,91
3.	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,86	0,84
1.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,86	0,83
	<b>Б. При аренде объектов:</b>			
1.	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,85	0,79
1.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,87	0,84
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
2.	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
2.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	1,05
2.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3.	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,87	0,86
1.2	Помещение 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,87	0,85

← Назад

Вперед →

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

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРейт»  
Объективно. Качественно. Оперативно!

Свидетельство №И165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

📞 9884

Передан через Диадок 20.07.2022 12:54 GMT+03:00  
592a40dd-4f17-4a14-ac8a-6d991c659b10  
Страница 130 из 140



Financial  
Consulting  
Group

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/

**Здание, 3 231 м²**  
 Московская область, Королев, ул. Калининградская 3/2 На карте  
 Ярославское шоссе, 10 км от МКАД

**245 000 000 Р**  
 75 828 Р за м²

**+7 964 782-47-46**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бумаж. Звоните в рабочее время по телефону.

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на Циан. И получите ответ сразу же!

**3 231 м²** Площадь  
**3 этажа** Этажность

Привезен по ДДУ от застройщика, нежилое отдельно стоящее здание свободного назначения, состоящее из трех этажей и цоколя, расположенное на земельном участке площадью 2709 м² (все в собственности). Здание в отличном состоянии, не требует вложений, есть все городские коммуникации. Благоустроенная территория, парковочная зона. Первый этаж здания сдан в долгосрочную аренду крупной сети автозаправок. Здание расположено на первой линии одной из центральных улиц города Королева. Развитая инфраструктура, транспортные сообщения, хороший автомобильный и пешеходный трафик, прямой выезд на город, удаленность от МКАД 12 км.

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


<https://www.cian.ru/company/13475701/>

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



## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/mytitschi/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_1990\_m\_2315887198 🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮



**135 000 000 Р** ▼  
67 500 Р за м²

8 981 333-74-88

Написать сообщение  
👤 [@user](#)

Аккредитованная недвижимость "Н1"  
 На плане  
 На лето с апреля 2016  
 Завершено 12/25 обременений  
[Рассчитать платежи](#)

1156 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей

№ 2315887198, 201

### О помещении

Вид: с улицы	Ориент: <b>офисная</b>
Общая площадь: 1900 м²	Мощность электричества: 120 кВт, можно <a href="#">увеличить</a>
Этаж: 1	Отопление: <b>автономное</b>
Высота потолка: 4 м.	Тип здания: <b>градская</b>

### Расположение

Московская область, Мытищи, 1-я Институтская ул., в/п [Показать карту](#)

### Описание

Продается целое здание Торгового Центра Институтский  
 Четыре этажа: цокольный, 1, 2, 3.  
 Якорные арендаторы: Питерочка, Фикс Прайс, Валдбернс, Салон красоты, Студия танцев, Кафе, Табачный магазин и т.д.  
 Арендный платеж 1 350 000 руб. в месяц. Можно увеличить.  
 Более подробно по телефону. Показ оперативно. Сергей.

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

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Родительская категория: Коммерческая > Продажа зданий в Королеве > Промышленные здания > Подъёмник > Центр Модерново > улица Фрунзе

сегодня, 09:13 > 1 просмотр, 1 на сайте

### Здание, 1 871 м²

Московская область, Королёв, мкр. Подъёмник, ул. Фрунзе, 1А [на карте](#)

Медведково - 20 мин. на транспорте
Бабушкинская - 22 мин. на транспорте

→ Ярославское шоссе, 9 км от МКАД

30 фото

**1 871 м²**  
Площадь

**4 этажа**  
Этажность

Лит: мн-0017642  
**ТОРГОВОЕ ЗДАНИЕ на ПРОДАЖУ**  
 МО, 12 км от МКАД, Ярославское шоссе, г.Королёв, ул.Фрунзе д.1А.  
 Продается современное 4-х этажное здание административно-общественного центра общей площадью 1871 кв.м. Земельный участок в собственности - 1051 кв.м. Все коммуникации: центральное отопление, водоснабжение, канализация. Система противопожарной сигнализации, вентиляции. Выделенная электрическая мощность 250 кВт. Зона погрузки-разгрузки. Грузовой лифт. 3 отдельных входа. Рекламные возможности. Собственная парковка. 1-ч линия домов. Густонаселенный жилой массив, легкая доступность от м/д станции Подъёмник. Арендаторы: магазин "Пятерочка", сеть кофейных кафе с автоточкой на 2 поста, шиномонтаж.  
 Стоимость 140 млн рублей.

**140 000 000 Р** +

24 623 м² за м²

Следить за экономичной ценой

УСН

**+7 966 100-26-99**

ОМС и сообщения в рассрочку доступны не будут. Зенит

В объявлении указан штрафной минер

Позвоните, узнаете, что такое это объявление на ЦИАН. И другие цены под ключ

Круглосуточная поддержка  
**Искон Недвижимость. Коммерческая**  
 Недвижимость  
 Договоры прозрачны

Бизнес-центр «Барский Парк»  
 Продажа объектов и аренда помещений  
 Большой торговый бизнес. Ул.ул. Парк Победы. Выдающиеся условия продажи!  
 +7 (495) 506-43-73

На сайте объявлений

[Перейти на сайт](#)

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



## Объекты-аналоги для доходного подхода

lobnya.cian.ru/rent/commercial/233009472/

14 мин, 10:36 0 просмотров, 0 закладки

### Торговая площадь, 500 м²

в специализированном торговом центре «Маяк»  
 Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ам5 [По карте](#)  
 М Лобня - 1 мин. пешком  
 Дачниковское шоссе, 16 км от МКАД | Роговское шоссе, 20 км от МКАД

400 000 Р/мес. ↑  
 800 Р/кв м² в год  
**+7 916 673-53-58**

СМС и объявления в рассылку доставлены на Бюджет. Звоните в рабочее время (подробности)

Позвоните своему менеджеру по объявлению по телефону. И получите ответ по электронной почте.

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РезультГлобал**  
 Документы проверены

Бизнес-центр «Барский Парк»  
 Пустые офисы и торговые помещения!  
 Потрясающий бизнес! (Метро «Парк Победы» - Выгодные условия продажи!)  
 +7 (495) 306-43-73

[Позвонить по телефону](#)  
[Посмотреть сайт](#)

500 м² Площадь  
 1 из 2 Этаж  
 Занято до нбр 2021 Планирование

Аренда торговых площадей в торговом комплексе «Маяк» 500 м2. На 2-м этаже отделано стоящее капитального двух-этажного здания.  
 Объект построен с использованием новых технологий и оборудован современными системами коммуникаций (ввод 2018г).  
 Расположение - рядом станция Лобня (метро Лобня), в первой линии по проездуной улице, имеет удобную парковку, коммуникации - центральные, рядом будут расположены новые акоды на м/д станцию Метро МЦД Лобня, на 1-м этаже - Вкусвилл Склад, планировка - открытого зеленого типа! все перегородки раскрываются!  
 До недавнего времени работал ресторан - клуб (под общитит можно рассмотреть с мебелью и оборудованием)  
 Арендная ставка 800 Р м2/мес. Без комиссии для Арендатора! Безопасность сделки обеспечена стандартными работами ПСД и риэлторов Московской области.

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



Объекты-аналоги для доходного подхода

The screenshot displays a real estate listing on the website 'arendacre.mirkvartir.ru/280401723/'. The main listing is for a 'ПСН (помещение свободного назначения), 730 м², 2/2 этаж' (Commercial office space, 730 m², 2/2 floor) priced at 580,000 RUB. The listing features a large main image of the building exterior and a grid of smaller images showing interior views and other property details. The website header includes navigation icons and the URL. Below the main listing, there are additional property details and a 'Связаться с продавцом' (Contact seller) button.

yandex.ru/.../WzyeJL\_zOAE3hHu0n3H60hyGu8HxR0K0gWGnY4JDOW00000uYEd00K08bfxlqgp3mOgD0001ogk7r\_Y4dQbVY07rg6oG0RI0dyily-h21A01Yftgqzk0W802g068\_UhJMx01-A\_D1xW1eggk2J00GBO0SjLYQStu06Uyesa0UW1c0E...



## Объекты-аналоги для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Property:** Свободное назначение (В), 355 м²
- Address:** в торговом-офисном комплексе на ул. Соколово-Мещерская, 25
- Location:** Москва, СЗАО р-н Уруново, Соколово-Мещерская ул., 25 7-я карта
- Transportation:**
  - Планерная - 10 мин. на транспорте
  - Речной вокзал - 10 мин. на транспорте
  - Беломорская - 10 мин. на транспорте
  - Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД
- Price:** 370 000 Р/мес. (12 500 Р за м² в год)
- Additional Info:** Следить за изменениями цены, Включены НДС без комиссии
- Contact:** +7 916 782-25-65, +7 916 246-04-41
- Agent:** Наталья Симлюнова (Опытный (140), Документы проверены, 5.0 рейтинг, 2 отзыва, Опыт работы с 2011 года, Еще 1 объект)
- Service:** Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р
- Other Listings:** Two similar listings for "Рейд в прямую ИЖ" are visible below.

The main image shows a modern building with a sign that says "ИМЕРЕТИ". There are also smaller images showing the interior and exterior of the property.

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



## Объекты-аналоги для земельного участка

solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/


Правильность в Солнечногорске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Солнечногорском районе > Ленинградское шоссе > Пятишное шоссе

сегодня 12:14 > 3 просмотра, 0 из оценок

### Коммерческая земля, 25 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Пятино д/ривня На карте  
 > Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД > Пятишное шоссе, 29 км от МКАД


Выборки



9 фото

25,0 сот. Участок поселений (можно изменить)  
 Площадь Категория

Предмет земельный участок 0,25 га для размещения МАГАЗИНА. Удачно расположен вдоль оживленной автомагистрали, имеет трапециевидную форму с расширением от дороги. Данный участок является прекрасной возможностью для коммерческой застройки. Участок расположен в 1500 метрах от Ленинградского шоссе и связывает его с Лубненским и Шереметьевским шоссе. Отличный плюс данного участка, это большой поток проезжающих машин, перекрытия НАВСЕГДА дороги в Параллельно в связи с постройкой терминала шереметьево 4 и соответственно весь поток машин теперь проходит мимо участка! А также он будет на дороге ведущей в новый терминал. Дорога ведущая в новый строящийся терминал уже выделена на кадастре. Земельный участок с кадастровым номером 50-09-0060504-682 общей площадью 2500 Цдв тысяч пятьсот кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства магазина. Коммуникации - все по границе, газ, водопровод, электрическая мощность - 6 кВт. Прямая продажа от собственника. Еще один плюс рядом продается участок под АЗС. Есть возможность открыть полную сеть придорожных услуг. По всем вопросам звоните по телефону указанному в объявлении.

**11 990 000 Р**   
 479 000 Р за сот.  
 Следить за изменениями цены  
 VON

**+7 965 273-54-77**

ОМС и страховка в обязательном порядке  
 доплачены не будут. Звоните  
 в объявлении указан телефонный номер

Позвоните своему агенту чтобы уточнить объявление на ЦИАН и получите  
 отрыв кода доступа

Написать

Агентство недвижимости  
**Прямум**  
 Дипломаты проверены

**Бизнес-центр «Прайм Таун»**  
 Продажа готовый объект под оплату от 300  
 тыс. руб  
 +7 (495) 106-37-85

Департамент ООО «Алгоритм» (ООО, зарегистрировано на территории  
 муниципалитетского района Солнечногорский)

Позвоните на сайт

**Бизнес-центр «Прайм Таун»**  
 7 этаж 27 кв. м. паркинг. Вид окна В+ от 300  
 руб  
 +7 (495) 106-37-85

Департамент ООО «Алгоритм» (ООО, зарегистрировано на территории  
 муниципалитетского района Солнечногорский)

Позвоните на сайт

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



## Объекты-аналоги для земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the website [solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273823294/](https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/273823294/). The main listing is for a commercial plot of 40 hectares in Solnechnogorsk, Moscow region, located near the M10 highway. The price is 18,000,000 RUB. To the right, there are three similar listings for office space in the 'Солнечная Платформа' business center, with prices ranging from 1,500 to 1,340,000 RUB per year.

**Коммерческая земля, 40 сот.**  
 Московская область, Солнечногорский городской округ, Черная Грязь д/время, на карте  
 и Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД

4 км/ч, 14,27 м, 97 гектаров, 2 м от МКАД

**18 000 000 Р**  
 450 000 Р за сот

**+7 966 317-43-91**

СНС и объявления в интернете  
 доступны на Вудри. Забудьте  
 в объявлении пропускной способности

Помогите, проверьте, что вы не забыли объявление на ЦИАН. Иначе  
 вы не получите заявки

**Написать**

**ИНКОР**  
**WEST**  
 агентство недвижимости  
**Glaxo Nord West**  
 Документы проверены

**Бизнес-центр «Солнечная Платформа»**  
 Аренда офиса от 30 м². Развитая  
 инфраструктура. Паркинг и Аэровокзал

**АРЕНДА ОФИСОВ**  
 +7 (495) 135-26-96

**Перейти на сайт**

**Бизнес-центр «Солнечная Платформа»**  
 Аренда офиса от 30 м². Развитая  
 инфраструктура. Паркинг и Аэровокзал

**АРЕНДА ОФИСОВ**  
 +7 (495) 135-26-96

**Перейти на сайт**

**Площадь в БЦ «Омега-2»**  
 Площадь офиса от 30 м². Прямой выход  
 бизнес. Паркинг на 1 500 м²  
 и Аэровокзал. Связь от 134 000 руб./м²

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 +7 (495) 106-43-73

**Перейти на сайт**

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

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



## Объекты-аналоги для земельного участка

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **РНК** [+ Показать объявления](#)

Недвижимость в Солнечногорске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Солнечногорском районе > Пятницкое шоссе > метро Пятницкое шоссе

22 мая, 09:26 4 просмотра, 0 м в секунду [Глобус](#)

### Коммерческая земля, 26 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово д/ривне На карте

▲ Пятницкое шоссе - 25 мин. на транспорте  
 ▲ Пятницкое шоссе - 17 км от МКАД

[Выборки](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [+](#) [-](#)

11 фото

**26,0 сот.** **Участок поселений**  
 Площадь Категория

Продается! Земельный участок 2600 кв. м (Категория: земли населенных пунктов). Кадастровый номер: 50:09:0070416-1385. Первая линия активного а/н потока (МКАД 17 км, Пятницкое шоссе, метро 15 км.) Назначение участка: Для строительства дорожного сервиса и объектов торговли. Участок принимает к лесному насаждению и озеру. Рядом два садовых товарищества. В шаговой доступности высотная жилая застройка, сетевой супермаркет, торговый комплекс. Активно развивающийся район, по направлению МКАД высотные ЖК, в 2020 г. начинается строительство нового ЖК Санглит. Обсуждается все предложения! Торг возможен!

**11 200 000 Р**  
 430 770 Р за сот

**+7 916 210-36-22**

ОМС и свобода в наследовании достигнута не будет. Звоните и обсудите право аренды земельного участка.

Показать фото, убедиться, что информация объявление на ЦИАН и актуальна, только после звонка

**Валерий Самойлов**  
 Глафи (РНК)  
 ✓ Документы агента проверены  
 5.0 ★★★★★ 4 отзыва  
 Опыт работы: 2011 год  
 Выб. 30 объектов

**Бизнес-центр «Грайм Таун»**  
 7 км от м. Архангельское, 15 км от м. Восточный  
 42  
 +7 (495) 100-27-05

Застройщик: ООО «Авонет», лицензия на строительство № 50/01-2019/01-01-001-2019

[Перейти на сайт](#)

**Бизнес-центр «Грайм Таун»**  
 Пущино отовое шоссе подстанции от 300 тыс. м2  
 +7 (495) 100-27-05

Застройщик: ООО «Авонет», лицензия на строительство № 50/01-2019/01-01-001-2019



[Перейти на сайт](#)

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





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	20.07.2022 12:54 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	20.07.2022 14:38 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа