

23 декабря 2022 г.

Отчет об оценке №20221223-1

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

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





Конфиденциально

23 декабря 2022 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №14092020/38 от 17 сентября 2020 г. и заданием на оценку №4 от 05 декабря 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 декабря 2022 г.

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

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	296 097 000	245 130 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 703 000	9 703 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	305 800 000	254 833 333

Источник: анализ Исполнителя

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
▶ Основные факты и выводы	14
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



Объект оценки, включая права на
Объект оценки

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

Состав Объекта оценки с
указанием сведений, достаточных
для идентификации каждой из его
частей

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

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

- ▶ 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

- ▶ Право собственности

Цель оценки

- ▶ 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 «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»

Указание на то, что оценка
проводится в соответствии с
Федеральным законом от 29 июля
1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной
деятельности в Российской
Федерации»

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



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

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 – 23.12.2022– 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	▶ 23 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

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «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 рыночная 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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- 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

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость 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 217н, 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
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
- ФСО №7 является обязательным к применению при оценке недвижимости
- IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком, были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 21.12.2022 г., дата оценки 23.12.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на результат оценки, произошедших с даты осмотра до даты оценки не произошло



Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

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



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

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



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №17092020/38 от 14 сентября 2020 г. и задание на оценку №4 от 05 декабря 2022 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У, ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20221223-1 от 23 декабря 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе: <ul style="list-style-type: none">– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
Дата оценки	▶ 23 декабря 2022 г.
Дата осмотра	▶ 21 декабря 2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 350 136 000 (Триста пятьдесят миллионов сто тридцать шесть тысяч) руб., с НДС
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 261 500 000 (Двести шестьдесят один миллион пятьсот тысяч) руб., с НДС



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

▶ 305 800 000 (Триста пять миллионов восемьсот тысяч) руб., с НДС

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	296 097 000	245 130 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 703 000	9 703 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	305 800 000	254 833 333

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

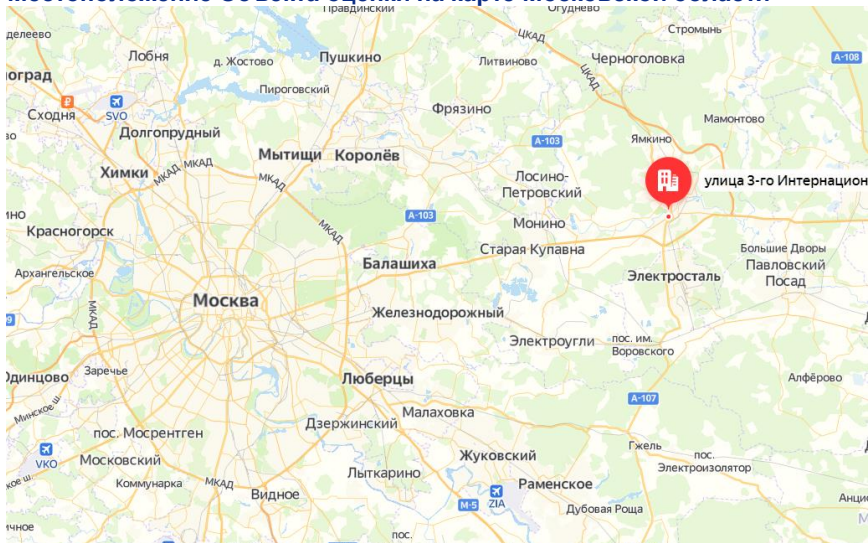
Сыстерова Н. Н.



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

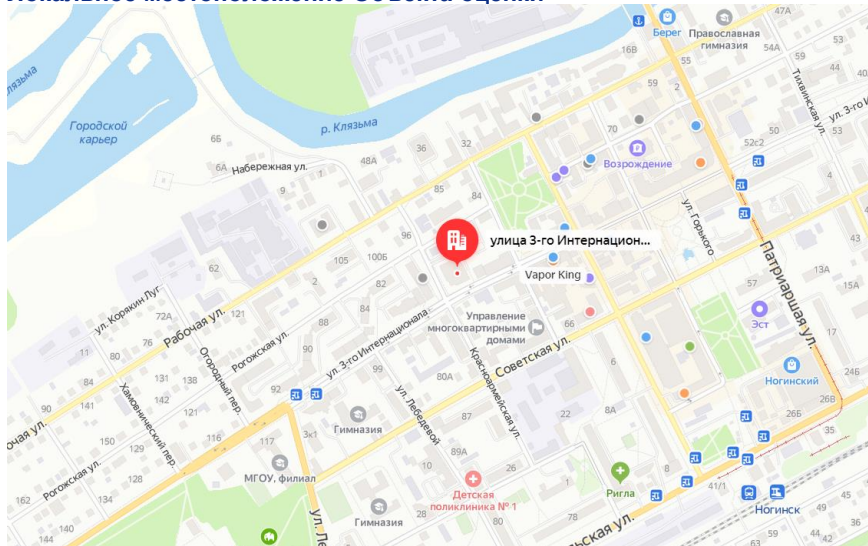


Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

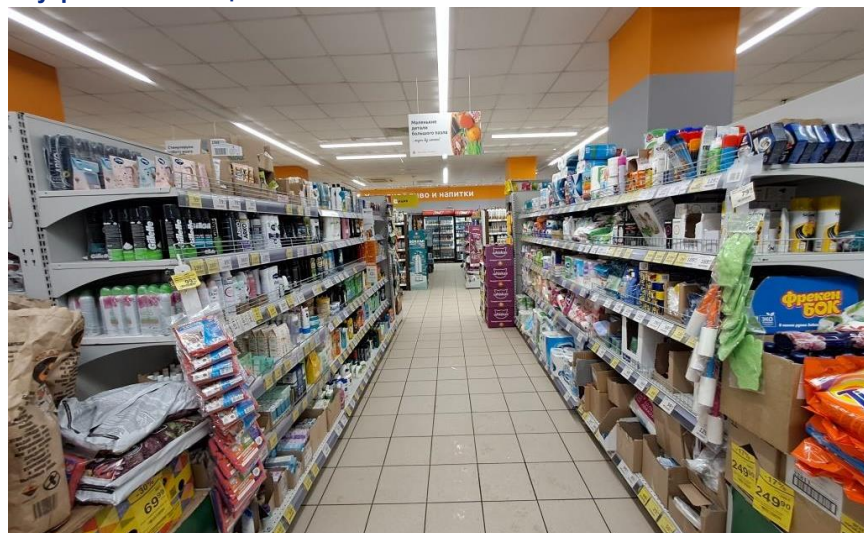


Фасад здания



Источник: данные Заказчика

Внутренние помещения



Источник: данные Заказчика

Описание Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

Описание Объекта оценки

План земельного участка

Участки 55.854501 38.435204

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

План ЗУ → План КК →

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

10 м

ПлКК © Росреестр 2010-2020

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 26.01.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН земельный участок от 26.01.2021 г.
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисный комплекс по состоянию на 12.09.2013 г.
- ▶ Справка о доходах, расходах и возмещаемых коммунальных платежах по состоянию на 23.12.2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
 e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
 Страница 19 из 106

Financial
 Consulting
 Group



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22
▶ Краткая характеристика региона	25
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	27
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	29
▶ 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	33
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



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 октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 кв. снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 кв.). В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -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 счёт 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 счёт 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 создавать дополнительное инфляционное давление

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00

e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 22 из 106

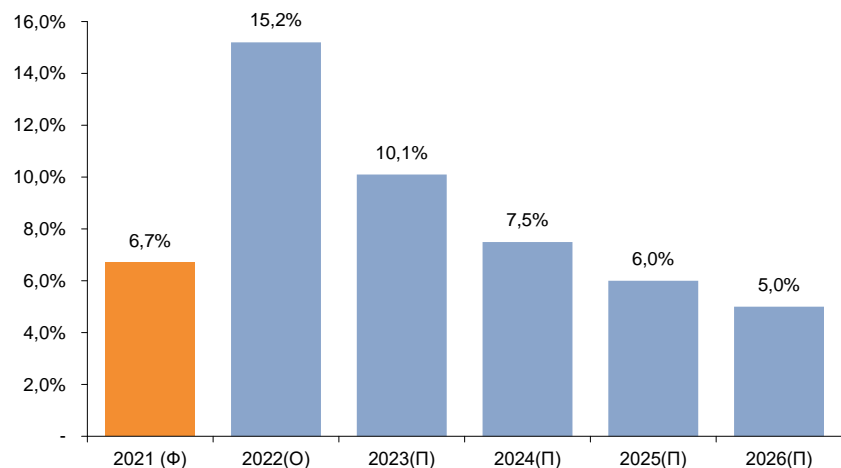
Financial

Consulting

Group



Индекс потребительских цен*



Источник: EIU

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

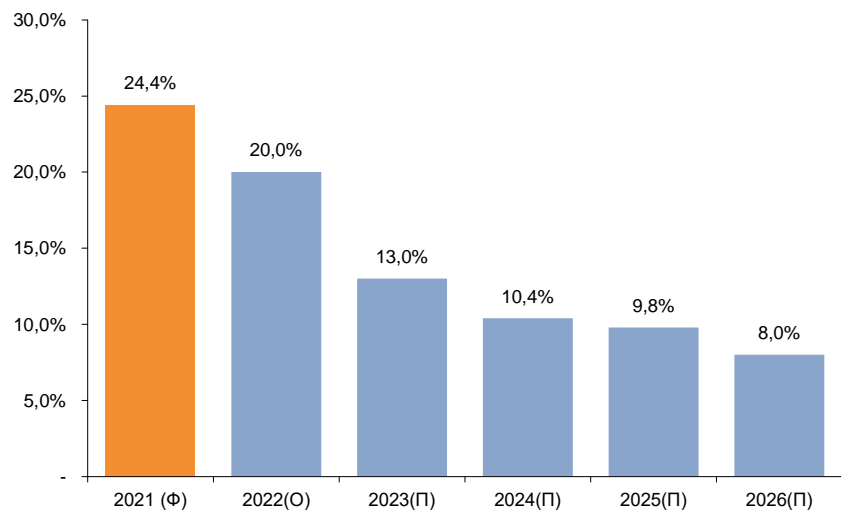
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ 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 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 22 по 28 ноября 2022 г. инфляция составила 0,19%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,04% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен усилился (0,21%) за счет увеличения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (2,85%). На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции дефляция продолжилась (-0,09%). В секторе непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% при ускорении снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы. На туристические и регулируемые услуги рост цен ускорился (0,54%) за счет увеличения цен на авиабилеты
- ▶ 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 займов, кредитов и авансов зарубежным партнерам

Индекс цен производителей*



Источник: EIU

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

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec07-4338-b053-386320e96650

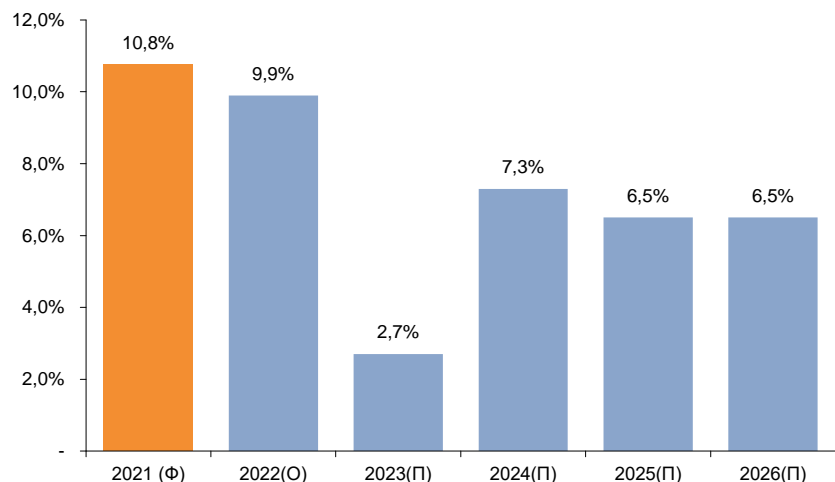
Страница 23 из 106

Financial
Consulting
Group



Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

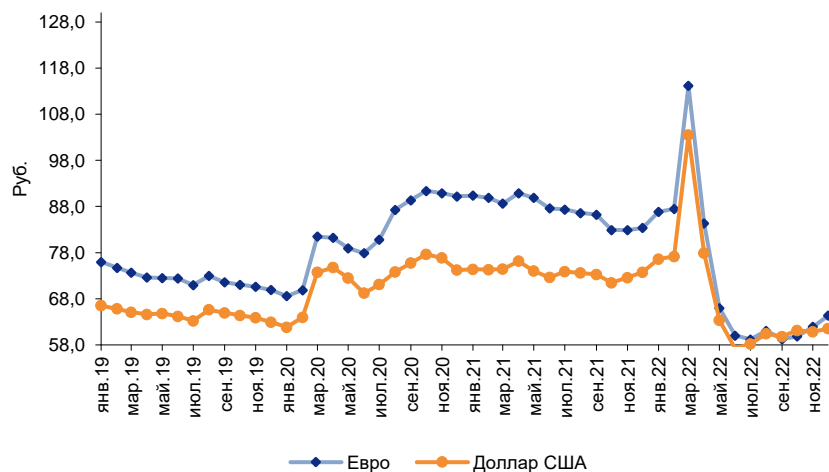
Рост среднемесячной номинальной заработной платы



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 в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее
- ▶ Последние данные по заработным платам 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 счёт высокой базы 3 кв. 2021 г. в связи с единовременными выплатами семьям с детьми

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в ноябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 0,4% по номинальному курсу, в то время как в октябре усиление доллара составило 2,2% относительно сентября. Средний номинальный курс доллара в ноябре равнялся 60,85 руб. (против 61,12 руб. в октябре), средний курс с начала года — 68,13 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в ноябре укрепился на 3,5% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 61,93 руб. (против 59,85 руб. в сентябре). Средний курс января — ноября 2022 г. — 72,04 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 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ecc7-4333-bb53-386320e96650

Страница 24 из 106

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

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 25 из 106

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Ногинска

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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



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

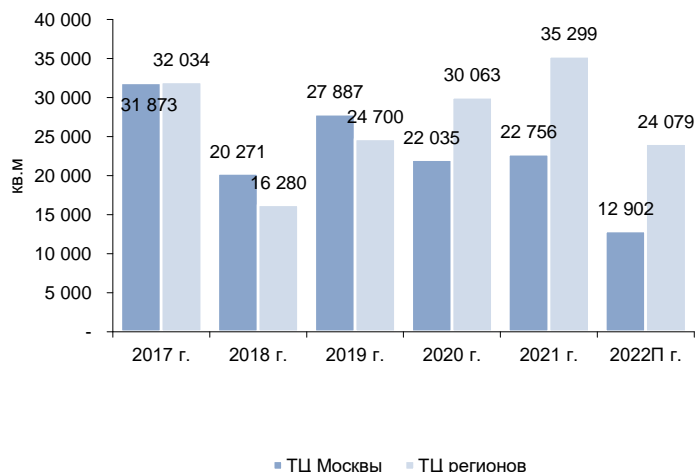
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

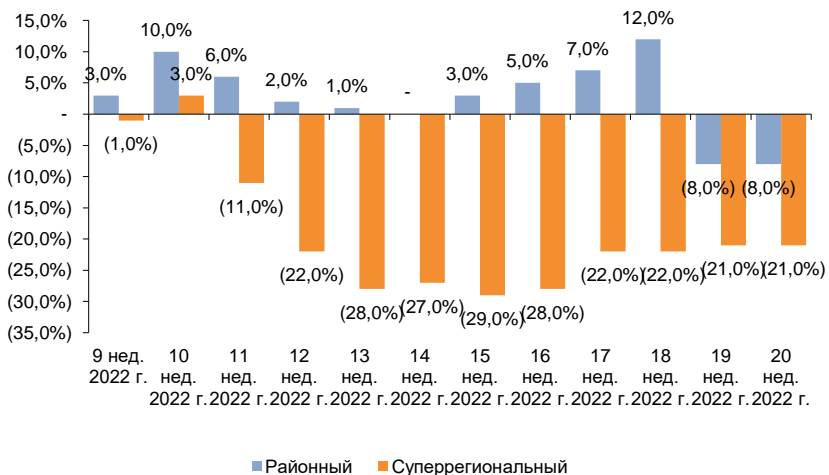


Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

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



Источник: Nikollers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, 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 25.12.2022 11:30 GIM7403100

e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 29 из 106

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



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 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 31 из 106

Financial
Consulting
Group



Сводные данные рынка аренды								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	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 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 32 из 106

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Мира, 29, ш. Горьковское (44 км до МКАД), ш. Носовихинское (46 км до МКАД)	1 900	160 000 000	84 211	https://www.cian.ru/sale/commercial/280189137
Богородский городской округ, Ногинск, улица Самодельная, 2, ш. Горьковское (43 км до МКАД), ш. Щелковское (50 км до МКАД)	325	49 450 000	152 154	https://www.cian.ru/sale/commercial/272945351
Богородский городской округ, Имени Воровского рп, улица Административная, 5, ш. Носовихинское (33 км до МКАД), ш. Горьковское (40 км до МКАД), ш. Кудиновское (42 км до МКАД)	172	12 000 000	69 767	https://www.cian.ru/sale/commercial/281532436
Раменский городской округ, Раменское, улица Михалевица, 53Б, ш. Новорязанское (38 км до МКАД), ш. Егорьевское (39 км до МКАД)	511	20 000 000	39 162	https://www.cian.ru/sale/commercial/279875595
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Мира, 8, ш. Горьковское (43 км до МКАД), ш. Носовихинское (47 км до МКАД)	250	49 537 000	198 148	https://www.cian.ru/sale/commercial/281000731
Электросталь городской округ, Электросталь, Пионерская улица, 22, ш. Горьковское (55 км до МКАД), ш. Носовихинское (46 км до МКАД)	2 000	75 000 000	37 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/246616360
Павлово-Посадский район, Павловский Посад, ш. Носовихинское (57 км до МКАД), ш. Горьковское (62 км до МКАД)	1 310	120 000 000	91 603	https://www.cian.ru/sale/commercial/273150173
Электросталь городской округ, Электросталь, Комсомольская улица, 1, ш. Горьковское (43 км до МКАД), ш. Носовихинское (51 км до МКАД)	209	6 200 000	29 679	https://www.cian.ru/sale/commercial/267015611
Фрязино городской округ, Фрязино, Московская улица, 4а, ш. Щелковское (24 км до МКАД), ш. Фряновское (24 км до МКАД)	168	9 000 000	53 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/242231480
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Журавлева, 17, ш. Горьковское (45 км до МКАД), ш. Кудиновское (45 км до МКАД)	243	12 000 000	49 464	https://www.cian.ru/sale/commercial/245818561
Черноголовка городской округ, Черноголовка, Береговая улица, 22, ш. Щелковское (43 км до МКАД), ш. Горьковское (46 км до МКАД)	248	16 980 000	68 413	https://www.cian.ru/sale/commercial/198937070
Павлово-Посадский район, Павловский Посад, улица Кирова, 13, ш. Горьковское (57 км до МКАД), ш. Носовихинское (57 км до МКАД)	264	22 000 000	83 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/269935578
Электросталь городской округ, Электросталь, Коллективная улица, 16, ш. Горьковское (39 км до МКАД), ш. Кудиновское (40 км до МКАД)	607	30 500 000	50 247	https://www.cian.ru/sale/commercial/281259508
Богородский городской округ, Ногинск, улица Комсомольская, 41, ш. Горьковское (39 км до МКАД), ш. Носовихинское (47 км до МКАД)	1 140	109 999 991	96 491	https://www.cian.ru/sale/commercial/276906824
Черноголовка городской округ, Черноголовка, Школьный бульвар, 10, ш. Щелковское (43 км до МКАД), ш. Горьковское (48 км до МКАД)	656	126 000 000	192 220	https://www.cian.ru/sale/commercial/199155379
Лосино-Петровский городской округ, пос. Аничково, 3, ш. Щелковское (21 км до МКАД), ш. Горьковское (26 км до МКАД)	298	37 000 000	124 161	https://www.cian.ru/sale/commercial/280555341

29 679

198 148

Минимальное значение

Максимальное значение

Среднее значение

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передано через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 33 из 106

Financial
Consulting
Group



Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Электросталь городской округ, Электросталь, Ногинское шоссе, 40А, ш. Горьковское (39 км до МКАД), ш. Носовихинское (45 км до МКАД)	205,8	205 000	11 953	https://www.cian.ru/rent/commercial/279959057
Богородский городской округ, Ногинск, улица Советской Конституции, 3, ш. Горьковское (42 км до МКАД), ш. Щелковское (49 км до МКАД)	2 200,0	1 760 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/279650065
Раменский городской округ, Раменское, улица Крымская, 7, ш. Новорязанское (30 км до МКАД), ш. Егорьевское (30 км до МКАД)	200,0	130 000	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/277009231
Раменский городской округ, Раменское, Северное шоссе, 46, ш. Новорязанское (35 км до МКАД), ш. Рязанское (36 км до МКАД)	313,0	150 000	5 751	https://www.cian.ru/rent/commercial/267526442
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Журавлева, 1, ш. Горьковское (44 км до МКАД), ш. Носовихинское (46 км до МКАД)	300,0	300 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280794937
Богородский городской округ, Ногинск, улица Комсомольская, 37, ш. Горьковское (39 км до МКАД), ш. Носовихинское (47 км до МКАД)	500,0	400 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/279067792
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Победы, 22к1, ш. Горьковское (44 км до МКАД), ш. Носовихинское (46 км до МКАД)	780,0	546 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/237838883
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Журавлева, 3, ш. Горьковское (43 км до МКАД), ш. Носовихинское (46 км до МКАД)	1 200,0	600 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269085112
Раменский городской округ, Раменское, улица Гурьева, 4а, ш. Новорязанское (36 км до МКАД), ш. Егорьевское (38 км до МКАД)	600,0	600 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/272951974
Фрязино городской округ, Фрязино, улица Ленина, 22, ш. Щелковское (25 км до МКАД), ш. Фряновское (25 км до МКАД)	1 500,0	1 200 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/257578239
Фрязино городской округ, Фрязино, проспект Мира, 18, ш. Щелковское (24 км до МКАД), ш. Фряновское (24 км до МКАД)	1 361,0	2 200 000	19 398	https://www.cian.ru/rent/commercial/280398178
Богородский городской округ, Ногинск, улица 3-го Интернационала, 8б, ш. Горьковское (38 км до МКАД), ш. Носовихинское (46 км до МКАД)	150,0	90 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/276474504
Богородский городской округ, Ногинск, Заречье мкр, улица Белякова, 35А, ш. Горьковское (41 км до МКАД), ш. Щелковское (47 км до МКАД)	547,8	224 603	4 920	https://www.cian.ru/rent/commercial/263215354
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Мира, 31, ш. Горьковское (44 км до МКАД), ш. Носовихинское (45 км до МКАД)	205,0	250 000	14 634	https://www.cian.ru/rent/commercial/275485055
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Журавлева, 1, ш. Горьковское (38 км до МКАД), ш. Носовихинское (40 км до МКАД)	308,0	300 000	11 688	https://www.cian.ru/rent/commercial/271798703
Фрязино городской округ, Фрязино, Советская улица, 17, ш. Щелковское (24 км до МКАД), ш. Фряновское (24 км до МКАД)	1 640,0	574 000	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/276044411
Богородский городской округ, д. Ключниково, ш. Горьковское (40 км до МКАД), ш. Носовихинское (48 км до МКАД)	13 475,0	7 411 250	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/279407128

Минимальное значение

4 200

Максимальное значение

19 398

Среднее значение

9 431

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 34 из 106

Financial
Consulting
Group



Предложения по аренде торговых точек в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Советская улица, 10А	5	25 800	61 920	https://www.cian.ru/rent/commercial/254688125
Богородский г.о., Ногинск, Трудовая ул., 4Б	6	15 000	30 000	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_6_m_2634848755
Щёлково, Пролетарский пр-т, 4к3	1	12 000	144 000	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_1855023979
Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, 4	3	35 000	140 000	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_3_m_2458817717
г.о. Пушкинский, Пушкино, Надсоновская ул., 15	6	15 000	30 000	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_6_m_2526274925
Химки, Ленинградское ш., вл5	8	89 000	133 500	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_ostrov_1842306824
Москва, Скобелевская ул., 20	15	150 000	120 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_9_m_2455663918
Москва, Новомосковский административный округ, поселение Московский, Московский, ул. Хабарова, 2	8	96 000	144 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ostrovok_8_m_2379789225
Минимальное значение			30 000	
Максимальное значение			144 000	
Среднее значение			100 428	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	37
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	47
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	54
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59



Общий подход к оценке

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

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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



Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
 - метод коэффициентов удорожания (индексный)
 - метод количественного анализа
 - ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

- ▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- ▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

- ▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
- ▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

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

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
 - Функциональное устаревание ($У_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
 - Экономическое (внешнее) устаревание ($У_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными факторами

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00

7916752-44874337553386320e96650

Страница 39 из 106

Financial

Consulting

Group



Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

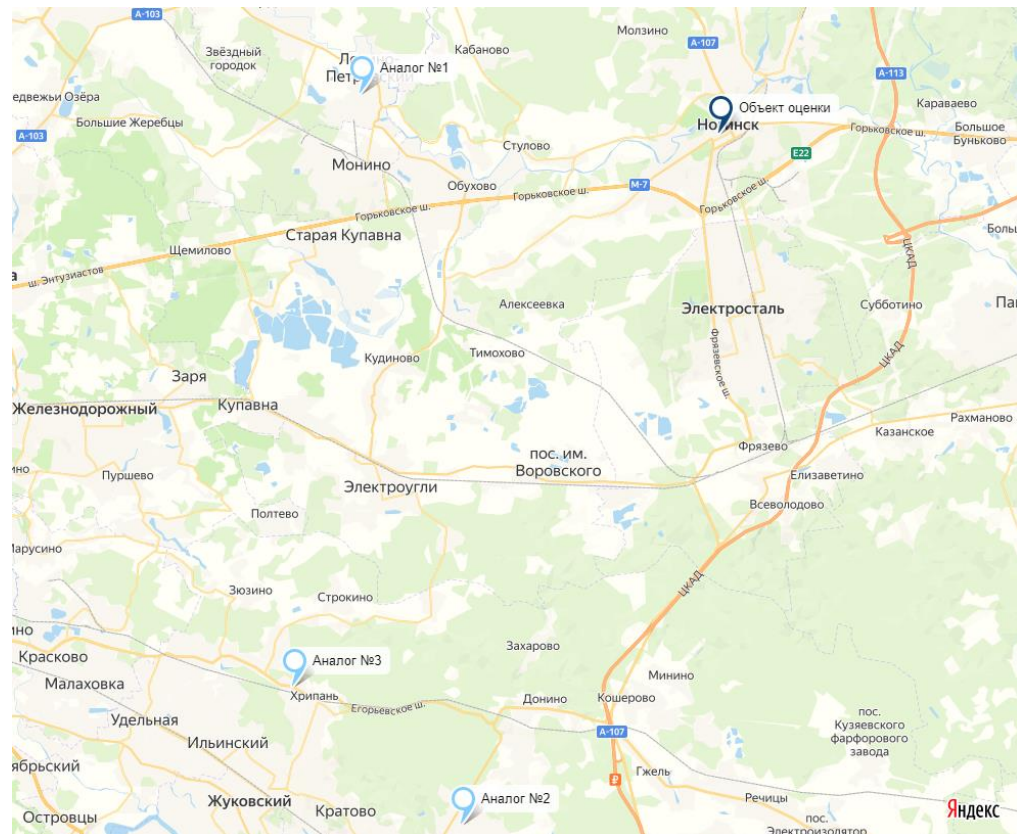
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

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

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

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

Объект-аналог №3: Московская область, Раменский район, сельское поселение Вялковское, д. Шмеленки

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

9 703 000 руб. НДС не облагается

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 42 из 106

Financial
Consulting
Group



Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская область, Лосино- Петровский, ул. Гоголя	Московская область, Раменский г.о., квартал 20262	Московская область, Раменский район, сельское поселение Вялковское, д. Шмеленки
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	3 035,0	10 000,0	5 420,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, вспомогательный вид разрешенного использования - магазины	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	земли населенных пунктов, под строительство автокомплекса с размещением магазина и кафе
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	23.12.2022	23.12.2022	23.12.2022	23.12.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		13 500 000	40 000 000	24 870 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		4 448	4 000	4 589
Контакты		+7 (916) 510-90-79	+7 (964) 628-16-05	+7 (962) 368-86-67
Источник*		https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._promnaznacheniya_229_9054188	https://ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy_uchastok_1_ga_v_ramenskoe_9697_028.html	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/273892259/

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

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



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		4 448	4 000	4 589
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	23.12.2022	23.12.2022	23.12.2022	23.12.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,8%)	(9,8%)	(9,8%)
Местоположение	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская область, Лосино- Петровский, ул. Гоголя	Московская область, Раменский г.о., квартал 20262	Московская область, Раменский район, сельское поселение Вялковское, д. Шмеленки
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от крупных автодорог	вблизи крупных автодорог	вблизи крупных автодорог	вблизи крупных автодорог
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		(12,3%)	(12,3%)	(12,3%)
Площадь объекта, кв. м	2 590,0	3 035,0	10 000,0	5 420,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		1,9%	17,6%	9,3%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, вспомогательный вид разрешенного использования - магазины	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	земли населенных пунктов, под строительство автокомплекса с размещением магазина и кафе
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 589	3 724	3 969
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		24%	40%	31%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,422	0,255	0,323
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 746		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		9 703 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составила минус 9,8%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 263, табл. 103, стр. 276, табл. 112	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
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. 18	9,45%
Среднее, %	9,8%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

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

- ▶ **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на улицах различной категории, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2022 г., стр. 279, табл. 100). Объект оценки располагается на удалении от крупных автодорог, а объекты-аналоги вдоль крупных автодорог. Корректировка для объектов-аналогов составила минус 12,3%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,14-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2022 г., стр. 125, рис. 15). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид $Y = 1,21 * X^{-0,12}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

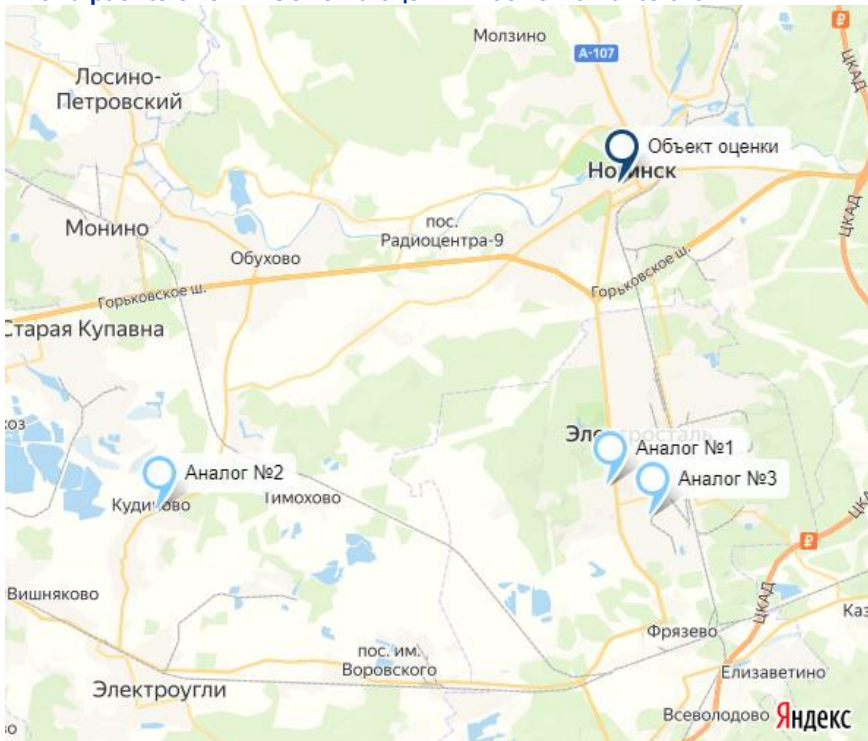
Корректировка на площадь для земельных участков коммерческого назначения

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 590,0	3 035,0	10 000,0	5 420,0
Коэффициент корректировки	0,47	0,46	0,40	0,43
Корректирующий коэффициент		1,02	1,18	1,09
Корректировка, %		1,9%	17,6%	9,3%

Источник: Анализ Исполнителя

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

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

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

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

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

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





Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

350 136 000 руб., округленно, с НДС

- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	4037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1307,0	550,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1329,5	550,0	-	922,6
Тип объекта	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
Этаж расположения	3 этажа, в том числе подземный: 1	2 этажа	1 этаж	2 этажа
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	требует косметического ремонта	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
Дата предложения	23.12.2022	23.12.2022	23.12.2022	23.12.2022
Цена за объект, руб., с НДС		120 000 000	250 000 000	195 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		109 091	155 958	105 685
Контакты		+7 (495) 374-90-77	+7 (495) 374-90-77	+7 (965) 107-20-84
Источник*		https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercialRetail/65331/

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передач через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
<https://elektrostal.cian.ru/sale/commercialRetail/65331/>

Страница 48 из 106

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		109 091	155 958	105 685
Качество передаваемых прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	23.12.2022	23.12.2022	23.12.2022	23.12.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,80%)	(8,80%)	(8,80%)
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(15,7%)	(11,4%)	(9,7%)
Тип объекта	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,70	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	550,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,50	550,0	-	922,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(6,0%)	(11,0%)	(6,0%)
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00

e791e752-ecc7-4333-bb53-386320e96650

Страница 49 из 106

Financial

Consulting

Group



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	(9,1%)	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		(6,0%)	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		74 108	101 961	81 814
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(7 851)	(4 607)	373
Уровень отделки	отделка "стандарт"	требует косметического ремонта	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		14 385	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		80 643	97 353	82 186
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		48,1%	34,4%	16,1%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,185	0,259	0,556
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		86 727		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		350 136 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

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

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

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

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице справа

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

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

▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, а объект-аналог №1 – в отличном состоянии (новое построенное здание), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>). Корректировка для аналога №1 составила минус 6%, рассчитанная следующим образом: $(0,94-1)*100\%$

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

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

Источник: Анализ Исполнителя



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

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

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

$$S' = S_{zy}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

- Величина корректировки определялась по формуле:

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

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

► Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 3 746 руб./кв. м

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

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		120 000 000	250 000 000	195 000 000
Площадь зданий, кв. м ($S_{зд}$)	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь земельного участка, кв. м (S_{zy})	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	0,64	2,74	1,87	0,54
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м ($\Delta S'i$)		-2,10	-1,23	0,10
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C_{zy})*		3 746,0		
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. ($K = \Delta S'i * C_{zy}$)		-7 851	-4 607	373

Источник: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации

Общие предположения по объекту

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный 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 от сдачи помещений в аренду и от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика о среднемесячных доходах за февраль 2022 – ноябрь 2022 г. и составил 38 373 744 руб. в год с НДС (3 197 812 руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 90% от затраченных коммунальных платежей на электроэнергию, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, технико-бытовое обслуживание или 2 944 420 руб./год с НДС ((90% * 272 632) руб./мес. * 12 мес.)
- ▶ Итоговое значение потенциального валового дохода составило 41 318 164 руб. в год с НДС
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых объектов между МКАД и ЦКАД составляет от 4 200 до 19 398 руб./кв. м/год, среднее значение составило 9 491 руб./кв. м/год
- ▶ Арендные ставки торговых точек составляют диапазон от 30 000 до 144 000 руб./кв. м/год, среднее значение составило 100 428 руб./кв. м/год. Ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным анализа рынка коммерческой недвижимости Московского региона (см. раздел «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), средний уровень вакансии для торговых объектов и объектов свободного назначения в Московском регионе составляет 8,38%. К расчету было принято среднерыночное значение уровня недозагрузки в 8,38%

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:

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

- ▶ Действительный валовый доход составил 37 855 702 руб. в год с НДС (41 318 164 * (1-8,38%))

Определение операционных расходов

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

Определение величины налога на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2019 № 15BP-1947 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его кадастровая стоимость, так как оцениваемый объект входит в состав данного перечня (см. Приложение 6).
- ▶ Согласно закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ с изменениями от 22.10.2019 г. (<http://docs.cntd.ru/document/5808809>), налоговая ставка в 2022 г. составляет 1,9% от кадастровой стоимости
- ▶ Налог на имущество в 2022 г. составил 3 100 462 руб./год (163 182 196,31 * 1,9%)

Определение величины земельного налога

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

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

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

Определение величины расходов на страхование

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

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2021», 2021 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ПВД
 Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 413 182 руб./год (41 318 164 руб. * 1%)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	4 037,2	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2021
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	15,73%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	933 197	

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении 5

Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 933 197 руб./год

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и представлены в таблице ниже

Операционные расходы по данным Заказчика

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС	Среднегодовые расходы, руб. с НДС
1	ХВС и водоотведение	1 354	16 254
2	Теплоснабжение	38 153	457 840
3	Электроэнергия	222 969	2 675 630
4	ТБО	10 155	121 855
5	Эксплуатация	118 723	1 424 682
6	Аренда паркинга	50 400	725 760
7	Охрана	105 833	1 270 000
8	Прочие	20 000	288 000
Итого:		567 588	6 980 020

Итоговый расчет операционных расходов

Расчет операционных расходов

	Годовое значение	Источник
Эксплуатационные расходы	6 980 020	по данным Заказчика
в т. ч. коммунальные	3 271 578	по данным Заказчика
Налог на имущество (здание)	3 100 462	анализ Исполнителя
Налог на земельный участок	155 837	анализ Исполнителя
Резерв на замещение	933 197	анализ Исполнителя
Страхование	125 974	по данным Заказчика
Вознаграждение управляющей компании	413 182	анализ Исполнителя
Итого, руб. округленно с НДС	11 708 700	

Источник: Анализ Исполнителя

Операционные расходы составили 11 708 700 руб./год или 2 900 руб./кв. м/год с НДС

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

Итоговый расчет ставки капитализации

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

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	10,00%	9,10%	10,90%
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (на 01.10.2022 г.)	10,00%	9,00%	12,00%
Среднее	10,00%	9,05%	11,45%

Источники: Анализ Исполнителя

- К расчету было принято среднее значение ставки капитализации в размере 10,00%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **261 500 000 руб. с НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	41 318 164
Недозагрузка, %	8,38%
Действительный валовый доход	37 855 702
Операционные расходы	11 708 700
Чистый операционный доход	26 147 002
Ставка капитализации, %	10,00%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	261 500 000

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
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	58
Приложения	59



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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	350 136 000	0,5	
Доходный	261 500 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			305 800 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	296 097 000	245 130 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгового офиса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 703 000	9 703 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	305 800 000	254 833 333

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

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

305 800 000 (Триста пять миллионов восемьсот тысяч) руб., с НДС или 254 833 333 (Двести пятьдесят четыре миллиона восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) руб., без НДС

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

Text

Text / Graph



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	
1. Список используемой литературы	60
2. Полисы страхования ответственности	61
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	62
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	63
5. Фотографии Объекта оценки	64
6. Документы, предоставленные Заказчиком	82
7. Информация из сети Интернет	99



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.11.2016 г. №721 г. Москва
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
 - «Земельные участки. Часть 1», 2022 г.
 - «Земельные участки. Часть 2», 2022 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 29 ноября 2021 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными 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.		
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
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: 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.		
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.		
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 (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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), причиненное данным событием, впервые заявлено 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:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	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 26.12.2022 11:30 GMT+03:00

e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 61 из 106

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 62 из 106





Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 63 из 106



Общий вид здания



Фасад здания



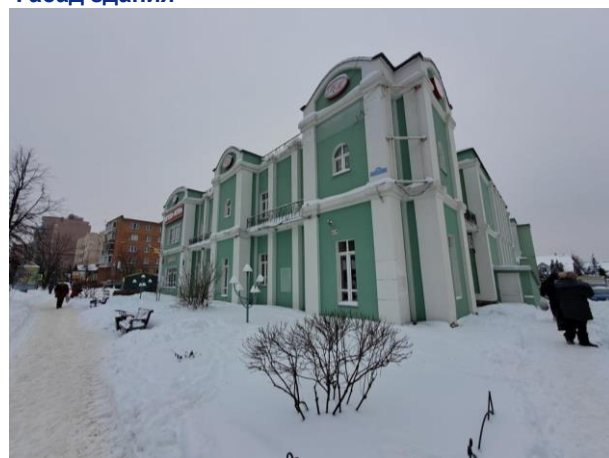
Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Информационная табличка



Входная группа



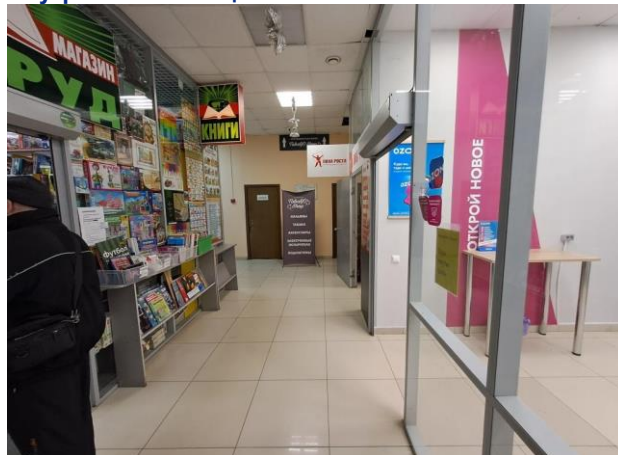
Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



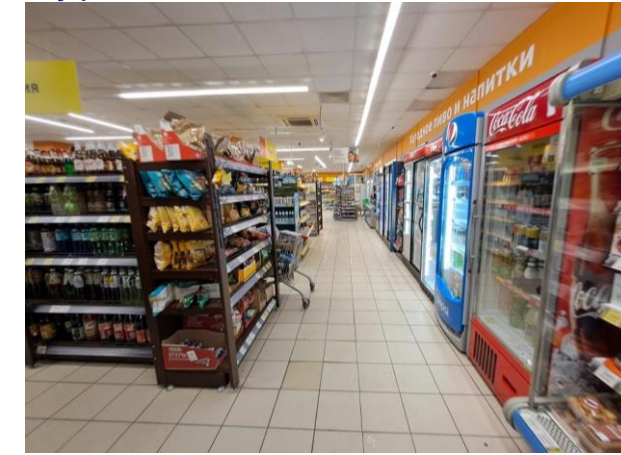
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного 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 торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,25	1,15	1,36

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

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

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условии предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов
 ** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет проведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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

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

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

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,22	10,03	21,23
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,77	10,54	26,58

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

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

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

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

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



13. Операционные расходы

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

14. Состав операционных расходов

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

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	0,72	0,50	1,16
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД	0,65	0,40	1,02

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

← Назад

01.04.2022

Вперёд →

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

Поиск по сайту

Искать

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Выйти

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

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

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

412

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

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

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

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

439

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 71 из 106

Financial
Consulting
Group



71

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

2. Тип объекта

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

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

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

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

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

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

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

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

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

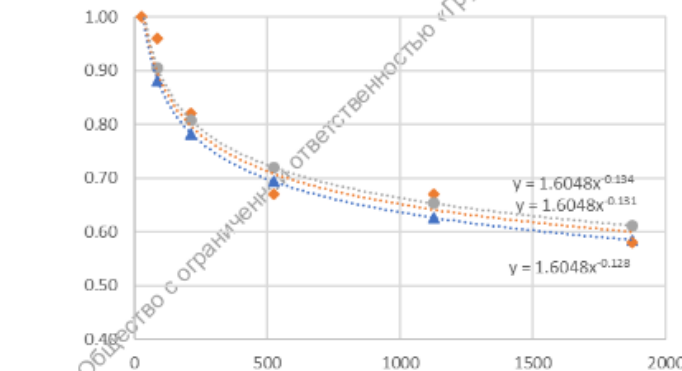


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.



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

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

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

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

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

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

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

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	8629	3315	10938

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

390

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

11.4.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

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

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

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

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

331



18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	38,56	25,08	50,11
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,13	15,35	33,18

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

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

20. Размер скидки для якорного арендатора

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

21. Наличие парковки

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

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

22. Срок экспозиции

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



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

1.17. СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОРОДАХ РОССИИ

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

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

123

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 74 из 106



коэффициенты, выражающие отношение цен предложения продажи и аренды здания и помещения в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, внутренней и внешней отделки) к ценам на аналогичных объектах на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная схема и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

← Назад

Вперёд →

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

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

Объективно. Качественно. Оперативно!

6803

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 75 из 106

Financial
Consulting
Group



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

Границы расширенного интервала значений скидki на торг

Таблица 100

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

214

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

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

Таблица 108

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

226

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 76 из 106



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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,45	5,26	14,23

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,20

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

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

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

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

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

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

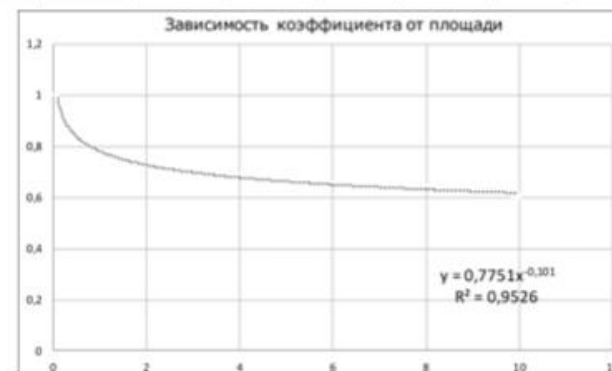
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

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

5. Общая площадь*

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



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



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

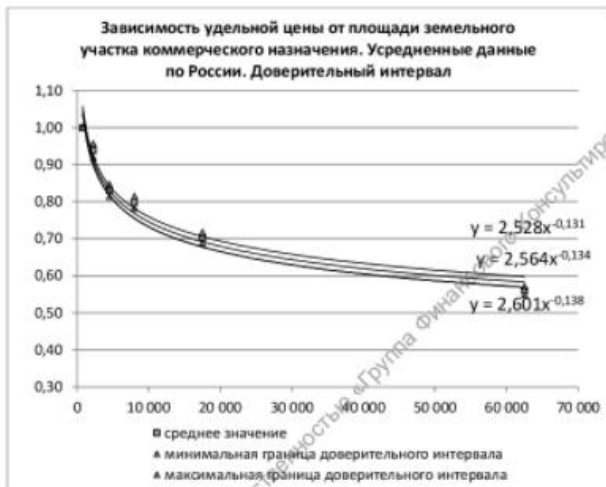


Рис. 19

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 92

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

Гистограммы

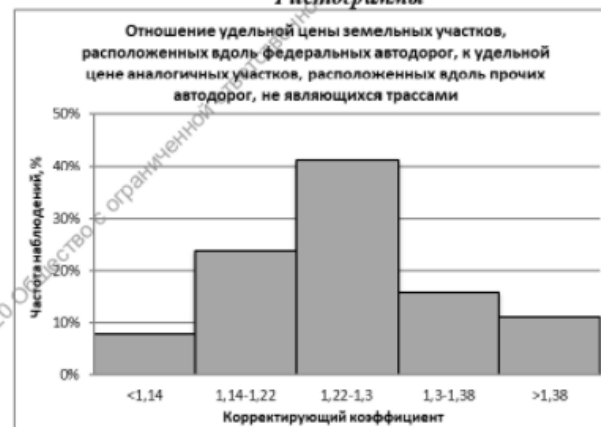


Рис. 72.



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



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к дате оценки, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за полгода по ним составила 9,07%

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

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

где:

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

► Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>), срок экспозиции торговых объектов на рынке составляет от 2 до 11 мес. Исполнителем было принято среднее значение по рынку равное 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,54%

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

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



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

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,73%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,07%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,54%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,73%

Источники: Анализ Исполнителя



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества


Торгово-офисный комплекс
наименование объекта недвижимого имущества



Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Ногинск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	3 Интернационала
Номер дома	76	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В.В1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	158:052-12921

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 сентября 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:	
000"МИГ-Восток"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Минаев А.Е.	
М. П.	

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ногинский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №2 Сергина И.В.	
	М. П.

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	7. Планы этажей здания М 1:200	5,6,7
6	8. Экспликация к плану этажей здания	8
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2



3

3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-офисный комплекс

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию 2011

Материал стен керамзитобетонные блоки, обл. кирпичом

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 17841 куб.м

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

Площадь застройки 1567,7 кв.м

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

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4

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 12 сентября 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	основное строение	2 011		
В1	цокольный этаж	2 011		

стр. 4



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В1	подкопный	1	43	помещение	1158,5	3,08	
В1			44	помещение	80,4		
В1			45	подсобное	37,0		
В1			46	подсобное	9,3		
В1			47	лестничная клетка	22,8		
В1			48	подсобное	3,8		
В1			49	подсобное	11,6		
В1			50	помещение	10,3		
В1			51	подсобное	3,4		
В1			52	помещение	5,0		
В1			53	лестничная клетка	9,8		
В1			54	лифт	3,8		
В1			55	подсобное	20,5		
В			56	тамбур	4,5		
В	1	1	1	холл	50,7	3,90	
В			2	помещение	45,0		
В			3	помещение	15,0		
В			4	помещение	82,0		
В			5	помещение	47,5		
В			6	помещение	52,2		
В			7	помещение	63,0		
В			8	лестн.площадка	8,1		
В			9	санузел	5,8		
В			10	санузел	6,6		
В			11	коридор	71,0		
В			12	помещение	15,0		
В			13	помещение	5,2		
В			14	помещение	55,0		
В			15	помещение	43,0		
В			16	помещение	43,0		
В	2	1	34	охрана	6,4		
В			35	помещение	1131,6	3,40	
В			36	помещение	148,4		
В			37	помещение	15,6		
В			38	помещение	11,7		
В			39	помещение	7,4		
В			40	туалет	4,8		
В			41	туалет	3,5		
В			42	лестн.площадка	6,5		
В	1		17	кабинет	19,8	3,90	
В			18	касса	2,3		
В			19	аппаратная	2,2		
В			20	склад	18,6		
В			21	склад	6,7		
В			22	склад	7,3		
В			23	склад	89,4		
В			24	коридор	15,5		
В			25	склад	9,0		
В			26	помещение	7,5		
В			27	склад	6,8		
В			28	санузел	1,4		
В			29	санузел	1,4		
В			30	помещение	5,2		
В			31	раздевалька	5,0		
В			32	раздевалька	4,8		
В			33	торговый зал	489,6		
Всего:					4037,2		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

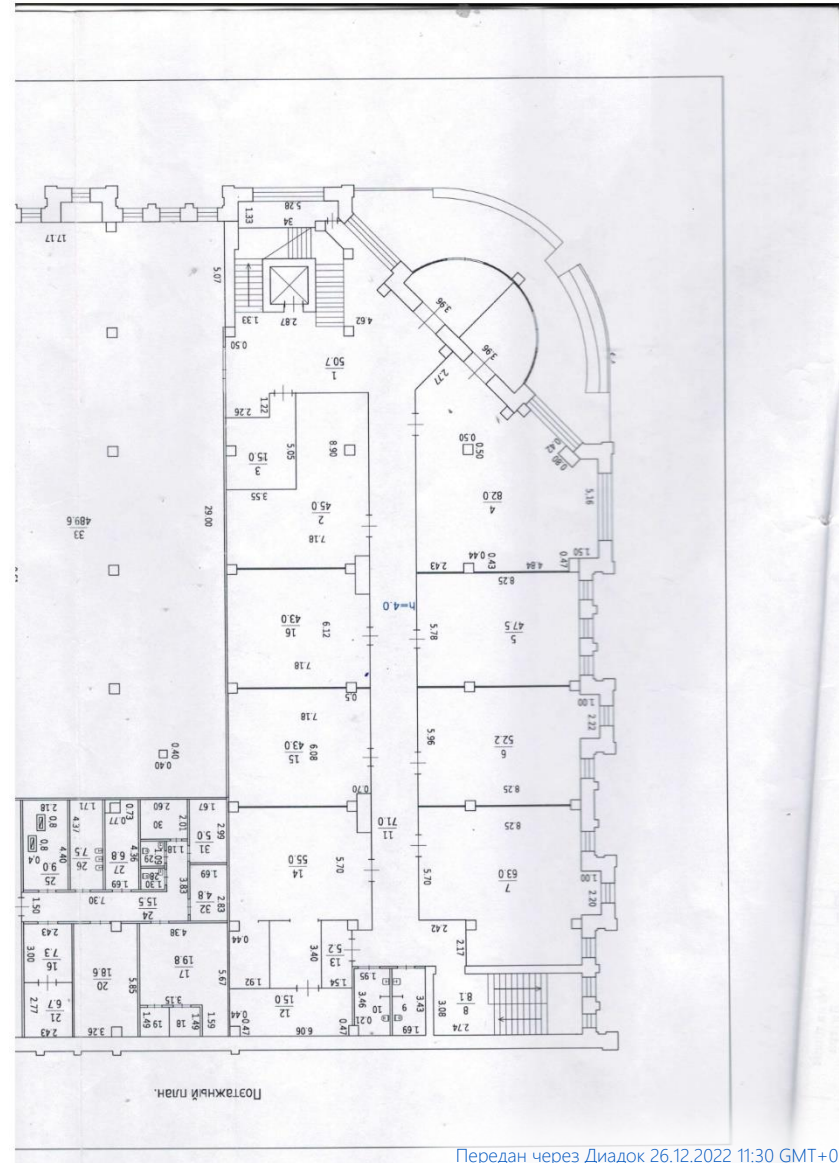
Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО МИГ-Восток	собственность	Договор купли-продажи №6/2012 от 21.11.2012г; Свидетельство о гос. регистрации №50-50-16/096/2012-253 от 03.12.2012г	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чернецова И. В.	<i>[Подпись]</i>	Серёгина И. В.	<i>[Подпись]</i>

стр. 9





Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00

e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

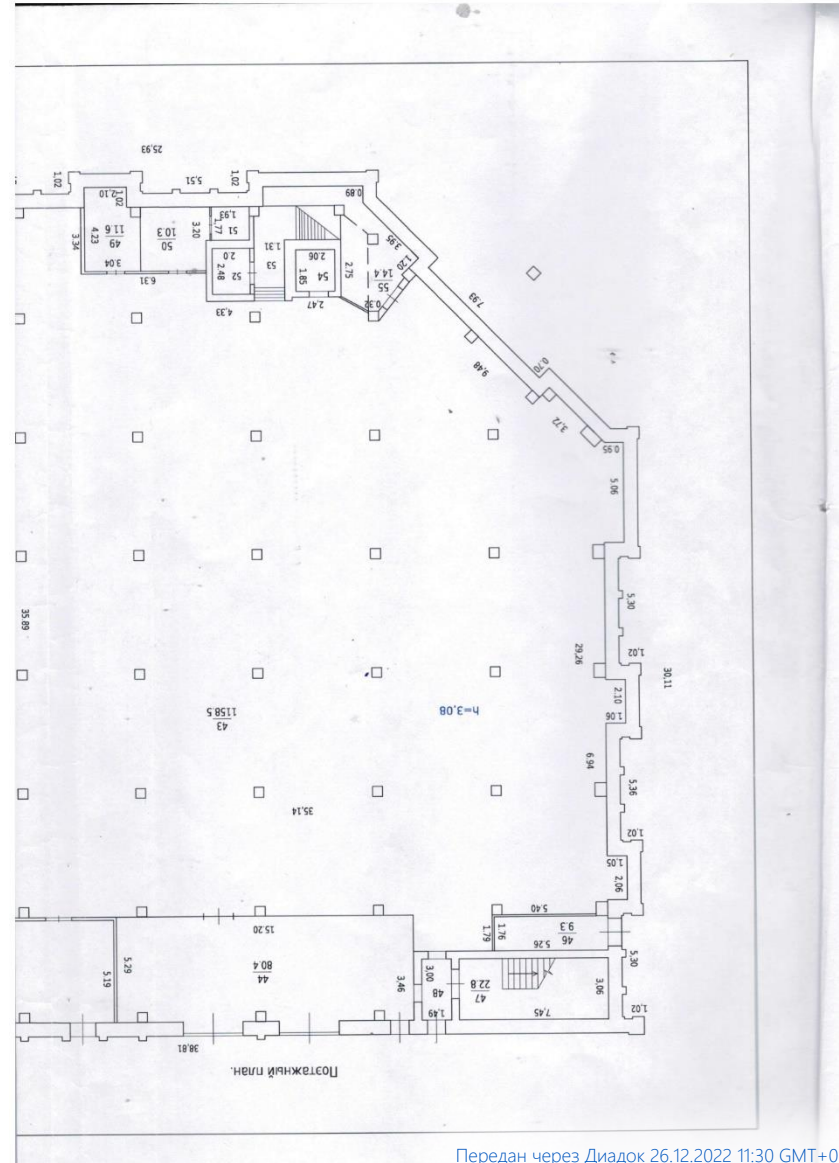
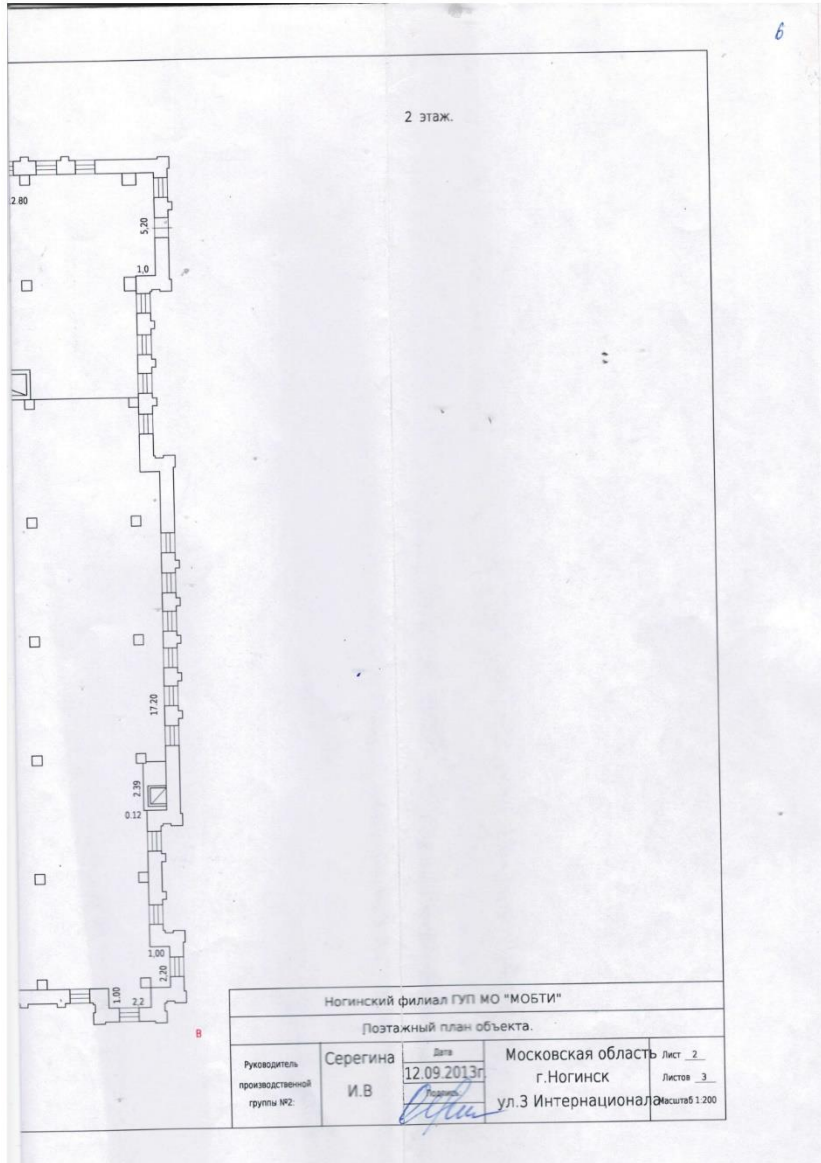
Страница 85 из 106

Financial

Consulting

Group



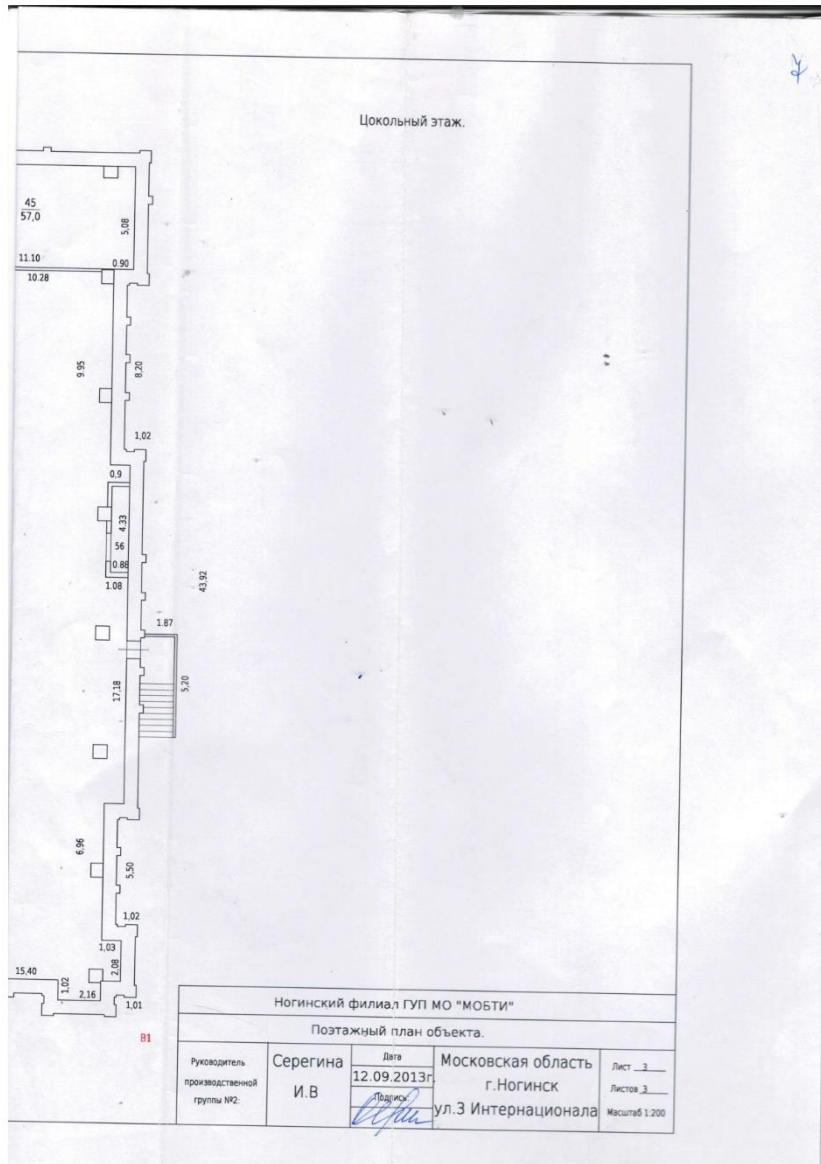


Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 87 из 106

Financial
Consulting
Group





Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 88 из 106



Лист 3

Звание		Вид объекта недвижимости	
Лист №3, Раздел 2		Всего листов вышамки: 5	
26 января 2021г.		Кадстровый номер: 50:16:0000000:3630	
4.1	Аренда дата государственной регистрации: 14.10.2015 12:50:45 номер государственной регистрации: 50-50/016-50/016/006/2015-2381/2 срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.10.2015 по 26.04.2018 с 14.10.2015 по 26.04.2018 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТКОР", ИНН: 7737548828 основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №41.1 нежилых помещений от 01 марта 2014 года, Выдан 30.06.2017 Дополнительное соглашение к договору аренды № 41.1, нежилых помещений от 01.03.2014, № 4, Выдан 28.11.2017 Договор аренды нежилых помещений, № 41.1, Выдан 01.03.2014 Дополнительное соглашение №2 к договору аренды № 41.1 нежилых помещений от 01.03.2014 года, № 2, Выдан 26.04.2016 Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № 6, Выдан 28.03.2020	Всего листов вышамки: 5 Всего листов вышамки: 5	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 3		



полное наименование должности: _____ подпись: _____ М.П. _____ инициалы, фамилия

Лист 4

Звание		Вид объекта недвижимости	
Лист №3, Раздел 2		Всего листов вышамки: 5	
26 января 2021г.		Кадстровый номер: 50:16:0000000:3630	
4.2	Аренда дата государственной регистрации: 03.12.2012 00:00:00 номер государственной регистрации: 50-50-16/012/2012-290 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 03.12.2012 на 10 лет с даты подписания Договора лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "ДИКСИ ЮР", ИНН: 5056045205 основание государственной регистрации: Договор на аренду недвижимого имущества, № Д-В01/09/2011/10, Выдан 11.11.2011 Соглашение о замене стороны от 19.04.2012г. по договору на аренду недвижимого имущества №Д-В01/2011/10 от 11.11.2011г., Выдан 19.04.2012 Договор купли-продажи, № 6/2012, Выдан 21.11.2012 Дополнительное соглашение к договору на аренду недвижимого имущества № Д-В01/09/2011-10 от 11.11.2011, Выдан 04.12.2012 Дополнительное соглашение к Договору №Д-В01/09/2011/10 аренды нежилых помещений от 11.11.2011 года, Выдан 26.02.2020 Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № Д-В01/09/2011/10, Выдан 01.05.2020 Дополнительное соглашение к Договору №Д-В01/09/2011/10 аренды недвижимого имущества от 11 ноября 2011 года, Выдан 17.12.2020 данные отсутствуют	Всего листов вышамки: 5 Всего листов вышамки: 5	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		



полное наименование должности: _____ подпись: _____ М.П. _____ инициалы, фамилия



Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земле	
Лист №1 Раздел 4	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 4: 1	Всего листов выписки: 5
26 января 2021г.	50:16:0000000:3630
Кадастровый номер:	50:16:0000000:3630

Схема расположения объекта недвижимости (шести объекта недвижимости) на земельном участке(х)

Масштаб 1:700	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа государственной власти

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

Лист №1 Раздел 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
26 января 2021г.	50:16:0302003:19
Кадастровый номер:	50:16:0302003
Номер кадастрового квартала:	15.11.2002
Дата присвоения кадастрового номера:	Кадастровый номер 50:16:0302003:0019, Условный номер 50:16:14:53735
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Российская Федерация, Московская область, Ботурский городской округ, г. Ногинск, ул. 3
Адрес (местоположение):	Интеграционная, земельный участок 76
Площадь, м2:	2590
Кадастровая стоимость, руб.:	10389163.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:16:0000000:3630, 50:16:0000000:69219
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство торгово-офисного комплекса, для иных видов жилой застройки
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Эрелпанова Булгул Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно Пятнадцать", ИНН: 7728142469



полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.



Документы, предоставленные Заказчиком (11/17)

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела: 2:1
Всего листов выписки: 3	
26 января 2021г.	
Квартальный номер: 50:16:0302003:19	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ПЯТНАДЦАТЬ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:16:0302003:19-50:137/2021-2 28.01.2021 16:13:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи здания и земельного участка, Выдан 23.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление 26.01.2021 16:13:04 50:16:0302003:19-50:137/2021-3 Срок действия с 25.01.2021 по 10.10.2035
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Контингс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно Пятнадцать", ИНН: 772842469, ОГРН: 10273292283
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "АКТИВНО ПЯТНАДЦАТЬ", Выдан 08.10.2020 данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела: 3:1
Всего листов выписки: 3	
26 января 2021г.	
Квартальный номер: 50:16:0302003:19	

План (бертож, схема) земельного участка

Масштаб 1:700

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр.д. 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ SYS2111355778**

г. Москва

"02" февраля 2022 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице: Руководителя проекта Агситства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование Федотовой Виктории Алексеевны, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-856/22 от «01» февраля 2022 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВНО ПИЛНАДЦАТЪ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с инвестиционными клиентами и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 188/21 от 08.12.2021 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатели»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 11.11.2021 г. (далее по тексту просто «Правила»);

б) Заключения на страховании (далее по тексту просто «Заключение»).
Неотъемлемой частью настоящего договора являются Правила и Заключение.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):

2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 4 037,2 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, на страховую сумму 259 680 833,00 (Двести пятьдесят девять миллионов шестеьсот восемьдесят тысяч восемьсот тридцать три и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 259 680 833,00 (Двести пятьдесят девять миллионов шестеьсот восемьдесят тысяч восемьсот тридцать три и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Кража со взломом, грабёж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Вандализм» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;

3.2. Исключения.

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 125 974,20 (Сто двадцать пять тысяч девятьсот семьдесят четыре и 20/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
- единовременным платежом до начала действия договора страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00 часов «09» февраля 2022 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00 часа «08» февраля 2023 г.

Страховщик _____ 1
Страхователь _____ 2

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. **Страхователь имеет право:**

- 7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменении страховой суммы, срока страхования и т.п.);
- 7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;
- 7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. **Страхователь обязан:**

- 7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всяком случае обстоятельства, определенные оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страховании;
- 7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;
- 7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;
- 7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправления) и дату сообщения, обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.3. **При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:**

- 7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющим признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;
- 7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендовать Страховщику, то есть действия, как, если бы имущество не было застраховано;
- 7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:
- номер и дату заключения договора страхования;
- наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;
- дату и время возникновения ущерба;
- сведения о характере, природе и обстоятельствах ущерба;
- действия Страхователя при возникновении ущерба;
- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменять картину имущества, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размеров ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставлять Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обоснование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размеров убытка и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страховщика, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставлять Страховщику следующие документы:

- 7.3.6.1. договор страхования;
- 7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;
- 7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страховщиком форме;
- 7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактической объеа и стоимости застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.5. документы, подтверждающиеимущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставлять Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании заявленного события страховым;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства в соответствии с заявленными требованиями Страховщика, необходимые для осуществления Страховщиком переноса к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

7.4. **Страхователь имеет право:**

- 7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;
- 7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;
- 7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сведений Страхователя сведениям об имуществе и обстоятельствах, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагать иные меры по их устранению;
- 7.4.4. самостоятельно выяснять причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. самостоятельно обратиться к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

Страховщик _____ 1
Страхователь _____ 2

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec77-4333-bb53-386320e96650
Страница 93 из 106



размера ущерба.

7.5. Страховщик обязан:

7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставление Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю; лицу, риск ответственности которого застрахован) в письменном виде извещение о непризнании произошедшего события страховым случаем, или извещение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленных договором страхования страховых сумм и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возникновению гибели или повреждения, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);

В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе с согласия Страховщика отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователю (Выгодоприобретателю) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнему прав на утраченное (погибшее) имущество или его остатки.

(После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.)

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая.

8.3. При определении восстановительных расходов учитываются иные повреждения застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, заменяемых в процессе восстановления (ремонта).

8.4. Расходы в целях уменьшения убытков, подлечащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникшие в результате страхового случая:

8.5.1. при страховании недвижимого имущества - расходы по расчистке территории от объектов недвижимого имущества и слому строений после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая.

8.6. Величина страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной по договору соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (полное страховое), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости.

8.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку).

8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном отношении сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться подлинным извещением образом, если они поданы заданым письмом, телефоном или доставлены курьером под расписку по unequivocalным адресам сторон.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 11.11.2021 г. Страхователь с уведомлением выше Правилами ознакомлен и согласен.

10.6. Подписав настоящий договор Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в CAO «РЕСО-Гарантия».

Страховщик  3 Страхователь 

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:

Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 11.11.2021 г.

Приложение №2 - Заявление на страхование.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представлять страховщика Даван Ольга Александровна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 27156434
--	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
CAO «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Гашева, д. 12, стр. 1

Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520
КПП 771001001
ОГРН 1027700042413
Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 044525593
Корр.счет № 3010181020000000593

Руководитель проекта Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекция продаж ВВП-Страхование CAO «РЕСО-Гарантия»

На основании Доверенности № РГ-Д-856/22 от «01» февраля 2022 г.

М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пятнадцать»

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН 7728142469
КПП 770301001
ОГРН 1027792922283
Р/с 40701810301850000528 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
к/с 3010181020000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

На основании Доверенности № 188/21 от 08.12.2021 г.

М.П. Альфа-Капитал



Страховщик  4 Страхователь 

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec77-4333-bb53-386320e96650
Страница 94 из 106





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8

info@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 23.12.2022 № б/н

По запросу

СПРАВКА

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

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

Доходная часть по состоянию на 23.12.2022 г.

Арендатор	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата последнего продления договора	Срок аренды, мес.	Автопродлонгация	Площадь, кв. м	Месячная ар.плата вкл. ЭР, руб. в мес., с НДС	Включение коммунальных платежей в МАП	Статус МА
ООО Дикси-Юг	17-33	ДДА	№Д-З/01/09/2011/10	11.11.2011	120	нет	692.5	1 472 474.30	не включены	нет
ООО Бирюлёво ритейл	4,5,6	ДДА	№118/2018	01.06.2018	60	нет	181.7	516 289.92	не включены	нет

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00

e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650

Страница 95 из 106

Financial

Consulting

Group



Документы, предоставленные Заказчиком (15/17)

ИП Санаев Махмуд Султанович	35-41	КДА	№171	12.10.2021	11	да	1,413.0	706 500	не включены	нет
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"		КДА	№Б-548/12	03.03.2021	11	да	1.0	6 000	не включены	нет
ООО «Активо-Инвест»	12	КДА	АИ-1	10.03.2022	11	да	15.0	12 000	включены	
ИП Болиян Лаура Вазеновна		КДА	АИ-40/ДСА	01.04.2021	11	да	28,7	37 851.54	включены	МА
ИП Сидоров Владислав Альбертович	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	КДА	АИ-39/ДСА	01.04.2021	11	да	1.5	3 850	включены	МА
ИП Фадеева Татьяна Владимировна	часть нежилого помещения №2	КДА	АИ-45/ДСА	01.06.2021	11	да	22.0	37 450	включены	МА
ИП Арутюнова Нина Владимировна		КДА	АИ-43/ДСА	01.09.2021	11	да	2.0	17 655	включены	МА
ИП Жангазин Ренат Бекназарович	16	КДА	№АИ-42/ДСА	01.06.2021	11	да	43.0	69 550	включены	МА
ООО Бирюлёво ритейл (реклама)		ДДА	бн	21.04.2021	60	да		3 000	включены	нет
Любимый Матвей Олегович ИП	1 эт ч. пом №7	КДА	АИ-228/ДСА/А15	11.08.2022	11	да	13.3	26 931.70	не включены	МА
Савин Сергей Сергеевич ИП	1 эт пом №1	КДА	АИ-64/ДСА	01.10.2021	11	да	10.0	63 669.50	не включены	МА
Рахимов Маъруф Мамадович ИП	1 эт пом №3	КДА	АИ-62/ДСА	01.10.2021	11	да	15.0	72 119.40	не включены	МА
Попова Гагина Евгеньевна ИП	1 эт пом 14	КДА	АИ-190/ДСА/А15	01.06.2022	11	да	16.май	33 255	не включены	МА
Сейранян Владимир Каренович ИП	1 эт пом №2	КДА	АИ-60/ДСА	01.10.2021	11	да	17.0	84 125.70	не включены	МА
Леденева Лилия Олеговна ИП	1 эт ч.пом №7	КДА	АИ-63-ДСА	01.10.2021	11	да	49.69	86 760.23	не включены	МА



Документы, предоставленные Заказчиком (16/17)

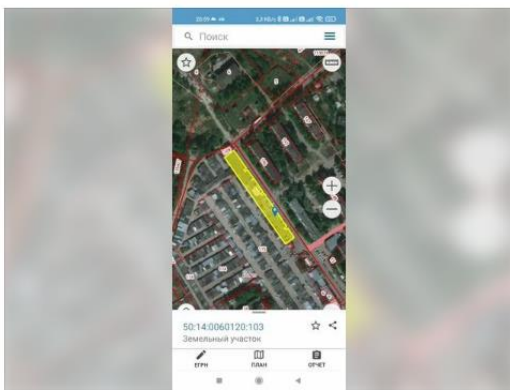
Контрагент	Месяцы 2022 г.									
	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь
ИП Арутюнова Нина Владимировна	4 125,00	4 125,00	4 125,00	4 125,00	17 655,00	17 655,00	17 655,00	17 655,00	17 655,00	17 655,00
ИП Болиян Лаура Вагеновна	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27	35 375,27
ИП Жангазин Ренат Бекназарович	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00	60 000,00
ИП Кучерук Людмила Вячеславовна	44 333,00	24 332,84	24 332,84	24 332,84	24 332,84	24 332,84	44 333,00	47 436,31		
ИП Леденева Лилия Олеговна	105 590,00	105 590,00	105 590,00	105 590,00	95 031,00	95 031,00	87 071,79	83 281,93	83 281,93	86 760,23
ИП Рахимов Маъруф Мамадович	66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00	66 420,00	71 069,40	71 069,40	72 119,40
ИП Савин Сергей Сергеевич	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	62 969,50	62 969,50	63 669,50
ИП Санаев Махмуд Султанович	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00
ИП Сейранян Владимир Каренович	77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00	77 510,00	82 935,70	82 935,70	84 125,70
ИП Сидоров Владислав Альбертович	7 700,00	7 700,00	3 850,00	3 850,00	3 850,00	3 850,00	3 850,00	3 850,00	3 850,00	3 850,00
ИП Фадеева Татьяна Владимировна	35 000,00	35 000,00	35 000,00	37 450,00	37 450,00	37 450,00	37 450,00	37 450,00	37 450,00	37 450,00
Любимый Матвей Олегович ИП							2 254,11	18 442,50	26 000,00	26 931,70
Окна Роста ООО	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00						
ООО Бирюлёво ритейл	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32	516 289,92	516 289,92	516 289,92
ООО Бирюлёво ритейл (реклама)	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
ООО Дикси-Юг	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 472 474,30	1 472 474,30	1 472 474,30	1 472 474,30	1 472 474,30
Попова Галина Евгеньевна ИП					30 000,00	30 000,00	30 000,00	32 100,00	32 100,00	33 255,00
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Активо-Инвест ООО		8 516,13	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
Grand Total	3099461,80	3087977,77	3087611,64	3090061,64	3093032,64	3189362,73	3203657,79	3268829,83	3228951,02	3237456,02
Среднее значение ежемесячного дохода за февраль – ноябрь 2022 г.										31 586 402,88



Объекты-аналоги для земельного участка

Участок 30,5 сот. (промназначения)

[❤️ Добавить в избранное](#)
[🔍 Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)



13 500 000 Р

442 623 Р за сотку
или предложите свою цену

Реклама [gasprombank.ru](#)
Дебетовая карта от Газпромбанка!
Подробнее

8 916 510-90-79

Написать сообщение

Окна

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 30,5 сот.

Расстояние от МКАД: 23 км

Расположение

Московская область, Лошино-Петровский, ул. Гоголя
Щёлковское шоссе, 23 км

[Показать карту](#)

Описание

Продам землю для магазина либо бод любой бизнес используется на сегодня как автостоянка, могу рассмотреть предложения по инвестированию

№ 2299054188 · 2 декабря в 16:51 · 1265 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 99 из 106

Financial
Consulting
Group



Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 📍 ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy_uchastok_1_ga_v_ramenskoe_9697028.html 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 📱 В ⋮











gde Раменское Найти Избранное Вход Подать объявление

Объявления > Недвижимость > Участки > Продажа земельных участков в Раменском >

Участок для организации бизнеса в Раменское

40 000 000 руб.

★ Добавить в избранное 📺 Поднять просмотры 🗨️ Пожаловаться

+7 (964) 628-16-05

Будьте бдительны! Никогда не переводите задаток продавцу!

Сообщите, что вы нашли это объявление на Gde.ru


Написать сообщение

[Валерий](#)
На сайте с октября 2015

Раменское, р-н ул.Донинское шоссе
Просмотров...

- Площадь, м²: 10 000,00
- Расстояние до города: в черте
- Категория земель: промназначения

Земельный участок 1 Га под коммерческую застройку от собственника в Раменское, Московская область.
-Кадстровый номер 50:23:0020262:107, категория земель: земли населенных пунктов, назначение объекта, разрешенное использование: «Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.
Земельный участок расположен в зоне активного развития городского строительства, в черте города Раменское, на первой линии Донинского шоссе, р-н д.30. Одна из сторон участка является границей с крупнейшим строительным рынком «Радуга» На западной стороне участка, расположен строящийся жилой микрорайон, состоящий из высотных домов и таунхаусов. На восточной стороне, участки коттеджной застройки.
Удаление от МКАД по Егорьевскому и Новорязанскому шоссе – 28 километров. В 2 км находится ж/д станция Раменское, до которой можно добраться пешком, или на общественном транспорте.
Участок имеет прямоугольную форму, рельеф участка ровный.
Газовые и электрические коммуникации проходят по границе участка. Городская инфраструктура вся рядом.
Мы приглашаем частных инвесторов, представителей коммерческих организаций, и других заинтересованных лиц рассмотреть наше предложение для комплексного освоения привлекательного с точки зрения инвестирования земельного участка.



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

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 100 из 106

Financial
Consulting
Group



100

Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🗝 ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/273892259/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 📱


4 дек, 17:52 👁 119 просмотров, 0 за сегодня





Коммерческая земля, 54,2 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Вязловское с/пос [На карте](#)

- ▣ Новорязанское шоссе, 26 км от МКАД
- ▣ Носовихинское шоссе, 26 км от МКАД

♥ В избранное
↶ ↷ ↵ ↶ ↷ ↵



54,2 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Агентство недвижимости "Кредит-Центр" предлагает к покупке участок коммерческой земли, расположенный вдоль Егорьевского шоссе в д. Шмелёнки Вязловского сельского поселения. Категория земель: земли промышленного назначения.

Разрешенное использование: под строительство автокомплекса с размещением магазина и кафе.

Кадастровый номер: 50:23:0010277:205
Площадь уточненная: 5 420 кв. м

ID объекта: 101558

Остались вопросы по объявлению?

Оплайн-проси

24 870 000 ₽


458 857 ₽ за сот.

+7 962 368-86-67

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

Кредит-Центр 🏆

🔒 Документы проверены



РИЕЛТОР

Андрей Торопцев

РЕКЛАМА

БЦ Прайм Тайм - готовые офисы

Отделка элэйбоског 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. ShellScore - под отделку

Перейти на сайт

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

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 101 из 106

Financial
Consulting
Group



101


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

Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049


MALINA PROPERTY Аренда и продажа
коммерческой недвижимости

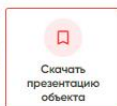
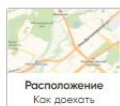
АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

 +7 495 374 90 77  ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа здания в городе Электросталь

Торговый центр (лот 164049) г. Электросталь, ул Журавлева д. 7А Новокосино (транспортом 70 мин.)

Просмотров: 825


 Цена объекта : 120 000 000 Р
 Цена за м2 : 109 090 Р

 Площадь : 1100 м2
 Этаж : 1,2
 Планировка : Открытая
 Отделка : Качественный ремонт
 Высота потолков : 4 м

Коммерческие условия

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

 ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ  ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа отдельно стоящего здания 1100 м2 свободного назначения г. Электросталь, ул Журавлева, д 7А . 1 линия домов.

550 м2 на 1 этаже, 550м2 на 2 этаже открытая планировка, четыре входа на первом этаже, лифт и лестничный марш на второй этаж, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Эльвизус, Пятёрочка, МегаХенд, Чёрная мамба, Бархат.

Стоимость продажи 120 млн. рублей. Без комиссии.

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

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

 Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
 e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
 Страница 102 из 106

 Financial
 Consulting
 Group


102

Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161129



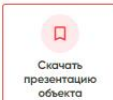
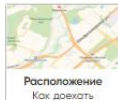
АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY
Аренда и продажа
коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Продажа торгового центра с арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 161129) г. Ногинск, с. Кудиново, ул. Центральная д. 46А Новокосино (транспортом 50 мин) Прозрачность: 6537



Расположение
Как доехать

Скачать
презентацию
объекта

ОПИСАНИЕ ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания 1603 м2 с арендаторами в Ногинском районе, с. Кудиново, ул. Центральная, д. 46А (50 мин. транспортом от м. Новокосино). 1 линия.

Одноэтажное здание, открытая планировка, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 250 кВт. Парковка перед фасадом.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы:

1. "Магнит", долгосрочный договор на 10 лет от 2018 г, месячная арендная плата 1 350 000 рублей или 6% от ТО, индексация 5% по согласованию сторон.
2. "Магнит Косметик", долгосрочный договор на 10 лет от 2019 г, месячная арендная плата 250 000 рублей.
3. Мойка, краткосрочный договор на 11 мес. от 2018 г, месячная арендная плата 250 000 рублей.
4. Продукты "Ермолино", краткосрочный договор на 11 мес. от 2019 г, месячная арендная плата 113 000 рублей.
5. "Геобанк", краткосрочный договор на 11 мес. от 2019 г, месячная арендная плата 40 000 рублей.

Цена объекта : 250 000 000 ₽
Цена за м2 : 155 957 ₽

Площадь	1 603 м2
Этаж	1
Планировка	Открытая
Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	4 м
Парковка	Перед фасадом
Вытяжка	Есть

Информация по арендатору

Арендатор:	Магнит, Магнит Косметик, Ермолино, банкомат, мойка
Срок договора аренды от:	2018
Срок договора аренды до:	2028
Месячная арендная плата:	2 670 000 руб.
Годовой арендный поток:	32 040 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Окупаемость:	7.8 лет (без учета индексации)
Доходность	12.8% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	155 957 руб
Общая стоимость:	250 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

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

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ecc7-4333-bb53-386320e96650
Страница 103 из 106

Financial
Consulting
Group



Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161129

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС АРЕНДА ПРОДАЖА НОВОСТИ КОМПАНИЯ КОНТАКТЫ + РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

📍 +7 495 374 90 77 📞 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Электрическая мощность 250 кВт. Парковка перед фасадом.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы:

1. "Магнит", долгосрочный договор на 10 лет от 2018 г, месячная арендная плата 1 350 000 рублей или 6% от ТО, индексация 5% по согласованию сторон.
2. "Магнит Косметик", долгосрочный договор на 10 лет от 2019 г, месячная арендная плата 250 000 рублей.
3. Мойка, краткосрочный договор на 11 мес. от 2018 г, месячная арендная плата 250 000 рублей.
4. Продукты "Ермалино", краткосрочный договор на 11 мес. от 2019 г, месячная арендная плата 113 000 рублей.
5. "Геобанк", краткосрочный договор на 11 мес. от 2019 г, месячная арендная плата 60 000 рублей.
6. Алтека "Ригла", краткосрочный договор на 11 мес от 2021 г, месячная арендная плата 40 000 рублей.
7. Мегафон, краткосрочный договор на 11 мес от 2021 г, месячная арендная плата 30 000 рублей.
8. Остальные арендаторы - общий МАР 577 000 руб.

Общий месячный арендный поток по объекту - 2 670 000 рублей. Окупаемость 6,4 лет.

Стоимость продажи 250 000 000 или. рублей. УСН. Без комиссии.

Арендатор: **Магнит, Магнит Косметик, Ермалино, банкомат, мойка**

Срок договора аренды от:	2018
Срок договора аренды до:	2028
Месячная арендная плата:	2 670 000 руб.
Годовой арендный поток:	32 040 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Окупаемость:	7.8 лет (без учета индексации)
Доходность	12.8% годовых





🏠 Коммерческие условия

Цена за м2:	155 957 руб
Общая стоимость:	250 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

👁️ ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **💰 ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

 <p>ОКУПАЕМОСТЬ: 14,9 ЛЕТ ДОХОД: 1 400 000 Р. МЕС Продажа торгового центра в г. Галицыно</p> <p>Цена: 250 000 000 ₪ Цена за м2: 98 000 ₪</p> <p>📍 Галицыно, ул. Советская д.15</p> <p>🚶 Кунцевская</p> <p>📏 Площадь - 2551 м2</p>	 <p>ОКУПАЕМОСТЬ: 10,6 ЛЕТ ДОХОД: 1 999 590 Р. МЕС Продажа арендного бизнеса на Профсоюзной</p> <p>Цена: 250 000 000 ₪ Цена за м2: 217 013 ₪</p> <p>📍 Москва, Профсоюзная д.76</p> <p>🚶 Калужская (4 мин.)</p> <p>📏 Площадь - 1152 м2</p>	 <p>Продажа торгового помещения на Остоженке</p> <p>Цена: 250 000 000 ₪ Цена за м2: 776 397 ₪</p> <p>📍 Москва, Улица Остоженка д.8</p> <p>🚶 Кропоткинская (5 мин.)</p> <p>📏 Площадь - 322 м2</p>	 <p>Продажа торгового помещения на Белорусской</p> <p>Цена: 250 000 000 ₪ Цена за м2: 984 251 ₪</p> <p>📍 Москва, Грузинский Вал д.28/45</p> <p>🚶 Белорусская (1 мин.)</p> <p>📏 Площадь - 254 м2</p>
---	---	--	---

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



Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 elektrostal.cian.ru/sale/commercial/251635331/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 📌

Недвижимость в Электростали > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Электростали > Горьковское шоссе > Носовихинское шоссе > Южный > улица Мира

вчера, 19:55 👁️ 395 просмотров, 0 за сегодня


Торговая площадь, 1 845,1 м²

в торговом комплексе «на ул. Мира, 29»

Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29 [На карте](#)

📍 Горьковское шоссе, 44 км от МКАД 📍 Носовихинское шоссе, 46 км от МКАД

📌 В избранное



📷 5 фото

1 845,1 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагается на продажу торговое здание площадью 1845,1 кв.м с арендаторами: Магнит, Куриный Дом, Теле-2, Мата Лаунж, аптека "Феола". Объект расположен на первой линии домов. Высокий трафик, соседство с городским продуктовым рынком, автобусная, остановка около объекта. Совокупный МАП: 2 168 000 руб. Капитальный ремонт - 2017 год. Мощность электричества 278,8 кВт. [Лот #17926]

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

195 000 000 Р

105 686 Р за м²

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 965 107-20-84

📧 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](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Contact Real Estate

📄 Документы проверены

🏠 Ip.strana-wow.co РЕКЛАМА

Бизнес-класс с отделкой от 17,6 млн Р.

Ипотека 4,6%

Ипотека от 4,6%

[Узнать больше](#)

🏠 realty.uu.ru РЕКЛАМА

Квартира 62 м², 8 этаж.

7 500 000 Р

Москва, м. Отрадное.

7 500 000 Р

[Узнать больше](#)

🏠 moments.forma РЕКЛАМА


Проект Moments в парке Покровское-Стрешнево

Различные планировки
Социальная инфраструктура

[Получить предложение](#)

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

Передан через Диадок 26.12.2022 11:30 GMT+03:00
e791e752-ec7-4333-bb53-386320e96650
Страница 105 из 106





105

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

Financial Consulting Group



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	26.12.2022 11:30 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	26.12.2022 15:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа