

16 декабря 2022 г.

Отчет об оценке №20221216-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул.
Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 16 декабря 2022 г.



Конфиденциально

16 декабря 2022 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и заданием на оценку №9 от 06 декабря 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 16 декабря 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость по состоянию на 16 декабря 2022 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

| Наименование объекта | руб. без НДС |
|---|---------------------------|
| здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443 | 153 600 000 |
| право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241 | входит в стоимость здания |

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н.Н.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 5 |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности | 8 |
| ▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения | 11 |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 12 |
| ▶ Основные факты и выводы | 14 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 56 |
| Приложения | 58 |



| | |
|--|--|
| Объект оценки, включая права на Объект оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443– право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241▶ Права на объект оценки: право собственности, право аренды |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | <ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443– право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241 |
| Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности на нежилое помещение▶ Право аренды земельного участка▶ Ограничения (обременение) прав не учитываются |
| Цель оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | <ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |



| | |
|--|--|
| Вид стоимости | ▶ Справедливая стоимость |
| Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости | <ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 16.12.2022– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки |
| Дата оценки | ▶ 16 декабря 2022 г. |
| Специальные допущения | ▶ Отсутствуют |
| Иные существенные допущения | <ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом |



Иные существенные допущения
(продолжение)

- ▶ 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

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

Ограничения на использование,
распространение и публикацию
отчета об оценке объекта
оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления
отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200



- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, справедливая стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол № 19 от 11 07 2016 г



- ▶ 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
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен представителями Исполнителя 09.12.2022 г., дата оценки 16.12.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки между датой оценки и датой осмотра не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Договор аренды земельного участка находится в стадии реоформления прав в результате изменения правообладателя на здание, располагающееся на данном участке. Оценка проводилась из допущения, что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством РФ



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический и почтовый адреса: 109147, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, д. 17-23, этаж 5, помещ. 1а
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

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



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

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



| | |
|---|--|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | ▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и Задание на оценку №9 от 06 декабря 2022 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования» |
| Порядковый номер отчета и дата составления | ▶ Отчет №20221216-1 от 16 декабря 2022 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | ▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443 – право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241 |
| Дата оценки | ▶ 16 декабря 2022 г. |
| Дата осмотра | ▶ 09 декабря 2022 г. |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | ▶ 152 380 000 рублей 00 копеек, без НДС |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке | ▶ 154 856 000 рублей 00 копеек, без НДС |
| Итоговая величина стоимости | ▶ 153 600 000 (Сто пятьдесят три миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | ▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предусмотрено |



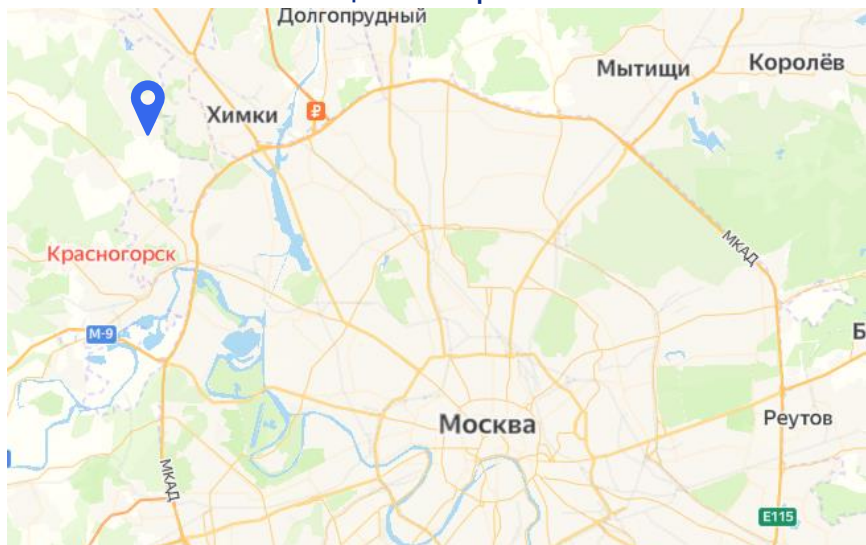
| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| ▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | 16 |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки | 19 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 56 |
| Приложения | 58 |



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

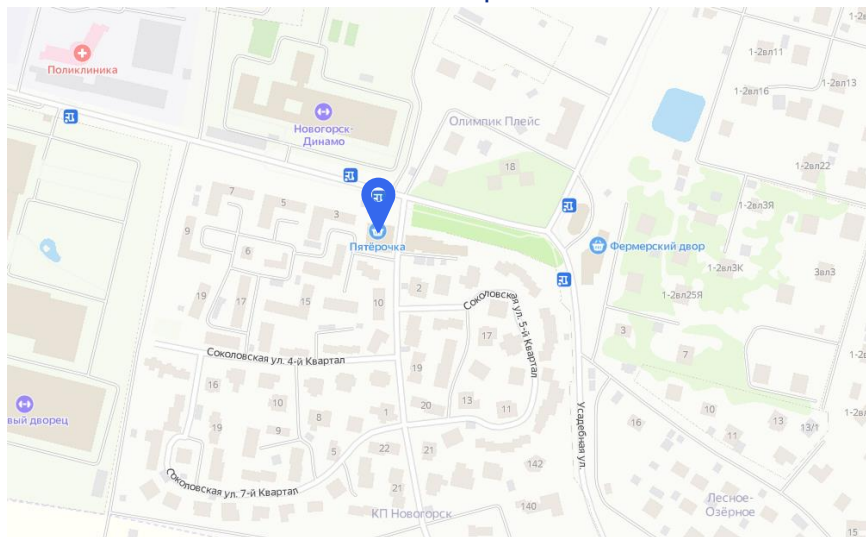
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Характеристики местоположения

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

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 16 из 107

Financial
Consulting
Group



Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

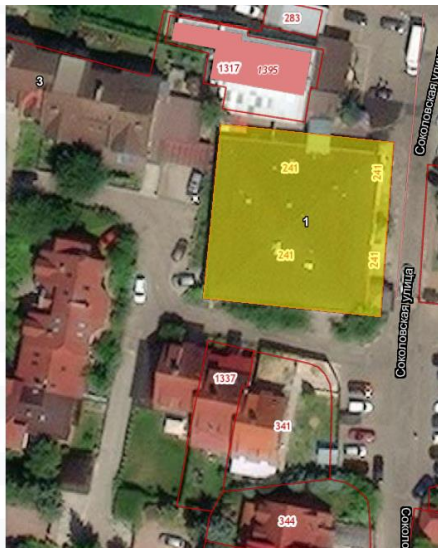
Описание здания

| Показатель | Значение |
|--|--|
| Адрес по документу | Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1 |
| Тип объекта | отдельно стоящее нежилое здание |
| Функциональное назначение | здание ресторана |
| Фактическое использование | магазин "Пятерочка" |
| Кадастровый номер | 50:10:0080107:443 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 22 746 922,19 |
| Балансовая стоимость, руб. | не применимо |
| Общая площадь, кв. м, в том числе: | 848,4 |
| Площадь подвала, кв. м | - |
| Площадь цоколя, кв. м | - |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 848,4 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м | - |
| Планировка | смешанная |
| Высота потолка, м | преобладает 2,65 м |
| Этажность | 1 этаж |
| Наличие витринных окон (рекламного потенциала) | имеется |
| Уровень отделки | отделка "стандарт" |
| Год постройки | 1997 |
| Материал стен | двойные металлические с утеплителем |
| Степень технического обустройства | центральные коммуникации подключены: отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком |
| Наличие парковки | стихийная |
| Вид права | общая долевая собственность |
| Субъект права | Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" |
| Правоподтверждающий документ | Выписка из ЕГРН на здание от 11.08.2022 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | ипотека, доверительное управление |

Источник: Анализ Исполнителя

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

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



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Договор аренды земельного участка находится в стадии переоформления в результате изменения правообладателя на здание, располагающееся на данном участке. Оценка проводилась из допущения, что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством РФ

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок 24.05.2022 г. №99/2022/469095338
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 11.08.2022 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения №3276 01-6/6088 от 16.05.2013 г.
- ▶ Договор о передаче прав и обязанностей от 07.08.2020 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Технический паспорт по состоянию на 09.02.2011 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 18 из 107



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | |
| ▶ Обзор макроэкономической ситуации в России | 21 |
| ▶ Краткая характеристика региона | 24 |
| ▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 26 |
| ▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона | 28 |
| ▶ 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 | 32 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 56 |
| Приложения | |



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

| Экономические показатели | 2021 (Ф) | 2022(О) | 2023(П) | 2024(П) | 2025(П) | 2026(П) |
|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Индекс потребительских цен* | 6,7% | 15,2% | 10,1% | 7,5% | 6,0% | 5,0% |
| Индекс цен производителей* | 24,4% | 20,0% | 13,0% | 10,4% | 9,8% | 8,0% |
| Рост номинальной заработной платы | 10,8% | 9,9% | 2,7% | 7,3% | 6,5% | 6,5% |

Источник: EIU

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

Общая информация

- Согласно последним данным МЭР, в сентябре рост ВВП ускорился в помесечном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 кв. -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 г. составит 2,9%
- В октябре рост промышленного производства отмечался в большинстве отраслей. В целом рост в промышленности составил +5,3% м/м относительно сентября после +0,5% м/м ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г месяцем ранее, несмотря на высокую базу прошлого года
- Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября составил +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении обрабатывающие производства также продемонстрировали сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце
- Основным драйвером роста выступил машиностроительный комплекс: +17,7% м/м после +9,0% м/м месяцем ранее за счет увеличения выпуска компьютерной и электронной техники как в месячном (+9,6% м/м), так и в годовом выражении (+18,3% г/г), а также за счет роста производства прочих транспортных средств и оборудования (+43,2% м/м после +3,1% м/м ранее). В годовом выражении показатели машиностроения прошли пик спада и показывают улучшение темпов до -7,0% г/г после пика падение в -14,8% г/г в сентябре
- В октябре сохранилась положительная динамика в металлургическом комплексе – улучшилась динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после -3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее)
- В октябре сохранилась положительная динамика в металлургическом комплексе – улучшилась динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после -3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее)

- В добывающей промышленности наблюдалось увеличение темпов роста в месячном выражении (+3,2% м/м после -1,1% м/м) при снижении в годовом (-2,7% г/г после -1,8% г/г) в связи с ухудшением ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом по сравнению с предыдущим месяцем наблюдается рост добычи угля (+7,8% м/м), сырой нефти и природного газа (+3,6% м/м), а также прочих полезных ископаемых (+9,9% м/м)
- Российская экономика в целом показала высокую адаптивность к внешнеторговым и финансовым ограничениям. Существенная доля компаний нашла возможности изменить географию поставок своей продукции, привлечь новых поставщиков, решить логистические проблемы. Частичная мобилизация в условиях низкой безработицы создает новые вызовы для производственных процессов и поддержания объемов выпуска, особенно в сегменте МСП, и негативно сказывается на потребительской и предпринимательской уверенности
- В октябре прирост потребительских цен составил 0,18%. С поправкой на сезонность цены выросли на 0,13% – меньше, чем в сентябре. Цены на ряд продовольственных и непродовольственных товаров снизились, месячные показатели устойчивой ценовой динамики уменьшились. Ослабление инфляционного давления обусловлено временным охлаждением потребительской активности в условиях частичной мобилизации и расширением предложения продовольствия. Положительный прирост цен сформирован волатильными компонентами. По прогнозу Банка России инфляция в 2022 г. составит 12,0 - 13,0%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики она снизится до 5,0 - 7,0% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 году
- Доходности российских рублевых облигаций в конце 2 кв. существенно повысились из-за возросшей неопределенности и рисков, в том числе бюджетных, а также ожидания окончания цикла снижения ключевой ставки
- После значительного снижения во 2 кв. потребительский спрос в 3 кв. восстанавливался вслед за доходами населения и смягчением денежно-кредитных условий
- Одновременно изменялась структура потребления. Самую устойчивую динамику в 2022 г. демонстрирует сегмент услуг. Наиболее сильное отставание от докризисных уровней сохраняется в секторе непродовольственных товаров, причем в тех его группах, где наблюдался массовый уход поставщиков и ретейлеров из недружественных стран и имеет место нехватка товаров привычных брендов
- В таких условиях инфляционное давление в сегменте непродовольственных товаров может повыситься даже при сохранении пониженных объемов расходов на них. Одновременно с этим проинфляционное влияние будет оказывать и переключение спроса на другие сегменты, прежде всего услуги. Таким образом, изменение структуры спроса даже при стабильном уровне доходов может создать дополнительное инфляционное давление

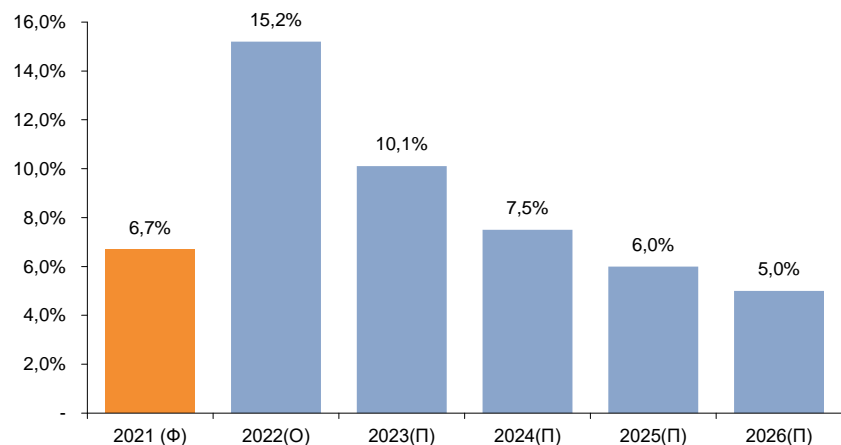
Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 21 из 107

Financial
Consulting
Group



Индекс потребительских цен*



Источник: EIU

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

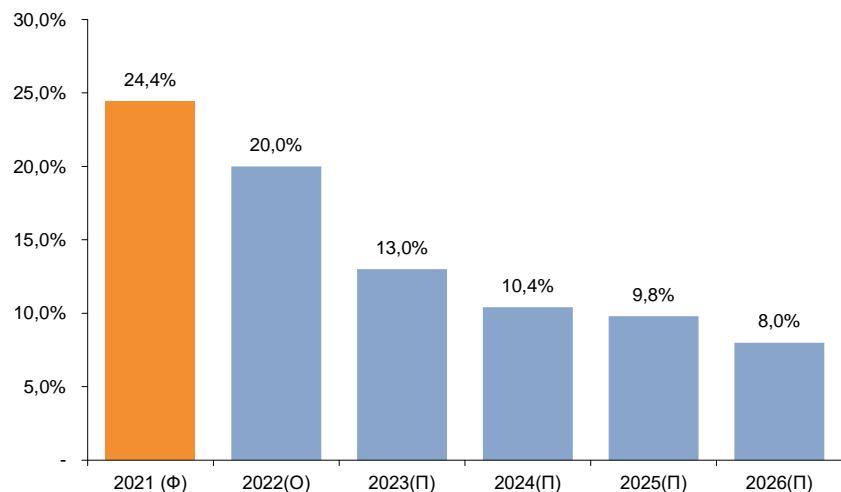
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, Оценка трендовой инфляции в октябре понизилась до 8,41 с 8,68% в сентябре. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также понизилась, составив 9,63% в октябре после 9,89% в сентябре. Оценки модифицированных показателей базовой инфляции вернулись к уровню близкому к нулю после роста в предыдущем месяце. Снижение показателей в значительной степени связано с рядом временных дезинфляционных факторов, влияние которых проявилось в ценовой динамике большого числа потребительских товаров, влияние которых проявилось в ценовой динамике большого числа потребительских товаров в октябре. Снижение оценок трендовой инфляции происходит медленнее по сравнению с показателем общего уровня цен. Это указывает на сохранение повышенного инфляционного давления среди устойчивых компонент потребительской корзины. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать возвращению инфляции к цели на среднесрочном горизонте
- ▶ На неделе с 25 по 31 октября 2022 г. инфляция составила 0,07%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,69% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,17% за счет сезонного удорожания плодоовощной продукции. На непродовольственные товары цены практически не изменились (0,01%). На туристические и регулируемые услуги рост цен замедлился (0,04%) вследствие снижения темпов удорожания авиабилетов на внутренние рейсы, а также удешевления услуг гостиниц и санаториев
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 15,2%, в 2023 г. – 10,1%, далее к 2026 г. снизится до 5,0%, что в дальнейшем сопоставимо с целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%

Платежный баланс

- ▶ Согласно последним данным ЦБ РФ, в 3 кв. 2022 г. профицит счета текущих операций оставался высоким (52 млрд долл. США). В то же время его превышение над уровнем аналогичного периода прошлого года уменьшилось до 16 млрд долл. США
- ▶ Прирост стоимостного объема экспорта товаров и услуг замедлился до 5% г/г (2 кв. 2022 г.: +27% г/г). Это произошло из-за снижения годовых темпов роста мировых цен на многие сырьевые товары. Кроме того, сократился физический объем экспорта энергоносителей, в основном из-за приостановки прокачки газа по трубопроводу «Северный поток – 1» и усиления эффекта от ограничений, введенных недружественными странами в отношении поставок отечественных товаров на мировой рынок
- ▶ В динамике импорта зафиксированы восстановительные тенденции. Темп сокращения стоимостного объема импорта товаров и услуг уменьшился до 14% г/г (2 кв. 2022 г.: -23% г/г) в условиях переориентации на альтернативных поставщиков, активизации параллельного импорта и укрепления рубля
- ▶ Чистое кредитование остального мира сформировано в основном за счет наращивания иностранных активов, в том числе в форме предоставления торговых кредитов и авансов зарубежным партнерам

Индекс цен производителей*



Источник: EIU

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

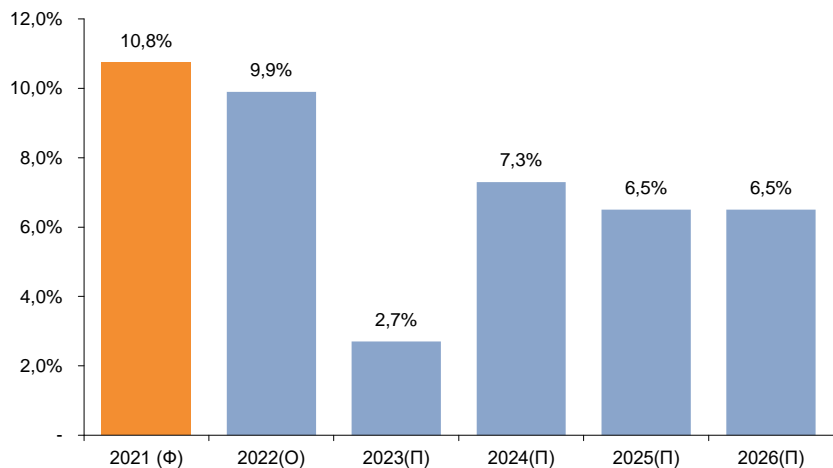
Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 22 из 107

Financial
Consulting
Group



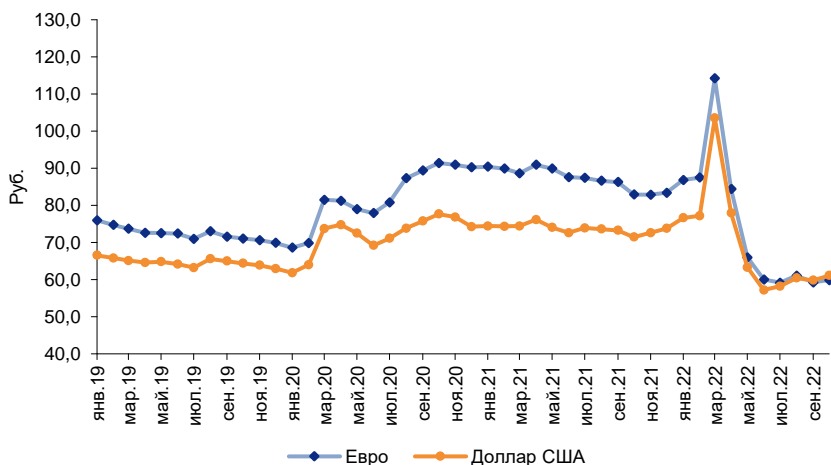
Рост среднемесячной номинальной заработной платы



Источник: EIU

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно последним данным МЭР, ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе
- ▶ Последние данные по заработной плате за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции
- ▶ Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 кв. 2022 г. снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счет высокой базы 3 кв. 2021 г. в связи с единовременными выплатами семьям с детьми

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в октябре по сравнению с прошлым месяцем доллар по отношению к рублю укрепился на 2,2% по номинальному курсу, в то время как в сентябре ослабление доллара составило 0,9% относительно августа. Средний номинальный курс доллара в октябре равнялся 61,12 руб. (против 59,82 руб. в сентябре), средний курс с начала года — 69,52 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в октябре укрепился на 1,0% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 59,85 руб. (против 59,26 руб. в сентябре). Средний курс января — октября 2022 г. — 73,81 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса рубль значительно укрепился в течение года

Согласно оценкам Банка России, снижение ВВП в 2022 г. будет меньше, чем предполагалось в середине года, благодаря более быстрой адаптации экономики к внешним ограничениям. Текущие темпы роста потребительских цен остаются пониженными, годовая инфляция замедляется и экономика продолжает адаптироваться к происходящим изменениям. При этом возникают новые факторы, которые в среднесрочной перспективе можно отнести к проинфляционным

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 23 из 107

Financial
Consulting
Group



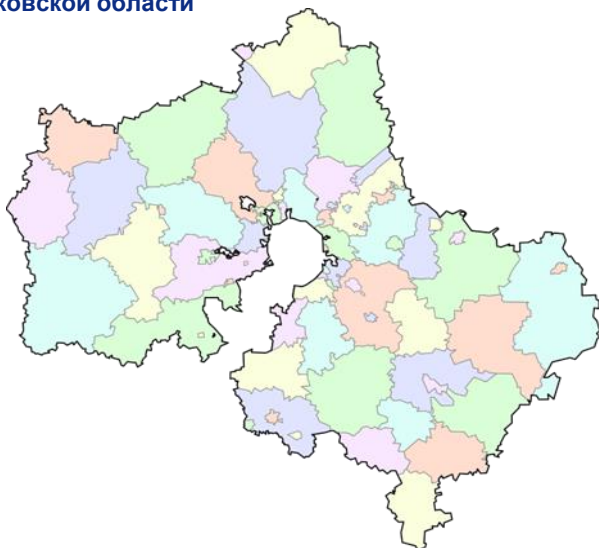
Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2016 г. составил почти 3,6 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 г. в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 24 из 107

Financial
Consulting
Group



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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

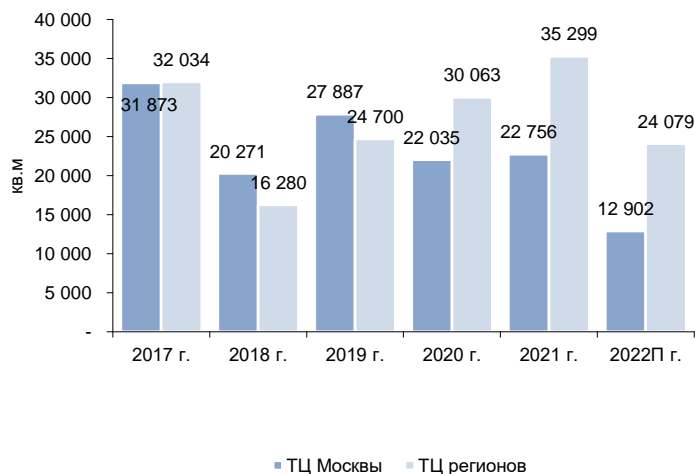
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

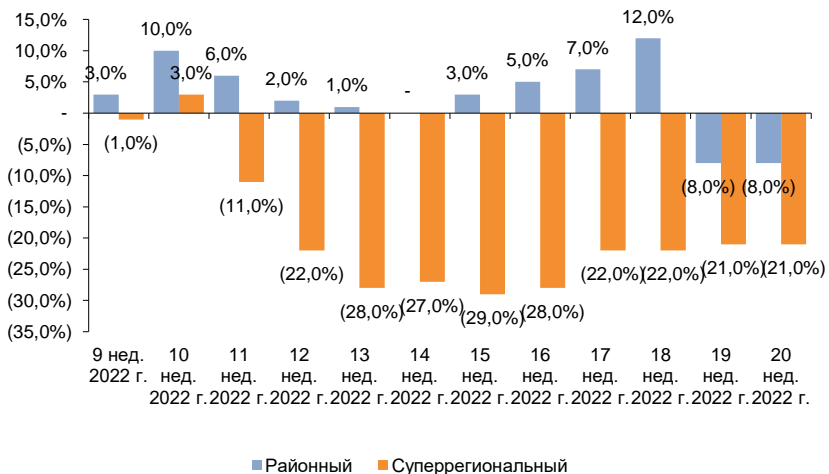


Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

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



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, по итогам 3 кв. 2022 г. в Московском регионе был открыт один торговый объект – «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м), а также были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и ТЦ «Орион» (GLA 21,0 тыс. кв. м), однако открытие последнего запланировано на начало 2023 г. Всего за 9 мес. на рынке было открыто четыре торговых объекта, половина из которых были техническими: районных и окружных форматов). ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. кв. м) ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. кв. м) МФК «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м). Суммарный ввод на конец периода составил 64,3 тыс. кв. м, что в итоге оказалось на 61,5% ниже показателя аналогичного периода 2021 г. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Московского региона качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений за квартал и составляет 575 кв. м на 1 000 человек (против 573 кв. м на 1 000 человек во 2 кв. 2022 г.). В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 кв. м/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 человек)
- С начала года наибольший прирост зафиксирован в Северо-Восточном АО (+4%) за счет открытия самого крупного объекта, запланированного на 2022 г. – МФК «Солнце Москвы», а также небольшого районного ADG Group – ТЦ «Байконур». В Северном и Южном АО показатели выросли на 2% и 1% соответственно. В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов)

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

- Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона увеличился на 1,5 п. п. относительно аналогичного периода 2021 г. и составил 14,5%, и по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,1 п. п. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ритейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00

bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 28 из 107

Financial

Consulting

Group



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

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

Коммерческие условия

► Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, ранее занимаемые международными брендами

Прогноз

► Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка». По данным Focus, до 10-й недели 2022 г. количество посетителей торговых центрах Москвы было в среднем на 5% выше, чем в 2021 г., с 11-й недели (с начала марта) было отмечено снижение трафика. Mall Index за март – апрель оказался на 10% ниже, чем за аналогичный период 2021 г. По итогам 35 недель 2022 г. отставание составила 6% от уровня 2021 г. и 23% от уровня 2019 г.

Уровень недозагрузки

| Класс объектов | Среднее | Доверительный мин. | Доверительный макс. |
|--|---------------|--------------------|---------------------|
| Торговые помещения и здания | | | |
| Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков, стр. 32, табл. 3 | 10,50% | 9,60% | 11,40% |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.10.2022 г.) | 12,00% | 5,00% | 20,00% |
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 50 | 18,77% | 10,54% | 26,58% |
| Среднее | 13,76% | 8,38% | 19,33% |

Источник: анализ Исполнителя



Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (3/4)

| Сводные данные рынка купли-продажи | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| | | Торговое назначение | | | ПСН | | | |
| Экономическая зона МР | Направления от МКАД | Мин. знач. (руб./кв. м/год) | Макс. знач. (руб./кв. м/год) | Среднее значение (руб./кв. м/год) | Мин. знач.(руб./кв. м/год) | Макс. знач.(руб./кв. м/год) | Среднее значение (руб./кв. м/год) | |
| до ≈10 км от МКАД | Север | 45 700 | 285 700 | 154 600 | 45 700 | 260 500 | 137 200 | |
| | Северо-восток | 40 700 | 236 800 | 117 700 | 40 700 | 225 000 | 112 700 | |
| | Восток | 37 500 | 323 900 | 132 800 | 30 100 | 289 400 | 113 000 | |
| | Юго-восток | 33 800 | 343 600 | 163 800 | 34 700 | 255 900 | 141 400 | |
| | Юг | 41 400 | 340 400 | 166 000 | 59 600 | 271 500 | 147 200 | |
| | Юго-запад | 45 500 | 350 000 | 202 900 | 50 000 | 299 700 | 170 200 | |
| | Запад | 40 000 | 358 400 | 188 200 | 46 200 | 312 100 | 163 900 | |
| | Северо-запад | 52 000 | 333 500 | 167 100 | 51 300 | 250 000 | 138 700 | |
| от ≈10 км от МКАД до ММК | Север | 36 800 | 212 500 | 91 100 | 51 100 | 147 900 | 79 500 | |
| | Северо-восток | 30 600 | 214 300 | 98 900 | 38 800 | 171 200 | 88 700 | |
| | Восток | 20 100 | 220 400 | 74 300 | 21 600 | 142 900 | 67 400 | |
| | Юго-восток | 25 200 | 211 100 | 86 200 | 30 000 | 155 200 | 79 400 | |
| | Юг | 31 600 | 240 000 | 116 800 | 31 000 | 201 900 | 105 700 | |
| | Юго-запад | 31 300 | 300 000 | 124 100 | 26 700 | 220 200 | 101 900 | |
| | Запад | 27 000 | 250 000 | 89 100 | 29 600 | 176 500 | 69 900 | |
| | Северо-запад | 34 600 | 275 200 | 133 000 | 40 000 | 203 200 | 118 000 | |
| от ММК до БМК | Север | 19 000 | 150 000 | 68 700 | 23 000 | 128 000 | 60 800 | |
| | Северо-восток | 15 200 | 144 100 | 68 700 | 15 200 | 116 400 | 59 500 | |
| | Восток | 15 000 | 123 500 | 63 800 | 17 100 | 100 500 | 52 900 | |
| | Юго-восток | 18 400 | 168 100 | 59 200 | 19 000 | 130 000 | 50 300 | |
| | Юг | 17 000 | 171 800 | 76 300 | 21 600 | 135 600 | 67 600 | |
| | Юго-запад | 18 800 | 161 700 | 77 900 | 24 000 | 133 000 | 61 900 | |
| | Запад | 21 400 | 170 500 | 79 500 | 21 400 | 124 600 | 59 000 | |
| | Северо-запад | 18 000 | 185 000 | 78 800 | 21 500 | 125 000 | 69 900 | |
| за пределами БМК | Север | 20 000 | 150 000 | 62 400 | 22 000 | 115 000 | 56 100 | |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | |
| | Восток | 11 500 | 88 900 | 46 300 | 16 300 | 88 900 | 43 000 | |
| | Юго-восток | 12 700 | 130 000 | 62 200 | 17 700 | 110 500 | 54 300 | |
| | Юг | 16 900 | 146 400 | 62 700 | 17 000 | 146 400 | 56 300 | |
| | Юго-запад | 15 000 | 130 000 | 54 700 | 20 000 | 100 000 | 40 000 | |
| | Запад | 15 000 | 135 000 | 44 200 | 20 000 | 115 700 | 36 200 | |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | |

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 30 из 107

Financial
Consulting
Group



| Сводные данные рынка аренды | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| Экономическая зона МР | Направления от МКАД | Торговое назначение | | | ПСН | | | |
| | | 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 | 7 000 | 65 900 | 19 400 | 8 100 | 39 600 | 15 600 | |
| | Северо-восток | 4 800 | 65 500 | 17 600 | 4 200 | 36 100 | 15 500 | |
| | Восток | 5 400 | 60 000 | 17 700 | 4 000 | 39 800 | 15 600 | |
| | Юго-восток | 5 600 | 54 900 | 19 100 | 5 300 | 42 800 | 17 500 | |
| | Юг | 4 500 | 63 700 | 20 500 | 4 500 | 33 400 | 16 200 | |
| | Юго-запад | 7 700 | 72 000 | 24 600 | 6 600 | 44 200 | 20 700 | |
| | Запад | 5 200 | 60 000 | 24 700 | 4 900 | 42 300 | 19 200 | |
| | Северо-запад | 5 600 | 60 000 | 19 300 | 4 600 | 36 000 | 16 300 | |
| от ≈10 км от МКАД до ММК | Север | 3 600 | 47 400 | 14 000 | 4 000 | 30 000 | 12 600 | |
| | Северо-восток | 4 800 | 52 500 | 13 400 | 3 400 | 30 000 | 12 900 | |
| | Восток | 3 600 | 38 600 | 12 500 | 3 600 | 24 000 | 10 400 | |
| | Юго-восток | 3 600 | 40 600 | 12 400 | 3 000 | 23 900 | 11 500 | |
| | Юг | 4 200 | 41 300 | 15 600 | 4 500 | 30 000 | 14 400 | |
| | Юго-запад | 4 800 | 38 200 | 16 100 | 4 800 | 31 000 | 15 200 | |
| | Запад | 4 800 | 41 400 | 14 200 | 4 800 | 22 000 | 11 400 | |
| | Северо-запад | 4 800 | 51 600 | 15 500 | 4 800 | 26 700 | 14 600 | |
| от ММК до БМК | Север | 4 000 | 40 000 | 11 500 | 3 600 | 27 600 | 10 600 | |
| | Северо-восток | 3 500 | 41 700 | 11 100 | 3 500 | 25 200 | 9 800 | |
| | Восток | 3 400 | 26 700 | 10 000 | 3 500 | 21 300 | 8 800 | |
| | Юго-восток | 3 800 | 30 000 | 10 300 | 3 800 | 18 000 | 9 400 | |
| | Юг | 3 000 | 36 000 | 11 000 | 4 200 | 22 900 | 10 200 | |
| | Юго-запад | 3 000 | 32 000 | 11 900 | 3 800 | 24 000 | 10 900 | |
| | Запад | 3 800 | 36 500 | 13 300 | 4 800 | 24 000 | 11 000 | |
| | Северо-запад | 3 500 | 42 900 | 11 300 | 3 500 | 24 000 | 10 600 | |
| за пределами БМК | Север | 3 600 | 30 000 | 9 200 | 3 600 | 18 000 | 8 000 | |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | |
| | Восток | 3 000 | 22 000 | 9 800 | 3 600 | 18 000 | 7 600 | |
| | Юго-восток | 3 000 | 30 000 | 10 300 | 3 600 | 15 400 | 9 200 | |
| | Юг | 3 100 | 32 800 | 10 600 | 3 500 | 19 600 | 9 800 | |
| | Юго-запад | 3 500 | 27 000 | 9 900 | 3 600 | 18 000 | 8 500 | |
| | Запад | 3 600 | 30 000 | 9 000 | 3 600 | 18 000 | 7 200 | |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | |

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 31 из 107

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московском регионе

| Местоположение | Площадь, кв. м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник |
|---|----------------|------------------------|------------------------------|---|
| Москва, Северо-Западный ао, Митино р-н, Митинский Лес ЖК, к1.3 | 207,1 | 40 135 980 | 193 800 | https://www.cian.ru/sale/commercial/275993486 |
| Московская область, Химки городской округ, Химки, Ленинский проспект, 35к1, ш. Ленинградское (4 км до МКАД) | 250,0 | 40 000 000 | 160 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/280911695 |
| Московская область, Химки городской округ, Химки, Молодежная улица, 7к1, ш. Ленинградское (2 км до МКАД) | 236,0 | 70 800 000 | 300 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/208035463 |
| Московская область, Химки городской округ, Химки, улица Маяковского, 8/12, ш. Ленинградское (2 км до МКАД) | 712,0 | 123 000 000 | 172 753 | https://www.cian.ru/sale/commercial/278273868 |
| Московская область, Химки городской округ, Химки, Юбилейный проспект, 70с1, ш. Ленинградское (3 км до МКАД) | 634,0 | 150 000 000 | 236 593 | https://www.cian.ru/sale/commercial/279603145 |
| Москва, Долгопрудненское шоссе, 6А, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (7 км до МКАД) | 1 079,7 | 172 752 000 | 160 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/268350065 |
| Московская область, Химки городской округ, Химки, Ленинградское шоссе, вл5, ш. Ленинградское (1 км до МКАД) | 1 423,0 | 220 000 000 | 154 603 | https://www.cian.ru/sale/commercial/279957675 |
| Московская область, Химки городской округ, Химки, Новогорск мкр, улица Усадебная, 36, ш. Ленинградское (7 км до МКАД), ш. Куркинское (6 км до МКАД) | 1 372,0 | 240 000 000 | 174 927 | https://www.cian.ru/sale/commercial/273701923 |
| Московская область, Химки городской округ, Химки, Новые Химки мкр, ш. Ленинградское (3 км до МКАД) | 1 300,0 | 400 000 000 | 307 692 | https://www.cian.ru/sale/commercial/281207005 |
| Москва, Соколово-Мещерская улица, 29, ш. Ленинградское (5 км до МКАД) | 3 921,4 | 750 000 000 | 191 258 | https://www.cian.ru/sale/commercial/281224159 |
| Московская область, Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, проспект Ракетостроителей, 9к1, ш. Дмитровское (8 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (6 км до МКАД) | 274,0 | 44 444 444 | 162 206 | https://www.cian.ru/sale/commercial/274099455 |
| Московская область, Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Дирижабельная улица, 13, ш. Дмитровское (4 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (8 км до МКАД) | 241,4 | 45 000 000 | 186 413 | https://www.cian.ru/sale/commercial/279928924 |
| Москва, Пятницкое шоссе, 42, ш. Путилково (9 км до МКАД), ш. Новорижское (10 км до МКАД) | 274,9 | 49 482 000 | 180 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/274796746 |
| Московская область, Красногорск городской округ, д. Путилково, шоссе Путилковское, 112, ш. Пятницкое (5 км до МКАД), ш. Путилковское (5 км до МКАД) | 233,0 | 55 000 000 | 236 052 | https://www.cian.ru/sale/commercial/279324835 |
| Московская область, Химки городской округ, Химки, Новогорск мкр, улица Заречная, 4к1, ш. Ленинградское (6 км до МКАД), ш. Куркинское (5 км до МКАД) | 463,0 | 92 600 000 | 200 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/279675312 |
| Максимальное значение | | | 307 692 | |
| Минимальное значение | | | 154 603 | |
| Среднее значение | | | 201 086 | |

Источник: Анализ Исполнителя

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



| | стр. |
|--|-----------|
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | |
| ▶ Общий подход к оценке | 34 |
| ▶ Общая методология оценки | 36 |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке | 40 |
| ▶ Определение стоимости Объекта оценки сравнительным подходом | 41 |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом | 48 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 56 |
| Приложения | 58 |



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплата при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки



Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- ▶ В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- ▶ Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки
- ▶ При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было



- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

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



- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод 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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе 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

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

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

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



- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – 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

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

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. 2 ФСО V, 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 данным подходом (п. 3 ФСО V)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 25 ФСО V затратный подход рекомендуется использовать, когда есть возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке. Наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан
- 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. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)

- ▶ Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик должен учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода

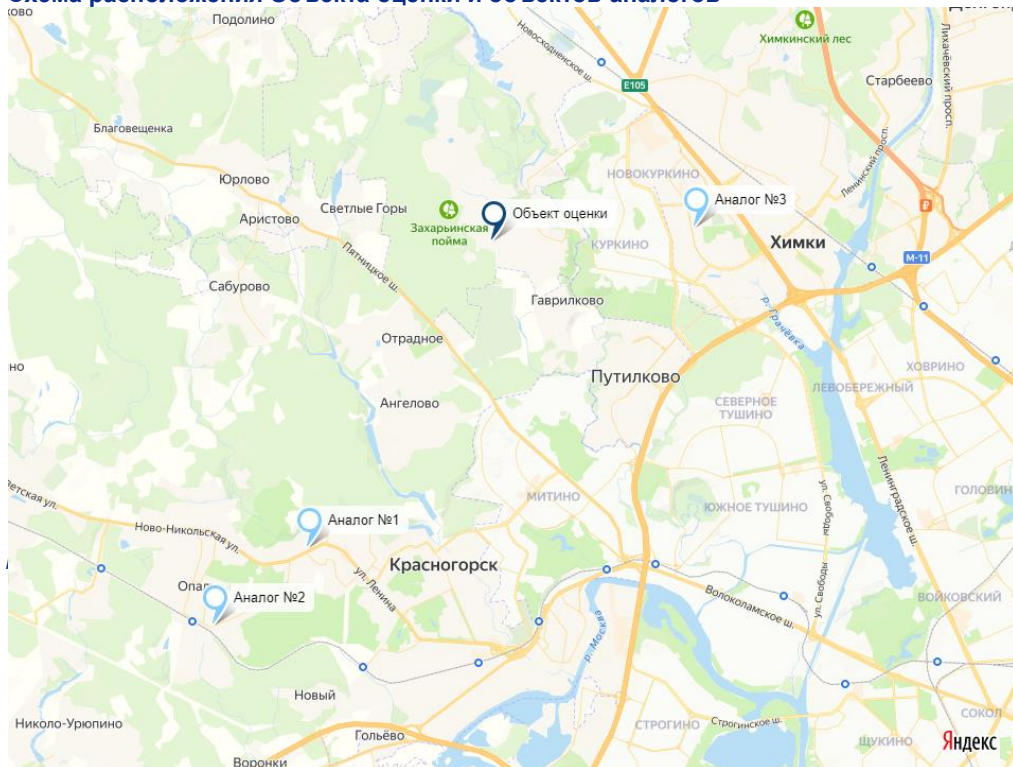
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
- Доходный подход – метод капитализации по расчетным моделям



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: анализ Исполнителя

Объект оценки: Московская обл., Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1

Объект-аналог №1: Московская обл., Красногорск, Крайняя ул., 11

Объект-аналог №2: Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А

Объект-аналог №3: Московская обл., Химки, Юбилейный пр-т, 70с1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых здания свободного назначения (ПСН), наиболее сопоставимых с Объектом оценки
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

152 380 000 руб., округленно, без НДС

- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---|---|---|---|
| Фото |  |  |  |  |
| Местоположение | Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1 | Московская обл., Красногорск, Крайняя ул., 11 | Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А | Московская обл., Химки, Юбилейный пр-т, 70с1 |
| Расположение относительно красной линии | 1-я линия второстепенной улицы | внутриквартально | внутриквартально | 1-я линия второстепенной улицы |
| Общая площадь, кв. м | 848,4 | 1 420,3 | 600,0 | 599,0 |
| Тип объекта | отдельностоящее нежилое здание | отдельностоящее нежилое здание | отдельностоящее нежилое здание | отдельностоящее здание |
| Этажность | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1-2 этажи |
| Наличие рекламного потенциала | имеется | имеется | имеется | имеется |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Уровень отделки | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком |
| Передаваемые права на земельный участок | долгосрочная аренда | собственность | собственность | собственность |
| Площадь земельного участка, кв. м | 990 | 1 999 | 1 875 | 500 |
| Дата предложения | 16.12.2022 | 16.12.2022 | 16.12.2022 | 16.12.2022 |
| Цена за объект, руб., с НДС | | 265 000 000 | 145 000 000 | 150 000 000 |
| Удельная цена, руб./кв. м, с НДС | | 186 580 | 241 667 | 250 417 |
| Контакты | | 7 965 330-73-17 | 7 964 568-75-79 | 7 958 753-52-00 |
| Источник* | | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/271203169/ | https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278326390/ | https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_634_m_2248319054 |

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|---|--|--|
| Цена, руб./кв. м, с НДС | | 186 580 | 241 667 | 250 417 |
| Качество передаваемых прав | собственность | собственность | собственность | собственность |
| <i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i> | | - | - | - |
| Условия финансирования | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| <i>Корректировка на условия финансирования, %</i> | | - | - | - |
| Особые условия | сопоставимо | - | - | - |
| <i>Корректировка на особые условия, %</i> | | - | - | - |
| Дата предложения | 16.12.2022 | 16.12.2022 | 16.12.2022 | 16.12.2022 |
| <i>Корректировка на дату предложения, %</i> | | - | - | - |
| Тип цены | | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| <i>Корректировка на тип цены, %</i> | | (5,8%) | (5,8%) | (5,8%) |
| Местоположение | Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1 | Московская обл., Красногорск, Крайняя ул., 11 | Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А | Московская обл., Химки, Юбилейный пр-т, 70с1 |
| <i>Корректировка на местоположение, %</i> | | - | - | - |
| Расположение относительно красной линии | 1-я линия второстепенной улицы | внутриквартально | внутриквартально | 1-я линия второстепенной улицы |
| <i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i> | | 9,0% | 9,0% | - |
| Площадь объекта, кв. м | 848,4 | 1 420,3 | 600,0 | 599,0 |
| <i>Корректировка на площадь объекта, %</i> | | 7,5% | (4,8%) | (4,8%) |
| Тип объекта | отдельностоящее нежилое здание | отдельностоящее нежилое здание | отдельностоящее нежилое здание | отдельностоящее здание |
| <i>Корректировка на тип объекта, %</i> | | - | - | - |
| Соотношение площадей (этажность): | | | | |
| Площадь подвала, кв. м | - | - | - | - |
| Площадь цоколя, кв. м | - | - | - | - |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 848,4 | 1 420,3 | 600,0 | 270,0 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м | - | - | - | 329,0 |
| <i>Корректировка на этажность, %</i> | | - | - | 4,0% |
| Наличие рекламного потенциала | имеется | имеется | имеется | имеется |
| <i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i> | | - | - | - |

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

| Параметр | Объект оценки | собственность | собственность | собственность |
|---|--|--|--|--|
| Тип парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| <i>Корректировка на тип парковки, %</i> | | - | - | - |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком |
| <i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i> | | - | - | - |
| Качество передаваемых прав на земельный участок | долгосрочная аренда | собственность | собственность | собственность |
| <i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i> | | (1,2%) | (1,2%) | (1,2%) |
| Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС | | 203 453 | 233 369 | 230 727 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 990 | 1 999 | 1 875 | 500 |
| <i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i> | | (2 703) | (22 000) | 3 732 |
| Уровень отделки | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| <i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i> | | - | - | - |
| Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС | | 200 751 | 211 370 | 234 459 |
| <i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i> | | 25,0% | 29,9% | 17,3% |
| <i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i> | | 0,305 | 0,255 | 0,440 |
| Удельное значение, руб./кв. м с НДС | | 215 526 | | |
| Стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС | | 182 850 000 | | |
| Стоимость Объекта оценки, руб., округленно, без НДС | | 152 380 000 | | |

Источники: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2021 под ред. Лейфера Л. А. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, данные на февраль 2022 г., стр. 297, табл. 254)
- ▶ Скидка на торг для объектов свободного назначения составляет диапазон от 5,8% до 14,2%. Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, т.к. Объект оценки имеет ликвидную площадь для сегмента объектов свободного назначения. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5,8%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

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

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №3 расположены на 1-й линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги №1 и №2 располагаются внутриквартально, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 55)
- ▶ Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,09. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 9%
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 56). Зависимость удельной цены объекта свободного назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

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

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

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь объекта, кв. м | 848,4 | 1 420,3 | 600,0 | 599,0 |
| Удельная цена | 0,72 | 0,67 | 0,75 | 0,75 |
| Корректировка, % | | 7,5% | -4,8% | -4,8% |

Источники: Анализ Исполнителя

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

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации по данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 57). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади

► Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где:

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

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

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв. м | 848,4 | 1 420,3 | 600,0 | 599,0 |
| Площадь подвала, кв. м | 0,0 | - | - | - |
| Площадь цоколя, кв. м | - | - | - | - |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 848,4 | 1 420,3 | 600,0 | 270,0 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м | 0,0 | - | - | 329,0 |
| Доля помещений в подвале | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Доля помещений в цоколе | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Доля помещений на 1-м этаже | 1,0 | 1,00 | 1,00 | 0,45 |
| Доля помещений выше 1-го этажа | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,55 |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже | 0,82 | | | |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже | 0,88 | | | |
| 1-й этаж | 1,00 | | | |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах | 0,93 | | | |
| Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 4,0% |

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

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

► **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в составе Объекта оценки, принадлежит на праве долгосрочной аренды, а земельные участки у всех объекта-аналога принадлежат на праве собственности, поэтому требуется введение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 68, табл. 12). Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,86. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 1,2%, рассчитанная следующим образом: $=((1/0,86-1)*100%)*0,11$ (коэффициент 0,11 определяет долю земельного участка в едином объекте недвижимости (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2979-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>))

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

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

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

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

– Величина корректировки определялась по формуле:

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

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

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

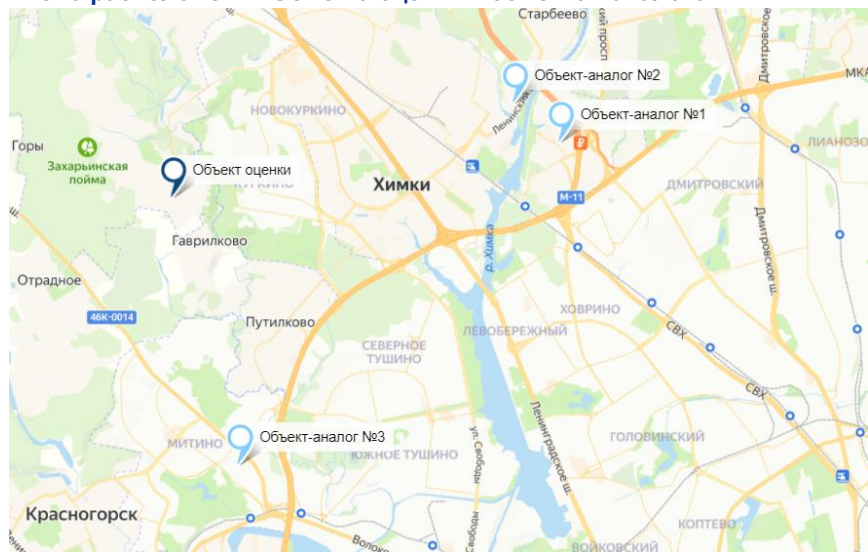
Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Цена предложения, руб., с НДС | | 265 000 000 | 145 000 000 | 150 000 000 |
| Площадь зданий, кв. м (S _{зд}) | 848,4 | 1 420,3 | 600,0 | 599,0 |
| Площадь земельного участка, кв. м (S _{зу}) | 990,0 | 1 999,0 | 1 875,0 | 500,0 |
| Обеспеченность зданий земельным участком (S') | 1,17 | 1,41 | 3,13 | 0,83 |
| Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i) | | -0,24 | -1,96 | 0,33 |
| Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C _{zy})* | 11 235 | | | |
| Корректировка, руб./кв. м | | -2 703 | -22 000 | 3 732 |

Источники: Анализ Исполнителя

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

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



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

Объект оценки: Московская обл., Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1

Объект-аналог №1: Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 1с2Б

Объект-аналог №2: Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 35

Объект-аналог №3: Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 15к4

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

▶ Потенциальный валовый доход определялся на основе рыночных арендных ставок на типичные объекты недвижимости и составил **21 247 825 руб./год** без НДС

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Фото |  |  |  |  |
| Местоположение | Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1 | Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 1с2Б | Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 35 | Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 15к4 |
| Расположение относительно красной линии | 1-я линия второстепенной улицы | 1-я линия магистральной улицы | внутриквартально | внутриквартально |
| Отдельный вход | имеется | имеется | имеется | имеется |
| Общая площадь, кв. м | 848,4 | 200,0 | 912,00 | 234,00 |
| Тип объекта | нежилое помещение (ПСН) | отдельстоящее здание | отдельстоящее здание | встроенное помещение |
| Этаж расположения | 1 этаж | 1 этаж | 1-2 этажи | 1 этаж |
| Наличие рекламного потенциала | имеется | имеется | имеется | имеется |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Уровень отделки | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком |
| Качество передаваемых прав | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Дата предложения | 16.12.2022 | 16.12.2022 | 16.12.2022 | 16.12.2022 |
| Условия аренды | ЭР и КУ отдельно | ЭР и КУ отдельно | ЭР и КУ отдельно | ЭР и КУ отдельно |
| Ставка аренды, руб./мес, без НДС / НДС не обл. | | 600 000 | 1 748 000 | 585 000 |
| Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС / НДС не обл. | | 36 000 | 23 000 | 25 000 |
| Контакты | | 7 962 362-47-56 | 7 963 695-93-29 | 7 985 702-60-40 |
| Источник* | | https://khimki.cian.ru/rent/commercial/278546372/ | https://khimki.cian.ru/rent/commercial/240428117/ | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_234_m2_na_pyatnitskom_shosse_1_etazh_2404522238 |

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет величины арендной ставки

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|---|---|--|
| Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС | | 36 000 | 23 000 | 25 000 |
| Качество передаваемых прав | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| <i>Корректировка на качество прав, %</i> | | - | - | - |
| Условия финансирования | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| <i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i> | | - | - | - |
| Особые условия | ЭР и КУ отдельно | ЭР и КУ отдельно | ЭР и КУ отдельно | ЭР и КУ отдельно |
| <i>Корректировка на особые условия</i> | | - | - | - |
| <i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i> | | 36 000 | 23 000 | 25 000 |
| Дата предложения | 16.12.2022 | 16.12.2022 | 16.12.2022 | 16.12.2022 |
| <i>Корректировка на дату предложения, %</i> | | - | - | - |
| Тип цены | | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| <i>Корректировка на тип цены, %</i> | | (5,2%) | (5,2%) | (5,2%) |
| Местоположение | Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1 | Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 1с2Б | Московская обл., Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 35 | Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 15к4 |
| <i>Корректировка на местоположение, %</i> | | - | - | (2,9%) |
| Расположение относительно красной линии | 1-я линия второстепенной улицы | 1-я линия магистральной улицы | внутриквартально | внутриквартально |
| <i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i> | | (5,2%) | 9,0% | 9,0% |
| Наличие отдельного входа | имеется | имеется | имеется | имеется |
| <i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i> | | - | - | - |
| Площадь объекта, кв. м | 848,4 | 200,0 | 912,0 | 234,0 |
| <i>Корректировка на площадь объекта, %</i> | | (17,2%) | 1,0% | (15,5%) |
| Тип объекта | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание | отдельностоящее здание | встроенное помещение |
| <i>Корректировка на тип объекта, %</i> | | - | - | 7,5% |
| Соотношение площадей: | | | | |
| Площадь подвала, кв. м | - | - | - | - |
| Площадь цоколя, кв. м | - | - | - | - |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 848,4 | 200,0 | 456,0 | 234,0 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м | - | - | 456,0 | - |
| <i>Корректировка на этажность, %</i> | | - | 3,8% | - |

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет величины арендной ставки (продолжение)

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|--|--|--|
| Наличие рекламного потенциала | имеется | имеется | имеется | имеется |
| <i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i> | | - | - | - |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| <i>Корректировка на тип парковки, %</i> | | - | - | - |
| Уровень отделки | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" | отделка "стандарт" |
| <i>Корректировка на уровень отделки, %</i> | | - | - | - |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком | хорошее современное востребованное рынком |
| <i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i> | | - | - | - |
| Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год | | 26 784 | 24 916 | 22 788 |
| <i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i> | | 27,6% | 19,0% | 40,1% |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок | | 0,318 | 0,463 | 0,219 |
| Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС | | 25 045 | | |
| Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, без НДС | | 21 247 825 | | |

Источник: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к аренде с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2021 г., стр. 297, табл. 254, данные на февраль 2022 г.)
- ▶ **Скидка на торг для объектов свободного назначения** составляет диапазон от 5,2% до 12,8%. Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение диапазона, т.к. Объект оценки имеет ликвидную площадь для сегмента объектов свободного назначения. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5,2%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов различное, необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 53)

- ▶ **Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, составляет коэффициент 1,03.** Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 2,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,03-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки расположен на 1-й линии застройки второстепенной улицы, объект-аналог №1 на 1-й линии магистральной улицы, а объекты-аналоги №2 и №3 располагается внутриквартально, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 55). Отношение удельной арендной ставки объектов, расположенных на 1-й линии некрупной второстепенной улицы к удельной арендной ставке аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,09. Для объекта-аналога №1, располагающегося на 1 линии магистральной улицы применялся коэффициент 1,15 (так как объект находится на удалении от шоссе). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 5,2%, для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 9%
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, то есть сопоставимы по данному показателю, следовательно, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 56). Зависимость удельной ставки аренды объекта свободного назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

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

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

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь объекта, кв. м | 848,4 | 200,0 | 912,00 | 234,0 |
| Удельная цена | 0,59 | 0,71 | 0,58 | 0,70 |
| Корректировка, % | | | | -15,5% |

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00

bad41082-6273-4836-9e17-c7b5406fa68c

Страница 52 из 107

Financial
Consulting
Group

► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой нежилые здания, а объект-аналог №3 представляет собой нежилое помещение свободного назначения, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2957-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>).
Корректировка для объекта-аналога №1 и №3 составила плюс 7,5%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,93-1)*100\%$

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 57)

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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

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

Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв. м | 848,4 | 200,0 | 912,00 | 234,0 |
| Площадь подвала, кв. м | - | - | - | - |
| Площадь цоколя, кв. м | - | - | - | - |
| Площадь 1-го этажа, кв. м | 848,4 | 200,0 | 456,0 | 234,0 |
| Площадь выше 1-го этажа, кв. м | - | - | 456,0 | - |
| 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 | 1,00 | 1,00 | 0,50 | 1,00 |
| Доля помещений выше 1-го этажа | 0,00 | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже | 0,82 | | | |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже | 0,88 | | | |
| 1-й этаж | 1,00 | | | |
| Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах | 0,93 | | | |
| Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 1,00 |

Корректировка, %

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00

bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 53 из 107

Financial

Consulting

Group



- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю – имеются витрины и/или имеется возможность разместить вывеску на фасаде здания, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объект-аналог №3 имеют сопоставимый уровень отделки (отделка типа «стандарт»). Объекты-аналоги №1 и №2 представлены на рынок аренды без отделки. По результатам интервьюирования представителей продавца Исполнитель выяснил, что для данных объектов представляются арендные каникулы на выполнение ремонта, в связи с чем корректировка на состояние отделки не применялась
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в зданиях, находящихся в хорошем инженерно-техническом состоянии, корректировка не применялась

Прогноз уровня загрузки

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

Расчет уровня недозагрузки

| Источник | Значение |
|--|---------------|
| Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 32, табл. 4 | 7,00% |
| Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 58 | 13,55% |
| Среднее, % | 10,28% |

Источник: Анализ Исполнителя

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались. Действительный валовый доход составил 19 064 611 руб. в год без НДС (21 247 825 * (1-10,28%))

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок (или земельный налог), платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение
- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости-2021. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л. А. (стр. 100, табл. 38). Согласно информации, полученной из справочника, расходы на содержание для торговых объектов класса С составляют от 13,2% до 26,8 от ПВД
- ▶ Операционные расходы составили 2 684 719 руб. в год без НДС (13,2% * 20 380 000 руб.)

2 684 719 руб. в год без НДС (13,2% * 20 380 000 руб.)

bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 54 из 107

Financial

Consulting

Group



Расчет ставки капитализации

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

| Расчет ставки капитализации | |
|---|--------------|
| Источник | Значение |
| Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 71, табл. 35 | 11,0% |
| Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.10.2022 г.) | 10,0% |
| Среднее, % | 10,5% |

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости

► Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее

| Расчет справедливой стоимости доходным подходом | |
|---|--------------------|
| Параметр | Значение |
| Потенциальный валовый доход | 21 247 825 |
| Недозагрузка, % | 10,28% |
| Действительный валовый доход | 19 064 611 |
| Операционные расходы | 2 804 713 |
| Чистый операционный доход | 16 259 898 |
| Ставка капитализации, % | 10,50% |
| Справедливая стоимость, руб. без НДС | 154 856 000 |

Источник: Анализ Исполнителя

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

154 856 000 руб. без НДС.



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | |
| ▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам | 57 |
| Приложения | 58 |



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

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

| Согласование результатов | | | |
|--|--|-----|--------------------|
| Наименование подхода | Стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб. | Вес | Итого |
| Затратный | не применялся | - | - |
| Сравнительный | 152 380 000 | 0,5 | |
| Доходный | 154 856 000 | 0,5 | |
| Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС | | | 153 600 000 |

Источники: Анализ Исполнителя

| Результаты определения справедливой стоимости | |
|---|---------------------------|
| Наименование объекта | руб. без НДС |
| здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443 | 153 600 000 |
| право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241 | входит в стоимость здания |

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 16 декабря 2022 г., составила:

153 600 000 (Сто пятьдесят три миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС.



| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 33 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 56 |
| Приложения | |
| 1. Список используемой литературы | 59 |
| 2. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат | 60 |
| 3. Фотографии объекта оценки | 63 |
| 4. Документы, предоставленные Заказчиком | 69 |
| 5. Примерный план перепланировки | 105 |



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predeterminedenной стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциация «МСО»

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2021, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



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

| | | |
|--|---|--|
| ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ |
| г. Москва 29 ноября 2021 г. | | |
| <p>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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001 | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы. | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются на территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. | |
| ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования" | СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" | |
|  |  | |
| в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава | в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г. | |

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/01051/19
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

| | | |
|--|--|---|
| ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ |
| г. Москва 16 ноября 2021 г. | | |
| <p>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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632 | |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: |  Систерова Наталья Николаевна | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  |
| в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г. | | |

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 61 из 107
Financial

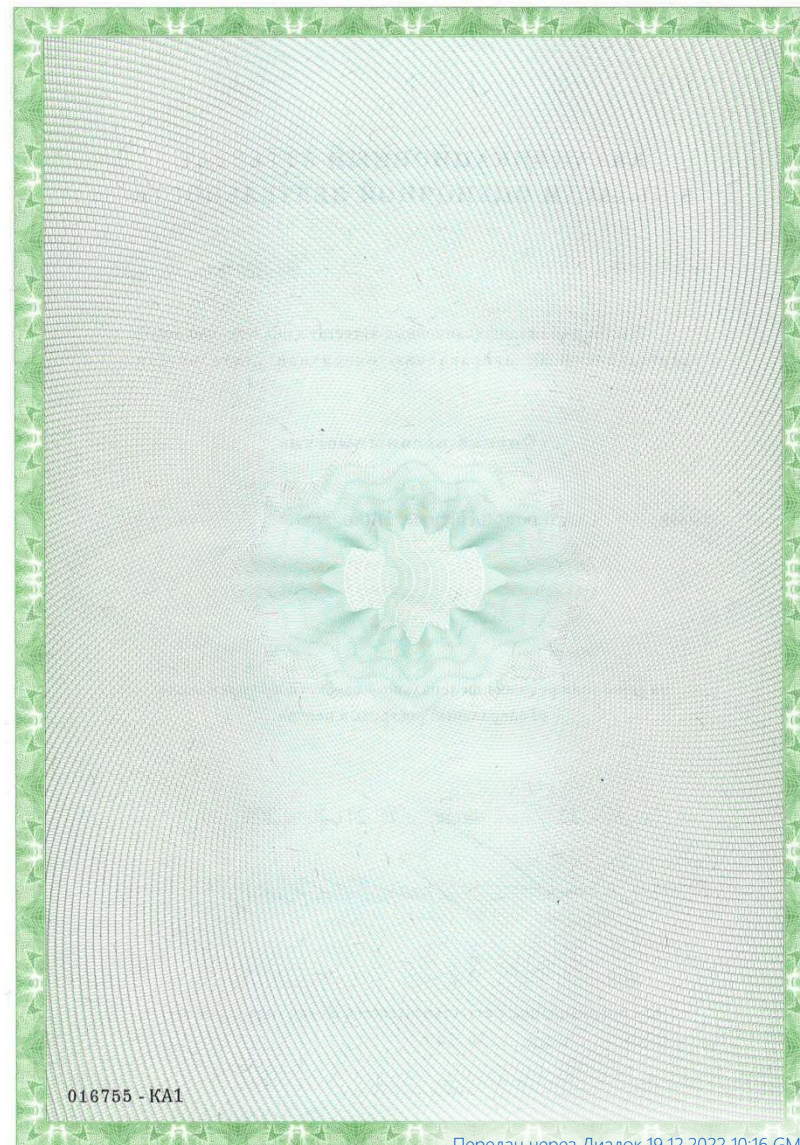
Consulting
Group





Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 62 из 107





Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 63 из 107



Фасад здания



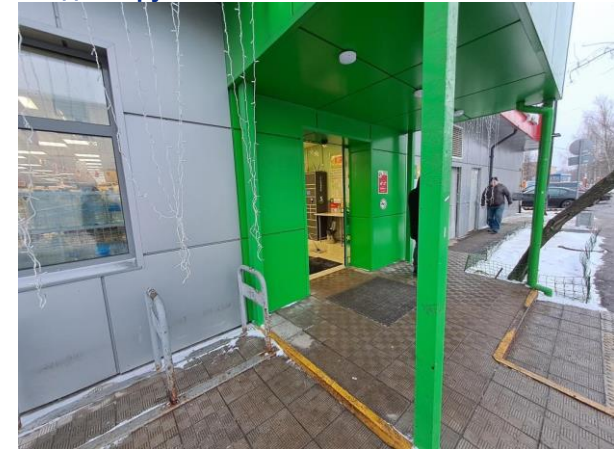
Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Зона разгрузки



Внутренние помещения



Внутренние помещения



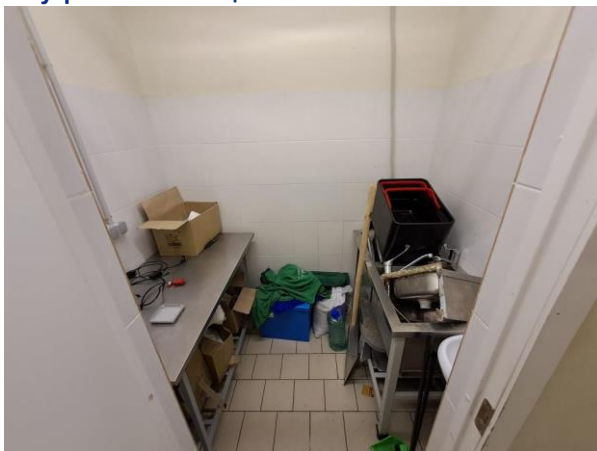
Внутренние помещения



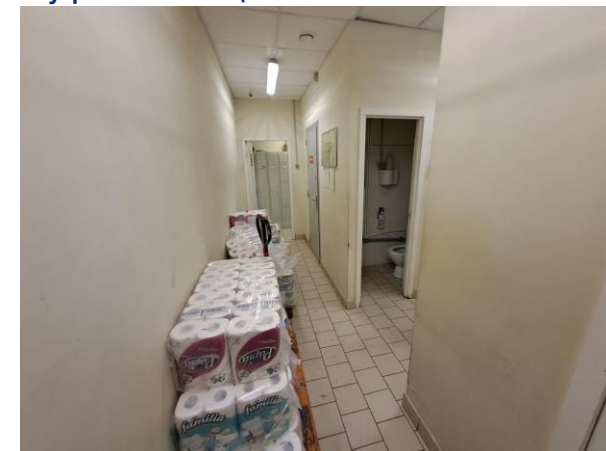
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



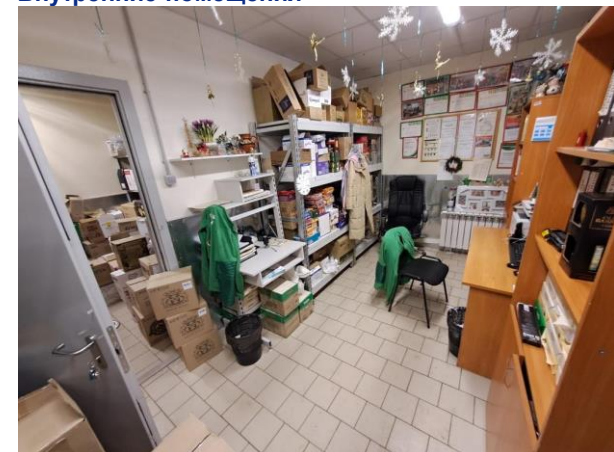
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



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

ДОГОВОР аренды земельного участка № ЮА-13

г. Химки, Московская область

№ЮА-13
10.04.2007г.АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация городского округа Химки Московской области
(полное наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)Московская область, г. Химки, ул. Московская, 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525, ИМНС России по г. Химки Московской области (свидетельство 50 001494823 от 04.12.2005 г.)
(дата и место гос. регистрации)в лице Первого заместителя Главы Администрации Физьмакова Андрей Александровича
(ФИО, должность представителя Арендодателя)

действующего на основании постановления Главы городского округа Химки Московской области от 05.09.2006 г. №1276 «О полномочиях должностных лиц Администрации на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки» и доверенности от 25.10.2006 г.

АРЕНДАТОР Общество с ограниченной ответственностью «ТАМА»
(наименование юридического лица)ИНН 5047053085, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035009553260, от 13.02.2007 г. Инспекция МНС России по г. Химки Московской области
(дата и место гос. регистрации)в лице Генерального директора Ивановой Марины Эммануиловны
(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)
действующего на основании Устава,в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании постановления Главы городского округа Химки Московской области от 29.03.2007 г. № 507 «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «ТАМА» в аренду земельного участка с кадастровым номером 50:10:08 01 07:0241, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1, для использования с целью эксплуатации объекта недвижимости заключили настоящий Договор (далее-Договор) о нижеследующем.**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) общей площадью **990 кв.м.**, категория земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:10:08 01 07:0241, в границах, указанных в кадастровой карте (плане), прилагаемой к настоящему Договору (Приложение 1) и являющейся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1, для использования в целях эксплуатации объекта недвижимости.

1.2. Государственная собственность на Участок не разграничена.

1.3. На Участке находятся объекты недвижимого имущества, принадлежащие Арендатору на праве собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 02.06.2003 г., серия 50 А/Д № 520282.

2. Срок Договора

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

приема-передачи (Приложение 3).

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

2.3. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

3. Размер и условия внесения арендной платы

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

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

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам:

Банк получателя: п/с 4010181060000010102, Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705, БИК 044583001.

Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7725131814, КПП 504101001, КБК 0111105011040000120, ОКАТО 46483000000.

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

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

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно - территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

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

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно - территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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



- 4.2. Арендодатель обязан:
- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи земельного участка.
- 4.2.3. Уведомлять Арендодателя об изменении платежных реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, путем опубликования информации об этом в уполномоченном печатном издании или путем размещения информации на стендах Администрации.
- 4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.
- 4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.
- 4.3. Арендатор имеет право:
- 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.
- 4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.
- 4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.
- 4.4. Арендатор обязан:
- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.
- 4.4.3. Принять Участок по акту приема-передачи от Арендодателя.
- 4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.
- 4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенным полномочиями по государственному контролю по распоряжением земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п.4.4.2 настоящего Договора.
- 4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.
- 4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.
- 4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.
- 4.4.10. Выполнять работы по благоустройству и уборке территории, прилегающей к арендованному Участку, в соответствии с Приложением 4 (План благоустройства земельного участка) к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.
- 4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.
- 4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.
- 4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность.

3

предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

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

5.3. В случае неправомерного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

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

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

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

7. Рассмотрение споров

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

8. Особые условия договора

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

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

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

8.4. Настоящий договор составлен на 5 листах в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Подписанные тексты настоящего Договора по одному экземпляру хранятся у Арендодателя, Арендатора, в Управлении по землепользованию Администрации городского округа Химки, в отделе по Химкинскому району управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в Отделе Главного Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области в Химкинском районе.

9. Приложения к Договору

- 9.1. Кадастровая карта (план) Участка. (B1 - B4) (Приложение № 1)
- 9.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).
- 9.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).
- 9.4. План благоустройства земельного участка (Приложение № 4).

10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: *Администрация городского округа Химки*

Юридический адрес: *141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15*
 ИНН/КПП *5047009801/504701001*
 Расчетный счет № *40204810700000002234 Отделение №1 Московского главного территориального управления Центрального банка РФ*
БИК 044583001

телефон: *572-52-36* телефакс: *573-93-10*

4



АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАМА»
 ИНН/КПП ИНН 5047053085/ КПП 504701001
 Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, коттеджный пос. Новогорск
ул. Соколовская, квартал 4, д.1
 Расчетный счет №: р/с 40702810500442001015
 БИК, банк: БИК 044525787, в ОАО «УРАЛСИБ» г. Москва
 к/с: к/с 30101810100000000787
 телефон: 575-69-23 Телефакс: нет

11. Подписи Сторон

За Арендодателя

Первый заместитель Главы
Администрации городского округа


/Фильчиков А.А./


За Арендатора:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «ЛАМА»


/Иванова М.Э./


Управление Федеральной регистрационной
 службы Московской области
 Номер регистрационного листа 50
 Московская область, г. Истринский район
 Дата регистрации 10.05.2017
 Номер регистрации 50-50/01/018/2017-210
 Регистратор С.И. Давыдова



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

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

город Москва «07» августа 2020 года

Гражданин Российской Федерации Дружинин Виталий Валерьевич, 19 декабря 1976 года рождения, место рождения – г. Киров, пол – мужской, гражданство – РФ, паспорт серия 33 09 номер 958307, выданный отделом УФМС России по Кировской области в ленинском р-не г. Кирова, 23.09.2009 г., код подразделения 430-040, зарегистрированный по адресу: г. Химки, ул. Горшин, д. 1, кв. 406, действующий на основании доверенности бланк № 72 АА 1781950 от 14.05.2020 г. от имени Гражданина Российской Федерации Тимошковой Галины Викторовны, 21 марта 1957 года рождения, место рождения – г. Черемхово Иркутской области, пол – женский, гражданство – РФ, паспорт серия 6702 номер 602316, выданный ГОМ-3 УВД г. Сургута и Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, дата выдачи 29.04.2002 г., код подразделения 863-016, зарегистрированная по адресу: г. Тюмень ул. Сургутская д. 11, корп. 2, кв.53, именуемые в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Самылов Евгений Владимирович, 28 февраля 1986 года рождения, место рождения – г. Киров, пол – мужской, гражданство – РФ, паспорт серия 3305 номер 627209, выданный отделом внутренних дел Октябрьского р-на г.Кирова, дата выдачи 21.03.2006 г., код подразделения 432-041, зарегистрированная по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, д. 6, корп. 2 кв. 202, именуемый в дальнейшем «Новый арендатор», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Арендатор передает, а Новый арендатор принимает на себя права и обязанности Арендатора по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 (далее «Договор аренды»).
2. Предметом Договора аренды является аренда Земельного участка (далее – «Земельный участок»), общей площадью 990 (Девятьсот девяносто) квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, город Химки, мкр-н Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1, кадастровый номер 50:10:0080107:241, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации объекта недвижимости.
3. Земельный участок находится в пользовании Арендатора на праве аренды на основании следующих документов:
 - Постановления Главы городского округа Химки Московской области от 29.03.2007 г. №507;
 - Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между Администрацией городского округа Химки Московской области и ООО «ЛАМА», зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службой по Московской области 10.05.2007 г. за №50-50-10/018/2007-210;
 - Договор о передаче прав и обязанностей от 06.10.2010 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между ООО «ЛАМА» и ЗАО «ПолиПрофиль»;
 - Договор о передаче прав и обязанностей от 02.12.2010 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между ЗАО «ПолиПрофиль» и ООО

Арендатор

Новый арендатор

- «Концепт»;
- Договор о передаче прав и обязанностей от 12.04.2017 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между ООО «Концепт» и Рошиным Сергеем Михайловичем;
 - Договор о передаче прав и обязанностей от 22 февраля 2018 по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г., заключенный между Тимошковой Галиной Викторовной и Рошиным Сергеем Михайловичем, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 28.03.2018 №50:10:0080104:232-50/010/2018-15
4. Срок аренды Земельного участка установлен в соответствии с условиями Договора аренды.
 5. Арендатор передает Новому Арендатору Договор аренды со всеми приложениями и прочими документами, являющимися его неотъемлемой частью.
 6. Арендатор до государственной регистрации настоящего Договора обязуется погасить все имеющиеся задолженности, при наличии таковых.
 7. Новый арендатор обязуется использовать участок в соответствии с его целевым назначением.
 8. Арендатор обязуется обеспечить явку своего уполномоченного представителя в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в срок, установленный Новым арендатором, для государственной регистрации перехода настоящего Договора, либо предоставить указанные полномочия Новому арендатору либо указанным Новым арендатором третьему лицу путем выдачи доверенности, а также предоставить Новому арендатору либо указанному Новым арендатором третьему лицу все необходимые для этого документы.
 9. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Новый арендатор.
 10. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания. Права по Договору аренды переходят к Новому арендатору с момента государственной регистрации настоящего Договора.
 11. Настоящий Договор составлен в 4 (Четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру выдается Сторонам настоящего Договора, один экземпляр передается в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, один для предоставления в иные органы.
 12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Арендатор:

Гражданин РФ Дружинин Виталий Валерьевич, 19 декабря 1976 года рождения, место рождения – г. Киров, пол – мужской, гражданство – РФ, паспорт серия 33 09 номер 958307, выданный отделом УФМС России по Кировской области в ленинском р-не г. Кирова, 23.09.2009 г., код подразделения 430-040, зарегистрированный по адресу: г. Химки, ул. Горшин, д. 1, кв. 406, действующий по доверенности № 72 АА 1781950 от 14.05.2020 г. от имени Гражданина РФ Тимошкова Галина Викторовна, 21 марта 1957 года рождения, паспорт серия 6702 номер 602316, выданный

Арендатор

Новый арендатор:

Гражданин РФ Самылов Евгений Владимирович, 28 февраля 1986 года рождения, паспорт серия 3305 номер 627209, выданный отделом внутренних дел Октябрьского р-на г. Кирова, дата выдачи 21.03.2006 г., код подразделения 432-041, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, д. 6 корп. 2 кв. 202
Банковские реквизиты:
р/с 40817810230018249286 в
АО КБ «Ситибанк» в г. Москва

Новый арендатор

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

к/с 30101810300000000202
БИК 044525202

/ В.В. Дружинин/

/ Е.В. Самылов /

Арендатор

Новый арендатор

3



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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 24.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | |
|--|--|----------------------|
| Земельный участок | | |
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № ____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : ____ | Всего разделов: ____ |
| 24.05.2022 № 99/2022/469095338 | | |
| Кадастровый номер: | 50:10:0080107:241 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:10:0080107 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.03.2007 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер: 50:10:0080104:232 | |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1 | |
| Площадь: | 990 кв. м | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 11123036.1 | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:10:0080107:443 | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 75 из 107

Financial
Consulting
Group



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

М.П.

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
 bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
 Страница 76 из 107

Financial
 Consulting
 Group



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 77 из 107



Раздел 2

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

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

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 78 из 107



Раздел 3

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

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

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

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из ЕГРН от 11.08.2022 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 11.08.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0080107:443 | |

| | |
|---|--|
| Номер кадастрового квартала: | 50:10:0080107 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.07.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 311:090-6346; Условный номер 50:10:08:00019:002:0000 |
| Местоположение: | Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1 |
| Площадь, м2: | 848,4 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Здание ресторана |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | 1997 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 22746922,19 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:10:0080107:241 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 50:10:0080107:714 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Нестеров Александр Васильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания Альфа-Капитал" |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c

Страница 80 из 107

Financial

Consulting
Group

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

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 11.08.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0080107:443 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность, 50/100 50:10:0080107:443-50/215/2022-25 11.08.2022 08:54:38 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 5.1 | вид: | Ипотека в силу закона |
| | | дата государственной регистрации: | 11.08.2022 08:54:38 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:10:0080107:443-50/215/2022-27 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 11.08.2022 до исполнения обязательств по Договору |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи доли нежилого здания, № б/н, выдан 08.08.2022 Документ нотариально удостоверен: 08.08.2022 Ерохин Павел Анатольевич, временно исполняющий обязанности нотариуса Одицовского нотариального округа Московской области Нестерова Александра Васильевича 50/211-н/50-2022-7-1170 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|---|---|---|--|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 11.08.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0080107:443 | |
| 5.2 | вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 11.08.2022 08:54:38 | |
| | номер государственной регистрации: | 50:10:0080107:443-50/215/2022-26 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 11.08.2022 по 19.04.2027 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469 | |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" № 4265 от 21.01.2021, изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 4265-1 от 18.02.2021, 4265-2 от 08.04.2021, № 4265-3, выдан 12.07.2021 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.2 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.2 | Общая долевая собственность, 50/100 50:10:0080107:443-50/156/2022-18 08.07.2022 09:49:48 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.2 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.



| Здание | | |
|--------------------------|--|--|
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 5 | | |
| 11.08.2022г. | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0080107:443 |
| 5.1 | вид: | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | 19.07.2022 08:43:41 |
| | номер государственной регистрации: | 50:10:0080107:443-50/156/2022-21 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 08.07.2022 до полного исполнения обязательств |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469 |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд", выдан 15.01.2021 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.



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

Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 11.08.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:10:0080107:443 | |

| | | | |
|---|-----------------------|--|--|
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:400 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Технический паспорт по состоянию на 09.02.2011 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание ресторана

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Субъект Российской Федерации | Московская область | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | |
| | Наименование | |
| Населенный пункт | Тип | город |
| | Наименование | Химки, микрорайон Новогорск |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | улица |
| | Наименование | Соколовская, квартал 4 |
| Номер дома | 1 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | Ц, д, д1, д2, д3, д4 | |
| Иное описание местоположения | | |

| | |
|--------------------------|--------------|
| Кадастровый номер здания | |
| Инвентарный номер здания | 311:090-6346 |

Технический паспорт составлен по состоянию на 09 февраля 2011 г.

| | |
|--|-----------------|
| СОГЛАСОВАНО: | |
| Общество с ограниченной ответственностью "КОНЦЕПТ" | |
| Представитель (должность) (Ф.И.О.) | Подпись, печать |
| Генеральный директор Кондрашук О.А. | |



| | |
|---|----------|
| Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта | |
| Химкинский филиал ГУП МО "МОБТИ" | |
| Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.) | Подпись. |
| Руководитель комплексной производственной группы Дроздова Л.В. | |



2. Описание (состав) технического паспорта

| № п.п. | Наименование раздела, прилагаемых документов | №№ листов |
|--------|---|-----------|
| 1 | 1. Титульный лист | 1 |
| 2 | 2. Описание (состав) технического паспорта | 2 |
| 3 | 3. Общие сведения | 3 |
| 4 | 4. Состав объекта | 4 |
| 5 | 5. Ситуационный план М 1:20000 | 5 |
| 6 | 7. Планы этажей здания М 1:200 | 6 |
| 7 | 8. Экспликация к плану этажей здания | 7 |
| 8 | 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования | 8 |

стр. 2

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 85 из 107

Financial Consulting Group



3. Общие сведения о здании

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

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 37 288 135,59 руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

| | |
|-------------------|--|
| Адрес | |
| Кадастровый номер | |
| Инвентарный номер | |
| Литера | |

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение общей площади связано с внутренней перепланировкой. Границы здания изменились (увеличение за счет присоединения входного тамбура). Площадь самовольно возведенных холодных пристроек лит. д, д1, д2, д3, д4 составляет 130,3 кв.м.

стр. 3

4. Состав объекта

| № на плане Литера | Наименование здания и его частей | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) | для юридических лиц | |
|-------------------|----------------------------------|---|---------------------------------|--|
| | | | Инвентарный номер по бух. учету | Балансовая стоимость по состоянию на 09 февраля 2011 г. (руб.) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Д | Основное строение | 1 997 | | 37 288 135,59 |
| д | холодная пристройка | - | | |
| д1 | холодная пристройка | - | | |
| д2 | холодная пристройка | - | | |
| д3 | веранда | - | | |
| д4 | холодная пристройка | - | | |

стр. 4



5. Ситуационный план
Здание ресторана
наименование здания

М 1:20000

Лист 1 Всего листов 1



Условные обозначения

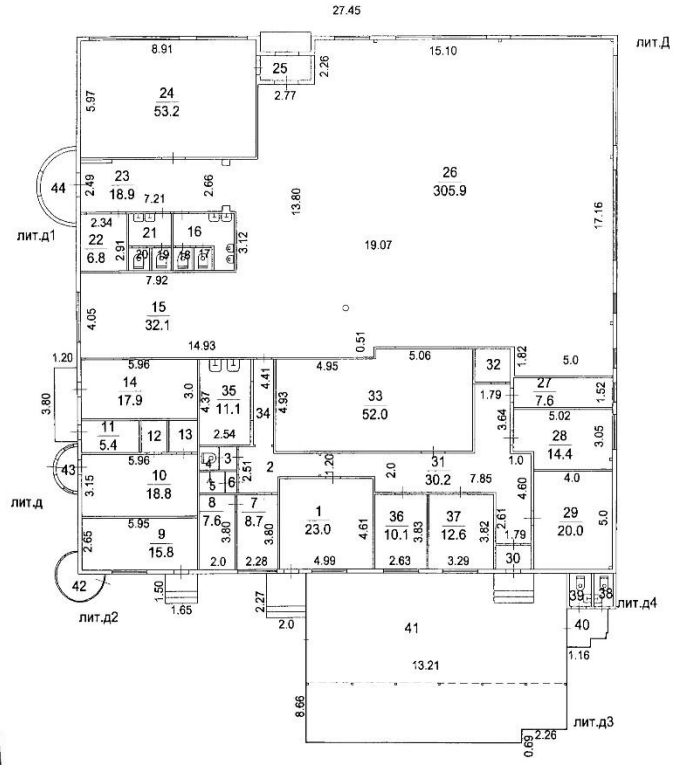
▣ - местоположение инвентаризируемого объекта

| Выполнил | | Проверил | |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Ушелевич М.В. | <i>[Signature]</i> | Дроздова Л.В. | <i>[Signature]</i> |
| | | | |

7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



| Выполнил | | Проверил | |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Ушелевич М.В. | <i>[Signature]</i> | Дроздова Л.В. | <i>[Signature]</i> |
| | | | |




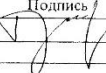
8. Экспликация к плану этажей здания

| № и литера по плану | Этаж | № помещения | № на плане | Назначение частей помещений | Общая площадь (кв.м) | Высота (м) | Примечание |
|---------------------|------|-------------|------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------|
| | | | | | | | |
| д | 1 | 1 | 1 | кухня | 23,0 | 2,65 | |
| д | 1 | | 2 | коридор | 7,6 | | |
| д | 1 | | 3 | умывальник | 1,2 | | |
| д | 1 | | 4 | туалет | 1,0 | | |
| д | 1 | | 5 | душевая | 1,5 | | |
| д | 1 | | 6 | разделка | 0,7 | | |
| д | 1 | | 7 | разделка | 8,7 | | |
| д | 1 | | 8 | разделка | 7,6 | | |
| д | 1 | | 9 | бойлерная | 15,8 | | |
| д | 1 | | 10 | гор. зал | 18,8 | | |
| д | 1 | | 11 | электрощитовая | 5,4 | | |
| д | 1 | | 12 | кладовая | 3,2 | | |
| д | 1 | | 13 | санузел | 2,2 | | |
| д | 1 | | 14 | вент. камера | 17,9 | | |
| д | 1 | | 15 | зал | 32,1 | 3,35 | |
| д | 1 | | 16 | санузел | 6,1 | | |
| д | 1 | | 17 | туалет | 1,1 | | |
| д | 1 | | 18 | туалет | 1,1 | | |
| д | 1 | | 19 | туалет | 1,1 | | |
| д | 1 | | 20 | туалет | 1,1 | | |
| д | 1 | | 21 | умывальник | 3,5 | | |
| д | 1 | | 22 | газосчет | 6,8 | | |
| д | 1 | | 23 | коридор | 18,9 | | |
| д | 1 | | 24 | бильярдная | 53,2 | | |
| д | 1 | | 25 | тамбур | 3,9 | | |
| д | 1 | | 26 | зал | 305,9 | | |
| д | 1 | | 27 | кладовая | 7,6 | | |
| д | 1 | | 28 | кабинет | 14,4 | | |
| д | 1 | | 29 | холл. камера | 20,0 | 2,65 | |
| д | 1 | | 30 | тамбур | 2,2 | | |
| д | 1 | | 31 | коридор | 30,2 | | |
| д | 1 | | 32 | кладовая | 3,0 | | |
| д | 1 | | 33 | цех | 52,0 | 2,65 | |
| д | 1 | | 34 | коридор | 3,3 | | |
| д | 1 | | 35 | мойка | 11,1 | | |
| д | 1 | | 36 | служебная | 10,1 | 2,65 | |
| д | 1 | | 37 | служебная | 12,6 | | |
| д4 | | | 38 | санузел | 1,5 | | |
| д4 | | | 39 | санузел | 1,7 | | |
| д3 | | | 40 | веранда | 3,6 | | |
| д3 | | | 41 | веранда | 112,4 | | |
| д2 | | | 42 | холодная пристройка | 3,7 | | |
| д | | | 43 | холодная пристройка | 2,0 | | |
| д1 | | | 44 | холодная пристройка | 3,4 | | |
| Всего: | | | | | 848,4 | | |

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

| Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом | Вид права | Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы | Доля |
|--|---------------|---|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Общество ограниченной ответственностью КОНЦЕПТ (КПП: 773301001) | собственность | Договор купли-продажи имущества от 02.12.2010 № КИП-2010/12 Св-во об гос. регистрации права от 29.12.2010 №50-50-99/1212010-441 | S=690,6 кв. м |

Технический паспорт

| Выполнил | | Проверил | |
|----------------|---|---------------|---|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Бушелевич М.В. |  | Цроздова Л.В. |  |
| | | | |



ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

2. Тип объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях | 1,06 | 1,02 | 1,10 |

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

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

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

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

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

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

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



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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 1.2

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

7. Этаж расположения

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

8. Наличие отдельного входа

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

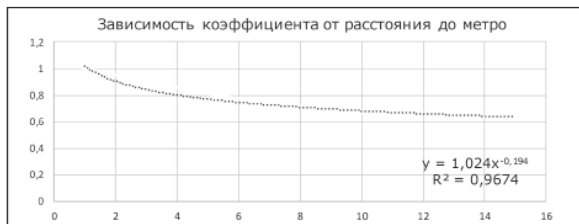
9. Общее состояние здания

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

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

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





* коррективка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

5. Особенности местоположения здания

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально | 1,25 | 1,15 | 1,36 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некружной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально | 1,09 | 1,06 | 1,15 |

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

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

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

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

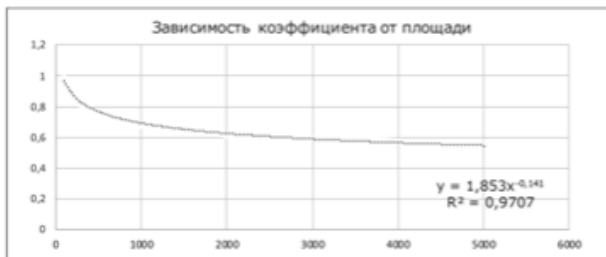
| Класс объектов | Активный рынок | | |
|----------------------------------|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| 1. Офисные объекты | 11,0% | 7,5% | 14,5% |
| 2. Торговые объекты | 11,0% | 7,0% | 15,0% |
| 3. Объекты свободного назначения | 11,0% |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



6. Общая площадь*

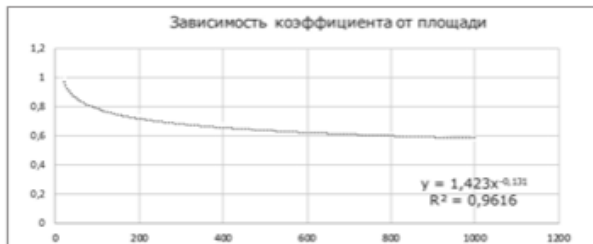
а) Цена предложения

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---------------|----------------|-----------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|--------|
| | | <100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-5000 | 5000-> |
| <100 | | 1,00 | 1,12 | 1,23 | 1,36 | 1,49 | 1,62 | 1,77 |
| 100-300 | | 0,89 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,33 | 1,46 | 1,58 |
| 300-500 | | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,32 | 1,44 |
| 500-1000 | | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,31 |
| 1000-2000 | | 0,67 | 0,75 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,19 |
| 2000-5000 | | 0,62 | 0,69 | 0,76 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,09 |
| 5000-> | | 0,56 | 0,63 | 0,70 | 0,77 | 0,84 | 0,92 | 1,00 |



б) Арендная ставка

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



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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

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



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|--|---|---------------------|--|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,09 | 0,10 | 0,12 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,10 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,10 | 0,12 | 0,15 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,14 | 0,19 |

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Вперед →

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

statrielt.ru/index.php/.../25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-nedvizhimost

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 93 из 107

Financial
Consulting
Group



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 14.10.2022 г.)



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

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

| Назначение здания, помещения | Тип здания | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием) | Отдельно стоящее здание (ОСЗ) | | | 1,00 |
| | Пристроенное здание / ОСЗ | 0,95 | 1,00 | 0,97 |
| | Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ | 0,91 | 0,95 | 0,93 |
| Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка) | Отдельно стоящее здание (ОСЗ) | | | 1,00 |
| | Пристроенное здание / ОСЗ | 0,93 | 0,97 | 0,95 |
| | Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ | 0,87 | 0,93 | 0,90 |

◀ Назад

Вперед ▶

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

Поиск по сайту

Искать

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Выйти

Срок подписки

Моя компания

Мой профиль

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 14.10.2022 г.)



Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов, расположенных на участках | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,07 | 0,15 | 0,11 |
| 2 | Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью | 0,13 | 0,32 | 0,21 |
| 3 | Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями | 0,06 | 0,18 | 0,13 |

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. [Корректировки на Износ коммерческой недвижимости](#)). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
4. К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его влччения (здание и инженерная

Поиск по сайту

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга



Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/271203169/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 📌

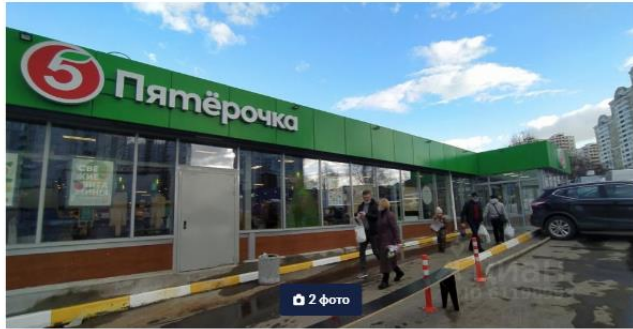
Недвижимость в Красногорске > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Красногорске > Волоколамское шоссе > Новорижское шоссе > Крайняя улица
сегодня, 12:25 👁️ 198 просмотров, 3 за сегодня

Торговая площадь, 1 420 м²

Московская область. Красногорск. Крайняя ул., 11 На карте

📍 Волоколамское шоссе, 9 км от МКАД 📍 Новорижское шоссе, 12 км от МКАД

❤️ В избранное 🗑️ 📄 📍 📷 📞 🚩



📷 2 фото

1 420 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

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

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

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

🗉 Отзыв о сайте

Директ
d-leasing.ru
Реклама, рекламодатель и
лицензиат:
ООО «Фирма «Прямик»
г. Москва,
пер. Виноземский, д. 2, стр. 2,
ОГРН: 1907246516265
Посетите нас на сайте
www.d-leasing.ru/property/
Минимальная стоимость
рекламы от 50 млн. р.
+7(495) 737-00-99

265 000 000 Р ▾
186 620 Р за м²

+7 965 330-73-17

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Realtyfy

РИЕЛТОР
Василий К

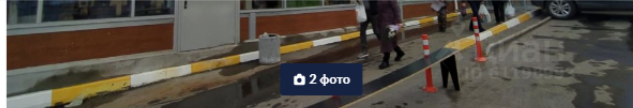
РЕКЛАМА БЦ Прайм Тайм - НДС к возврату
Продажа готовых офисов shellScore от 300 тыс.м², 7 мин. от м. Аэропорт. БЦ класса В+, от 265 м²
+7 (495) 859-20-51
Рекламодатель и застройщик: ООО «Атлантик». Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.18, стр. 3. ОГРН 1157746713948. Пр. декларация на наш дом. рф. ShellScore - под отдалку
[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА sbercloud.ru
Новые типы виртуальных машин
Новые виртуальные машины на базе мощных процессоров
Поддержка 24/7 | Подключить
[Узнать больше](#)

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

Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← → ↶ 🔒 krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/271203169/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ В ⋮



1 420 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

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

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

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

Арендаторы:

1. Продуктовая сеть "Пятерочка", месячная арендная плата 1 880 000 рублей или 5% от РТО, коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Алкогольная лицензия в процессе получения.
2. Супермаркет "Магнит косметик".
3. Аптека "Горздрав", кофейня, мясной магазин.


Общий месячный арендный поток 2 432 000 рублей.

Стоимость 265 млн. рублей

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Условия сделки

| | | | |
|------|---------------|-------|-----|
| Цена | 265 000 000 Р | Налог | УСН |
|------|---------------|-------|-----|


265 000 000 Р


186 620 Р за м²

+7 965 330-73-17

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Realty

 РИЕЛТОР
Василий К


РЕКЛАМА БЦ Прайм Тайм - НДС к возврату

Продажа готовых офисов shellScore от 300 тыс./м². 7 мин. от м. Аэропорт. БЦ класса В+, от 265 м²

+7 (495) 859-20-51

Рекламодатель и застройщик: ООО «Атлантик», Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторино, д.18, стр. 3, ОГРН 1157746713948. Пр. декларация на наш.дом.рф. ShellScore - под отделку

Перейти на сайт


 **CLOUD** Провайдер облачных технологий

Новые типы виртуальных машин

Новые виртуальные машины на базе мощных процессоров

Поддержка 24/7 | Подключить

Узнать больше

 [Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
 bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
 Страница 97 из 107

© 2022 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group 97

Объект аналог №2 в рамках сравнительного подхода

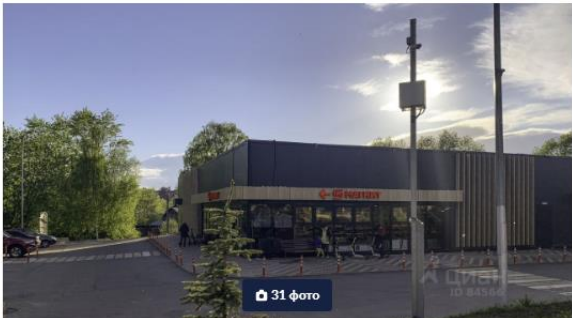
← → ↻ 🏠 krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/275635469/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️

Торговая площадь, 600 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Опахиха, ул. Мира, 2А [На карте](#)

- 📍 Опахиха - 7 мин. пешком
- 📍 Аникеевка - 7 мин. на транспорте
- 📍 Волоколамское шоссе, 11 км от МКАД
- 📍 Новорижское шоссе, 11 км от МКАД

❤️ В избранное 🗑️ 📄 📁 📧 📞 📌



📷 31 фото

600 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Занято до янв 2026
Помещение

Продажа отдельно стоящего нежилого здания с федеральным сетевым арендатором МАГНИТ по адресу: Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опахиха, ул. Мира 2А. Объект расположен в густонаселенном жилом районе в 10 мин. пешком от станции МЖД "Опахиха". Здание удачно расположено рядом с парком отдыха Опахиховский пруд, основным местом притяжения местных жителей.

Основные характеристики здания:
 Общая площадь здания 600 м²: 500 м² - Магнит, 100 м² - частные предприниматели.
 Центральные коммуникации: водоснабжение, водоотведение тепло, электричество - 300 кВт.
 Земельный участок в собственности.
 Зона разгрузки и погрузки. Парковка.
 Отличная визуализация объекта.

Стоимость объекта - 160 920 000
 Окупемость - 10 лет

Директ
 e-leadings.ru
 Реклама. Рекламодатель и лицензиат: ООО «Директ/Плюс»
 г. Москва, пер. Вольковский, д. 2, стр. 2, ОГРН 1045003626
 Лицензия на сайте: www.direkt.ru/сервис/ Минимальная стоимость недвижимости от 10 млн. ₽
 +7(495) 737-00-99

145 000 000 Р ↕

241 667 Р за м²

+7 966 316-52-41
+7 966 061-13-41

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Delta Недвижимость 🏆
 📄 Документы проверены

На Циан **11 лет** Объектов в работе **46**

РЕКЛАМА **БЦ Прайм Тайм - НДС к возврату**
 Продажа готовых офисов ShellScore от 300 тыс.м², 7 мин. от м. Аэропорт. БЦ класса В+, от 265 м²
 +7 (495) 859-20-51

Рекламодатель и застройщик: ООО «Атлантик», Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.18, стр. 3, ОГРН 115774671948. Пр. декларация на наш дом.рф. ShellScore - под давлением

[Перейти на сайт](#)

realty.uq.ru **РЕКЛАМА**

Квартира 64 м², 6 этаж.
9 246 952 Р
 Деревня Середнево, м. Филатов Луг.
9 246 952 Р

[Узнать больше](#)

sbercloud.ru **РЕКЛАМА**

Новые типы виртуальных машин
 Новые виртуальные машины на базе мощных процессоров
 Поддержка 24/7 | Подключить

[Узнать больше](#)

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



Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода


← → ↻ avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_634_m_2248319054 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 🌐

Avito 🔍 Все категории Поиск по объявлениям Химки Найти

Химки · Коммерческая недвижимость · Продам · Торговое помещение

Продам торговое помещение, 634 м²

150 000 000 ₽ 236 593 ₽ за м²




8 958 753-52-00

[Написать сообщение](#)

"Penny Lane Realty"
Компания
На Авито с апреля 2014
Завершено 1922 объявления
Реквизиты проверены

Контактное лицо
Цибик Сергей



О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 634 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Московская область, Химки, Юбилейный пр-т, 70с1
● Планерная ⚡ от 31 мин. ● Ховрино ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

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

Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_634_m_2248319054 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 🌐 📱

Расположение

Московская область, Химки, Юбилейный пр-т, 70с1

● Планерная ⌕ от 31 мин. ● Ховрино ⌕ от 31 мин.

[Показать карту](#)

150 000 000 ₽ ▾

236 593 ₽ за м²

8 958 753-52-00

Написать сообщение

📧 Онлайн

"Penny Lane Realty"

Компания

На Авито с апреля 2014 🏆

Завершено 1922 объявления

[Рейтинги проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Цибиз Сергей

Описание

Номер лота на нашем сайте: 31272. Двухэтажное здание на первой линии, первый этаж - 270 м2, второй этаж - 329 м2, открытая планировка, презентабельный вход, высота потолка - 3 м, электрическая мощность 150 кВт, витринные окна по фасаду. Парковка перед фасадом. Помещение располагается на оживленном перекрестке. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендаторы: Первый этаж пиццерия Доминос договор с 1 декабря 2017 года, ар ставка - 336 000 рублей, индексация 5%. Суши Мастер - 11 месячный договор, ар ставка - 250 000 руб, магазин Пиво договор на три года с 17 мая 2019 года, ар ставка - 200 000 рублей, индексация 5%. Второй этаж Лига ставок договор на 11 месяцев, ар ставка - 150 000 рублей. Москьян договор на три года с 1 мая 2018 года, ар ставка - 330 000 рублей. Водомат - 4 000 рублей.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: нет

№ 2248319054 - 9 ноября в 15:12 - 754 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



Продам торговое помещение, 1474 м²

180 000 000 ₽

Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22с1, Ховрино
9 ноября 15:12



Продам торговое помещение, 333 м²

133 000 000 ₽

Московская область, г.о. Красногорск, д. Путилково, Просторная ул., 15, Пятницкое шоссе
10 ноября 08:19



Продам торговое помещение, 155 м²

65 100 000 ₽

Московская область, г.о. Красногорск, д. Путилково, Просторная ул., 1, Планерная
25 ноября 12:09



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

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 100 из 107

Financial
Consulting
Group



100

Объект аналог №1 в рамках доходного подхода

khimki.cian.ru/rent/commercial/278546372/

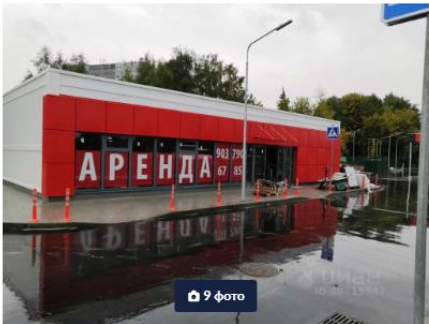
Недвижимость в Химках > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Химках > Ленинградское шоссе > Международное шоссе > Старые Химки > метро Речной вокзал > шоссе Вахутинское

24 ноя, 09:05 78 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 200 м²
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вахутинское, 1с2Б На карте

- Речной вокзал - 15 мин. на транспорте
- Ленинградское шоссе, 6 км от МКАД
- Международное шоссе, 8 км от МКАД

В избранное



9 фото

200 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

На первой линии Международного шоссе, сдаётся здание с отделкой, под ОБЩЕПИТ или ПРОДУКТОВЫЙ МАГАЗИН! Супер автомобильный трафик! Прямая видимость здания, прямой доступ с дороги, первое здание перед всеми кафе на въезде, на шоссе в сторону аэропорта. Планируется парковка на 80 машино мест, на территории пост экспрес автомойки. Коммуникации центральные, эл. мощность 100 кВт.

Возможное назначение
 Ещё: кафе/ресторан, общепит, продукты, ресторан, магазин

Отзыв о сайте

600 000 Р/мес.
 36 000 Р за м² в год

+7 962 362-47-56

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 89413947
 ✓ Документы агента проверены
 Ещё 9 объектов

Здание ул. Правды, вл. 24
 Продажа помещений, г. Москва. Прием заявок до 19 декабря
 +7 (495) 775-59-84

Рекламодатель АО «ДОМ.РФ», ОГРН 1027700262270, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Дата проведения аукциона 23 декабря 2022 в 12:00, организатор аукциона АО «ДОМ.РФ», лицензия №2312 от 19.12.2018, подробности на сайте земля.дом.рф/auctions/400870/

Перейти на сайт

МФК «Новоданиловская 8» кв.м 67.20. 28 419 149 Р
 Москва, м. Тульская,
 28 419 149 Р

Узнать больше

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



Объект аналог №1 в рамках доходного подхода

← → ↻
khimki.cian.ru/rent/commercial/278546372/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 📌

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

МАГАЗИН! Супер автомобильный трафик! Прямая видимость здания, прямой доступ с дороги, первое здание перед всеми кафе на въезде, на шоссе в сторону аэропорта. Планируется парковка на 80 машино мест, на территории пост экспрес автомойки. Коммуникации центральные, эл. мощность 100 кВт.

Возможное назначение

Еще: кафе/ресторан, общепит, продукты, ресторан, магазин

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 600 000 Р/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 36 000 Р за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Минимальный срок аренды | 12 мес. |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | Да |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

[Уточнить условия](#)

Общая информация

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Витринные окна | Есть |
| Вход | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Количество мокрых точек | 4 |
| Мощность, кВт | 100 |

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 1с2Б

📍 Речной вокзал 15 мин. на транспорте

📍 Ленинградское шоссе, 6 км от МКАД 📍 Международное шоссе, 8 км от МКАД

Свободное назначение, 200 м² ❤️ В избранное

600 000 Р/мес. 36 000 Р за м² в год

+7 962 362-47-56

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 89413947

✓ Документы агента проверены

[Еще 9 объектов](#)

РЕКЛАМА

БЦ Прайм Тайм – готовые офисы
Отдала shellScore от 300 тыс./м² с НДС
к возврату: ДКП
+7 (495) 859-20-51

Рекламодатель и застройщик: ООО «Атлантик», Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.18, стр. 3, ОГРН 1157746713948. Пр. декларация на наш дом.рф. ShellScore - под отдачу

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

TALLER – офисы класса «А»
М.Павелецкая. Реализация по ДДУ.
Собственный офис с первоначальным взносом
от 1 695 000 р
+7 495 845-01-05

Рекламодатель и застройщик: ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР», ОГРН 1187746026379, Москва г, Дубнинская ул, дом №63, строение 10, офис 10А, этаж 2, Расстояние 0% от застройщика, первоначальный взнос-5%, срок действия расписки 18 мес., максимальная

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

Здание ул. Правды, вл. 24
Продажа помещений, г. Москва, Прием заявок
до 19 декабря
+7 (495) 775-59-84

Рекламодатель АО «ДОМ.РФ», ОГРН 1027700262270, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Дата проведения аукциона 23 декабря 2022 в 12:00.

[Отзыв о сайте](#)

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

Объект аналог №2 в рамках доходного подхода

← → ↻ khimki.cian.ru/rent/commercial/240428117/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 🌐



Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

+ Разместить объявление



Недвижимость в Химках > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Химках > Ленинградское шоссе > Старые Химки > Ленинский проспект

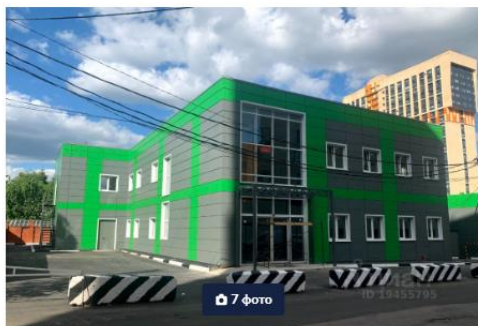
7 дек, 15:39 427 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 912 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 35 [На карте](#)

Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

❤️ В избранное 📄 📎 📧 📧 📧 ⚠️



📷 7 фото



912 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

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

Описание объекта...

...ия и уточните необходимую информацию.

Обработка запроса...

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

Окна/пакет

Платное

1 748 000 ₽/мес.

23 000 ₽ за м² в год

📧 Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

+7 963 695-93-29

📧 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ПСО 77

👑 Опытный PRO

✓ Документы агентства проверены



ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Нет отзывов

Еще 28 объектов



БЦ Прайм Тайм - готовые офисы
Отделка shell/score от 300 тыс./м² с НДС, НДС к возврату, ДКП
+7 (495) 859-20-51

Рекламодатель и застройщик ООО «Атлантик». Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.18, стр. 3. ОГРН 1157746713948. Пр. декларация на наш дом.рф. Shell/score - под отделку

Перейти на сайт



Здание ул. Правды, вл. 24
Продажа помещений, г. Москва. Прием заявок до 19 декабря
+7 (495) 775-59-84

Рекламодатель АО «ДОМ.РФ», ОГРН 1027700262270, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Дата проведения аукциона 23 декабря 2022 в 12:00, организатор аукциона АО «ДОМ.РФ», лицензия №2312 от 19.12.2018, подробности на сайте земля.дом.рф/auctions/400870/

Перейти на сайт

Объект аналог №3 в рамках доходного подхода

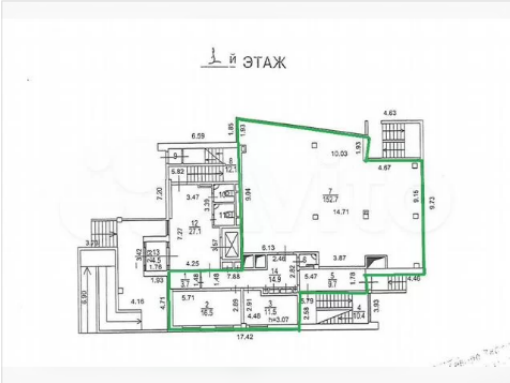
← → ↻ 🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_234_m2_na_pyatnitskom_shosse_1_etazh_2404522238 🔍 📄 ☆ 🏠 📌

Москва · · · · · Сдам · Помещение свободного назначения

Кафе 234 м2 на Пятницком шоссе 1 этаж

585 000 ₽ в месяц ▾
2 500 ₽ в месяц за м², залог 585 000 ₽,
Без комиссии

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 958 702-60-40

Написать сообщение
Открыт в течение дня

BeProfessional-Realty
Компания
На Авито с января 2019 🏆
Завершено 6527 объявлений
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Татарникова

"BeProfessional-Realty"
"Все объявления актуальны! Если обнаружите неактуальное, с нас бонус 10% от МАП."

Офис 750 м2 в стиле loft на Шереметьевской
931 250 ₽ в месяц

Офис 200 м2 на Б. Саввинском пер
475 000 ₽ в месяц

Офис 263 кв.м в бц Савеловград
263 000 ₽ в месяц

757 объявлений компании

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 234 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Расположение

Москва, Пятницкое ш., 15к4
 ● Волоколамская 6–10 мин. ● Митино 11–15 мин.
 ● Пятницкое шоссе 21–30 мин. [Показать карту ▾](#)

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

Объект аналог №3 в рамках доходного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_234_m2_na_pyatnitskom_shosse_1_etazh_2404522238



О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 234 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Расположение

Москва, Пятницкое ш., 15к4
 ● Волоколамская ⚡ 6–10 мин. ● Митино ⚡ 11–15 мин.
 ● Пятницкое шоссе ⚡ 21–30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Предлагаю в аренду помещение под кафе 234 м2 в торгово-офисном здании на Пятницком шоссе 15 к 4. Очень удобное месторасположение здания: пешком от метро и МЦД 2 "Волоколамская" (10 мин.) и от метро "Митино" (15 мин.). Отличная транспортная доступность, удобный выезд на МКАД, для гостей и арендаторов предусмотрена бесплатная парковка.

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

Помещение расположено на 1-м этаже здания. Планировка смешанная: просторный зал, кухня, комната отдыха для персонала. В блоке расположены 3 сан. узла: 2 гостевых и 1 для персонала. Помещение подойдет для магазина, кондитерской, салона, кроме алкоголя. Так как ранее в данном помещении располагался ресторан, отделка выполнена в соответствии с концепцией ресторана. Помещение сдается без мебели, но при необходимости всю мебель можно арендовать дополнительно.

Предоставляется юридический адрес на весь срок аренды.

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице

№ 2404522238 · 17 ноября в 10:12 · 206 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



585 000 ₽ в месяц ▾

2 500 ₽ в месяц за м², залог 585 000 ₽,
без комиссии

8 958 702-60-40

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

BeProfessional-Realty

Компания
На Авито с января 2019 🏆
Завершено 6527 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Наталья Татарникова

"BeProfessional-Realty"

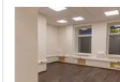
"Все объявления актуальны! Если обнаружите неактуальное, с нас бонус 10% от МАП!"



Офис 750 м2 в стиле loft на Шереметьевской
931 250 ₽ в месяц



Офис 200 м2 на Б. Саввинском пер
475 000 ₽ в месяц



Офис 263 кв.м в бц Савеловград
263 000 ₽ в месяц

[757 объявлений компании](#)

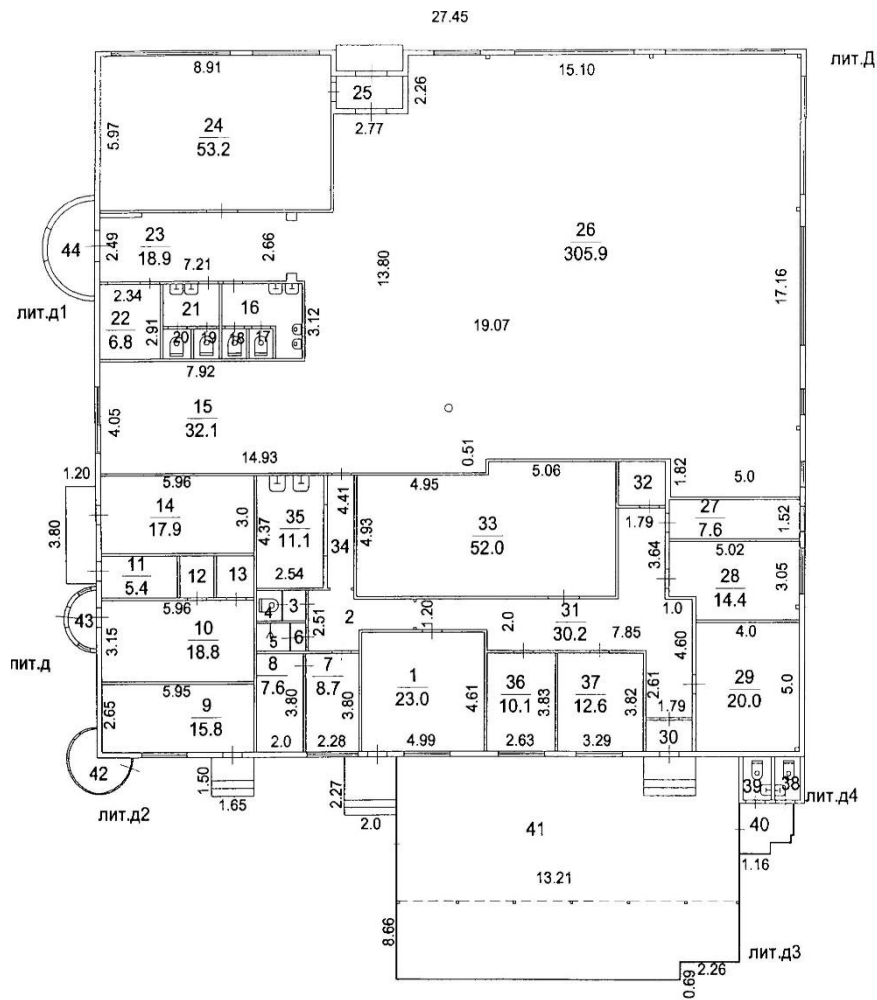
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 19.12.2022 10:16 GMT+03:00
bad4fd8b-6273-4836-9e17-c7b540bfa68c
Страница 105 из 107

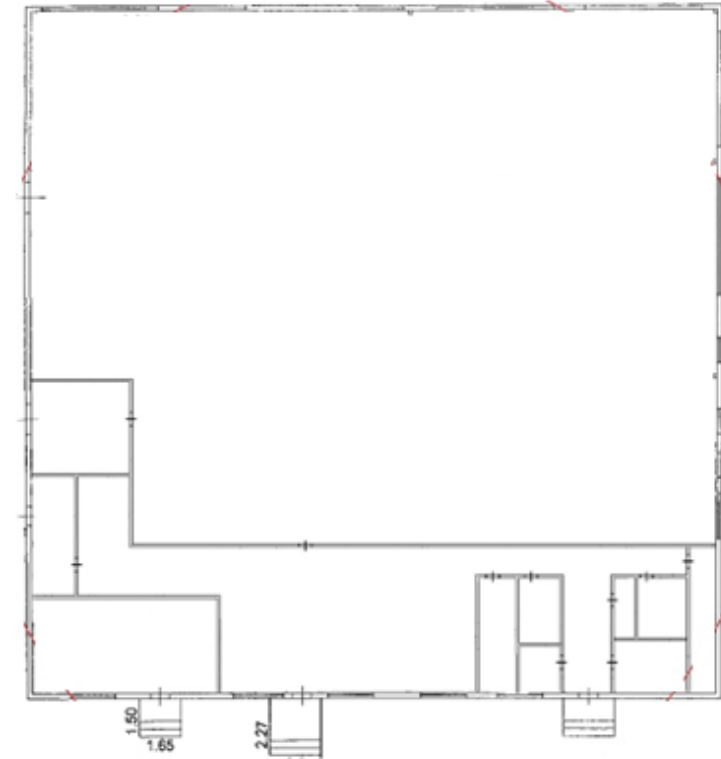
Financial
Consulting
Group



План помещения согласно БТИ





Фактический план помещения





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

| | Владелец сертификата: организация, сотрудник | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|----------------------|---|--|---|
| Подписи отправителя: |  ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР | 0196DFBB0063AF68BE4C5CCA87DC46AB65 с 06.12.2022 14:14 по 06.03.2024 14:14 GMT+03:00 | 19.12.2022 10:16 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 | 19.12.2022 11:38 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |