

16 июня 2023 г.

Отчет об оценке №20230616-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимого имущества, расположенных
по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул.
Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 16 июня 2023 г.





Конфиденциально

16 июня 2023 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и заданием на оценку №12 от 08 июня 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 16 июня 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость по состоянию на 16 июня 2023 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	руб. без НДС
здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443	152 700 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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



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



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



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 – 16 июня 2023 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Дата оценки	▶ 16 июня 2023 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 Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом



Иные существенные допущения (продолжение)

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

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

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

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен представителями Исполнителя 15.06.2023 г., дата оценки 16.06.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки между датой оценки и датой осмотра не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Договор аренды земельного участка находится в стадии переоформления прав в результате изменения правообладателя на здание, располагающееся на данном участке. Оценка проводилась из допущения, что права на земельный участок оформлены в соответствии с законодательством РФ

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40832/22, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.



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



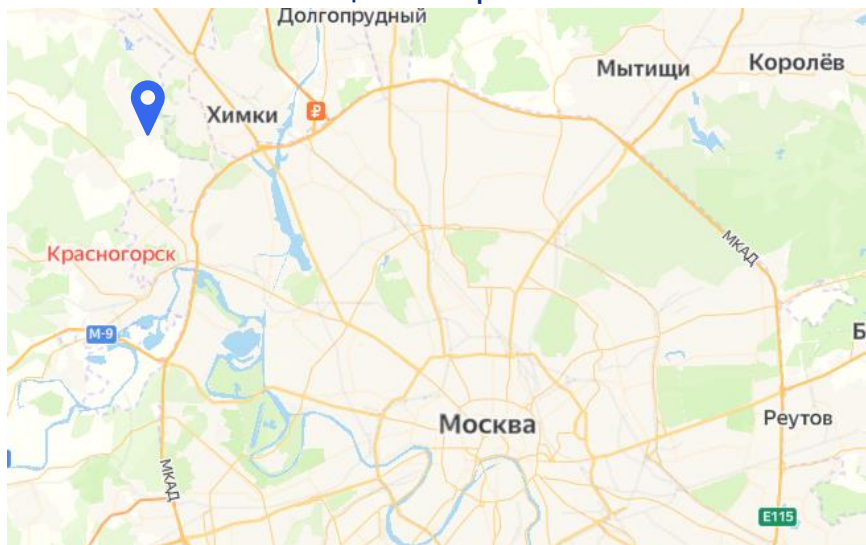
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №13112020/57 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18 ноября 2020 г. и Задание на оценку №12 от 08 июня 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд» и ООО «Группа Финансового Консультирования»
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20230616-1 от 16 июня 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе: <ul style="list-style-type: none">– здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443– право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
Дата оценки	▶ 16 июня 2023 г.
Дата осмотра	▶ 15 июня 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 149 830 000 рублей 00 копеек, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 155 524 000 рублей 00 копеек, без НДС
Итоговая величина стоимости	▶ 152 700 000 (Сто пятьдесят два миллиона семьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд». Иное использование отчета не предусмотрено



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

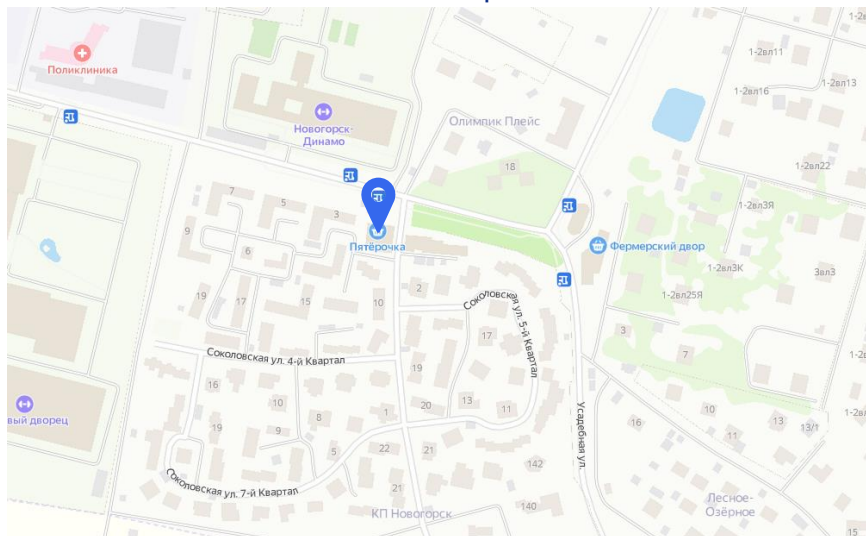


Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

Характеристики местоположения

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

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

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание здания

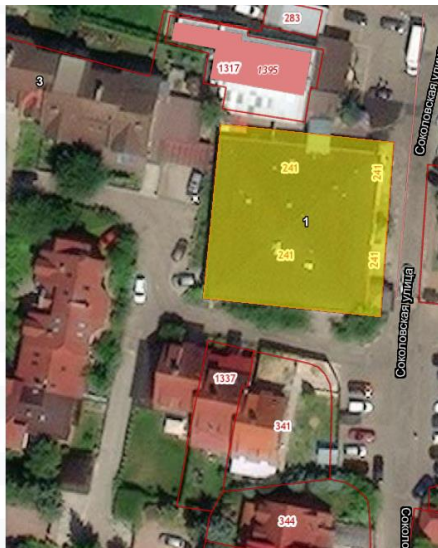
Показатель	Значение
Адрес по документу	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1
Тип объекта	отдельно стоящее нежилое здание
Функциональное назначение	здание ресторана
Фактическое использование	магазин "Пятерочка"
Кадастровый номер	50:10:0080107:443
Кадастровая стоимость, руб.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

Источник: Анализ Исполнителя



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

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



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Адрес по документу	обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1
Площадь земельного участка, кв. м	990,0
Площадь застройки, кв. м	899,4
Кадастровый номер	50:10:0080107:241
Кадастровая стоимость, руб.	8 956 827,00
Имеющиеся постройки	нежилое здание (50:10:0080107:443)
Рельеф и форма участка	квадратной формы, рельеф спокойный
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу	для эксплуатации объекта недвижимости
Вид права	долгосрочная аренда
Субъект права	Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.
Существующие ограничения (обременения) права	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 11.08.2022 г.
- ▶ Договор аренды нежилого помещения №3276 01-6/6088 от 16.05.2013 г.
- ▶ Договор о передаче прав и обязанностей от 07.08.2020 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Соглашение об уступке прав и обязанностей от 20.12.2022 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Технический паспорт по состоянию на 09.02.2011 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	28
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	32
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	58



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(О)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	6,1%	4,5%	4,2%	4,0%
Ключевая ставка	5,8%	10,5%	7,4%	6,8%	6,2%	6,2%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	8,7%	11,5%	7,7%	6,7%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Общая информация

- Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке МЭР, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января. Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного)
- Промышленное производство в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%)
- Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск готовых металлических изделий +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск металлургии +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%
- После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве компьютерного и электронного оборудования (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и производстве прочих транспортных средств (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск электрического оборудования (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале)
- Спад производства сохраняется в деревообрабатывающем комплексе, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%

- Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в нефтепереработке по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%
- В химическом комплексе наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%
- В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным
- Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными
- Статистические показатели подтвердили, что в феврале происходил уверенный рост экономической активности. Судя по оперативным и опросным показателям, в марте он продолжился. Увеличился потребительский спрос, подпитываемый повышением трудовых доходов. При этом ближе к концу месяца появились отдельные признаки замедления роста в группах отраслей, ориентированных на внешний и инвестиционный спрос
- Ценовая динамика в марте оставалась умеренной. Несмотря на оживление потребительского спроса, рост цен на товары сдерживался созданными ранее запасами и снижением мировых продовольственных цен. Вместе с тем постепенно усиливается рост цен производителей потребительских товаров. Это указывает на вероятное повышение инфляционного давления в предстоящие месяцы
- Доходности ОФЗ в марте изменились слабо. Возросшие заимствования и опасения сохранения повышенного дефицита бюджета в среднесрочной перспективе по-прежнему определяют значительный положительный спред между доходностями долгосрочных и краткосрочных ОФЗ

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 21 из 110

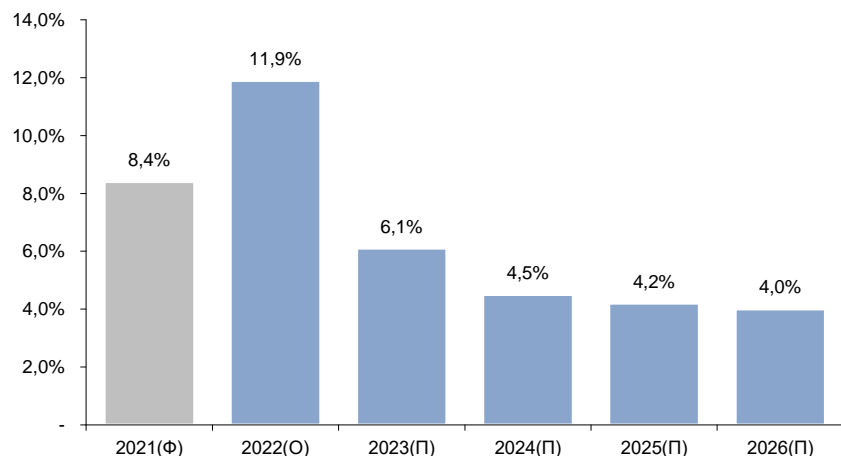
Financial

Consulting

Group

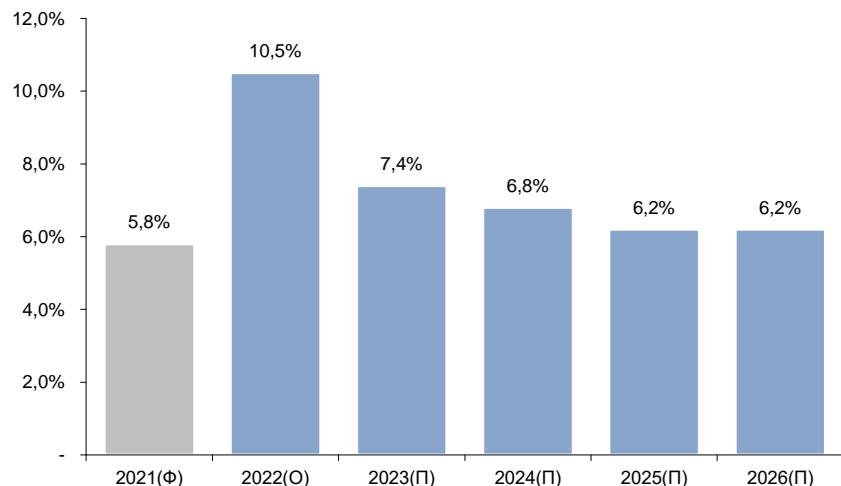


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

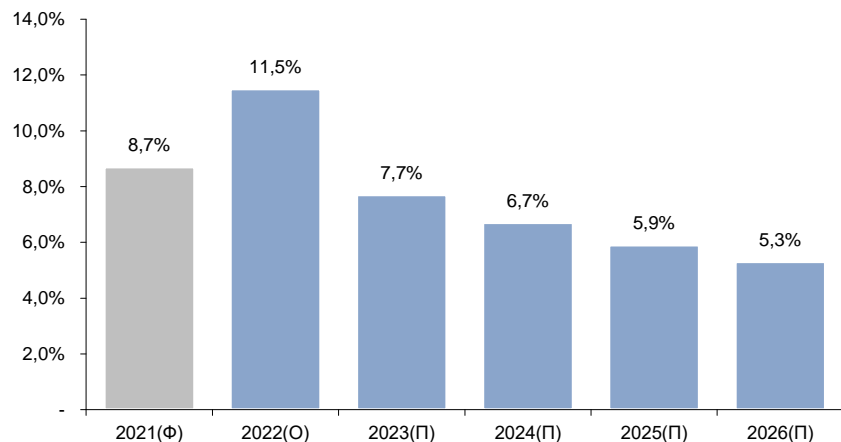
- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в марте. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 7,10% после 7,30% в феврале. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, снизилась до 8,28% после 8,64% в феврале. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Модифицированные показатели базовой инфляции и медиана распределения немного повысились в марте по сравнению с февралем, но остались заметно ниже уровня 4%. На среднесрочном горизонте баланс рисков остается на стороне проинфляционных. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать возвращению инфляции к 4% и ее поддержанию вблизи целевого уровня в дальнейшем
- ▶ На неделе с 21 по 27 марта 2023 г. рост цен замедлился до 0,05%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 4,30% г/г. Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение цен в секторе услуг1 (-0,06%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. В непродовольственном сегменте рост цен замедлился до 0,01% на фоне возобновления снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также ускорения удешевления строительных материалов. На продовольственные товары цены выросли на 0,14% на фоне возобновления удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары сохранился умеренный рост цен
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ В 1 кв. 2023 г. профицит счета текущих операций уменьшился за счет сокращения положительного сальдо торгового баланса, которое приблизилось к среднему уровню последних лет
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров снизился с рекордного максимума 1 кв. 2022 г., в значительной степени из-за более низких мировых цен на сырьевые товары и увеличения дисконта для российской нефти. В то же время стоимостный объем экспорта сложился выше, чем в 1 кв. 2021 г. Поддержку ему оказали перенаправление поставок и хороший урожай
- ▶ Стоимостный объем импорта товаров восстановился до прошлогоднего уровня и превысил объем за аналогичный период 2021 г. Выпадение поставок из ЕС компенсировалось их наращиванием из других стран. Восстановлению способствовал и механизм параллельного импорта
- ▶ В условиях уменьшения поступлений от внешней торговли по сравнению с 1 кв. 2022 г. сузилось положительное сальдо финансового счета. Чистое кредитование остального мира в 1 кв. 2023 г. обеспечивалось в большей степени за счет снижения иностранных обязательств, при этом рост иностранных активов также замедлился

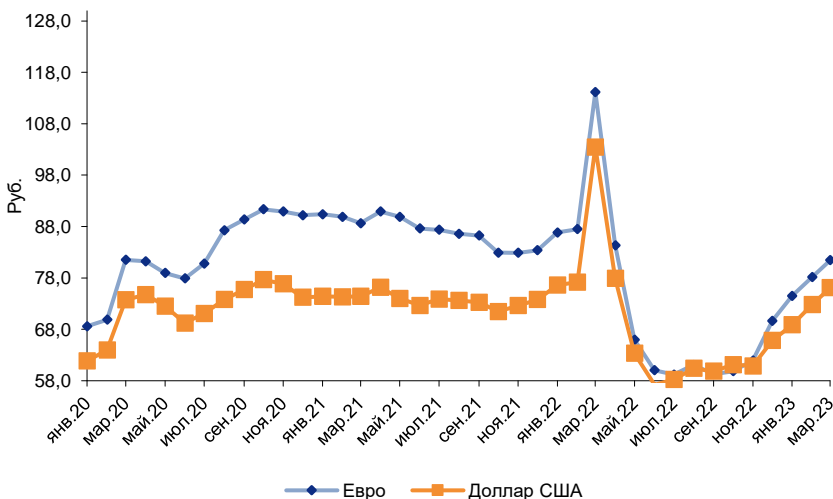


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.)
- ▶ В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.)
- ▶ Структурная перестройка экономики происходит в условиях рекордно низкой безработицы. Это обусловлено как ростом спроса на труд (преимущественно линейный персонал и кризис-менеджеров) из-за изменения бизнес-процессов, так и сжатием предложения труда, ускорившимся в 4 кв. 2022 г. Усиление жесткости рынка труда, в свою очередь, стимулирует рост зарплат вне прямой зависимости от результатов работы. Нехватка рабочих рук может сдерживать процессы структурной трансформации, при этом опережающее рост производительности увеличение зарплат – потенциально проинфляционный фактор

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в марте по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 4,6% по номинальному курсу после снижения в феврале на 4,6% относительно января. Средний номинальный курс доллара в марте равнялся 76,10 руб. (против 72,78 руб. в феврале), средний курс с начала года — 72,59 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в марте укрепился на 4,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 81,43 руб. (против 78,15 руб. в феврале). Средний курс за 1 кв. 2023 г. – 78,03 руб. за евро
- ▶ Валютный курс из дезинфляционного фактора во 2 пол. 2022 г. может стать проинфляционным фактором в 2023 г. Однако текущий уровень курса не предполагает значительного эффекта переноса в цены, поскольку в целом он соответствует курсовым ожиданиям компаний, а также в связи с тем, что внешнеэкономические издержки постепенно снижаются по ряду направлений по мере выстраивания новых логистических цепочек поставок импортных товаров
- ▶ По состоянию на 22 мая 2023 г. курс доллара составил 79,9093 руб./долл., а курс евро – 86,2770 руб./евро

В большинстве отраслей российской экономики в 1 кв. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 23 из 110
Financial

Consulting
Group

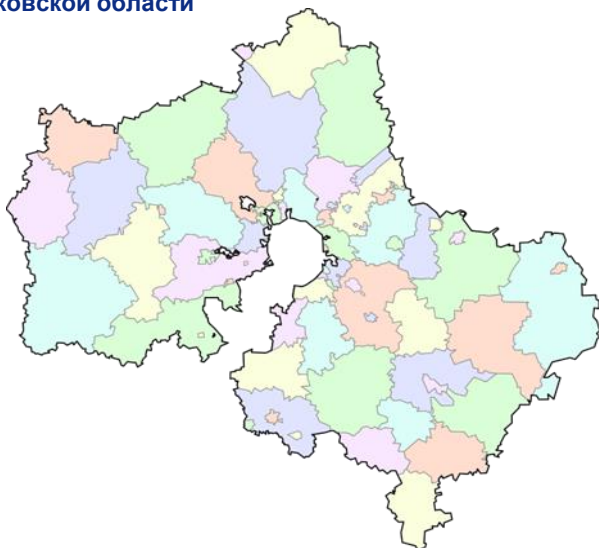


Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 768 878 чел. на 2022 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

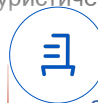
Экономика

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

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 24 из 110

Financial
Consulting
Group



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

Транспорт

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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

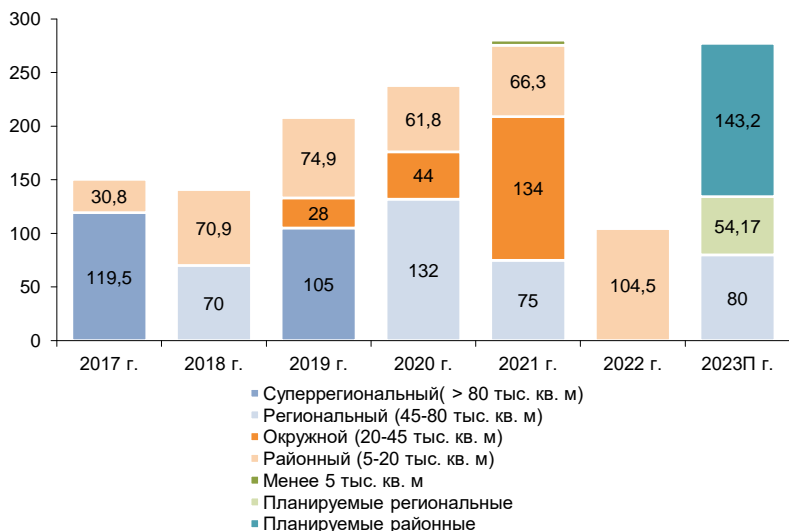
Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

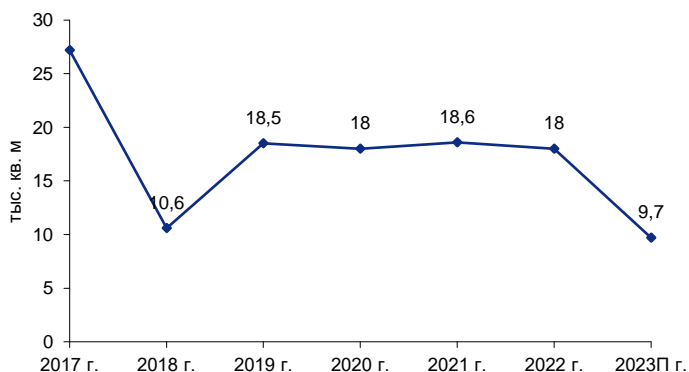


Структура нового строительства, тыс. кв. м



Источник: CORE-XP

Динамика средней арендопригодной площади открытых ТЦ, тыс. кв. м



Источник: CORE-XP

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным NF Group Research в 1 кв. 2023 г. было зафиксировано техническое открытие одного торгового объекта – МФК «Митино Парк» (27,0 тыс. кв. м), а также были завершены работы по строительству в ТЦ «Планета», однако открытие планируется в следующем квартале. Остальные торговые объекты, заявленные к вводу в 2023 г., перенесли сроки открытий на другие даты. Объем нового предложения продемонстрировал позитивную динамику по сравнению с показателями 1 кв. 2022 г. (+54,3%)
- ▶ С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями относительно предыдущего квартала изменился незначительно и составляет 582 кв. м на 1 000 чел.
- ▶ В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (985 кв. м/1 000 чел.), что обусловлено небольшой численностью населения. С начала года прирост был зафиксирован в Северо-Западном АО (+5,4%) за счет технического открытия МФК «Митино Парк». В перспективе ближайших 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 или в составе многофункциональных комплексов

Спрос

- ▶ По данным NF Group Research в 2023 г. продолжается активное расширение форматов универмагов и мультибрендовых магазинов в составе торговых центров и аутлетов. В региональных городах России был запущен магазин российских дизайнеров NICO'NINI в ТРЦ «Аура» (Ярославль) и универмаг локальных марок SLAVA в ТРЦ «Планета» (Пермь), также планируются к открытию пространства SLAVA в фудмолле VOKZAL 1835 (Санкт-Петербург) и новый проект от ТРЦ «Гринвич» (Екатеринбург) – Hilight. Помимо этого, в столичном «Outlet Village Белая Дача» появилось новое пространство с локальными и мировыми брендами «РЕМАРК», в ТРЦ «Метрополис» – TRND, и планируется к открытию мультибрендовый магазин иностранных брендов STORE by Lukse в ТРЦ «Аура» (Новосибирск) на месте магазина испанского бренда Massimo Dutti
- ▶ С марта 2022 г. о приостановке деятельности сообщили более 180 международных ретейлеров, об уходе из России объявили 23 иностранные компании (некоторые из них – частично) из сферы торговли и общественного питания (из них 74% ретейлеров развивались полностью или частично в торговых центрах в формате отдельно стоящих магазинов), что также добавляло роста неопределенности на рынке, однако не все из них прекратили бизнес окончательно, некоторые продолжают работать и/или продавать остатки, есть и те, которые могут вернуться на рынок под другими именами. Кроме того, было зафиксировано 34 ребрендинга ретейлерами/компаниями под новыми брендами и перехода бизнеса к локальным владельцам



Условия аренды в малых торговых центрах Московского региона в 1 кв. 2023 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	15 000 - 22 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	8 - 12 000	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 - 15 000	6-10
	300-500	5-12
	150-300	6-14
	100-150	10-14
	50-100	12-14
	0-50	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
Источник: NF Group Research, 2023

Вакансия

► По данным NF Group Research в 1 кв. 2023 г. уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился (относительно 1 кв. 2022 г.) и составил 14,5%. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии, 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. По сравнению с предыдущим кварталом показатель снизился на. Один из способов заполнения крупных блоков, которые чаще всего высвобождаются, – деление помещений с целью оптимизации форматов и диверсификации рисков

Коммерческие условия

► По данным NF Group Research 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 наблюдалось. На рынке заключались единичные сделки по более высоким ставкам на площадки с отделкой, которые ранее занимали международные бренды. Помещения без отделки пользовались наименьшим спросом у ретейлеров в связи с дополнительными затратами на ремонт

Прогноз

► По данным NF Group Research по базовому сценарию рынок торговой недвижимости продолжит развиваться на уровне 2022 г. 2023 г. станет финальным аккордом в деле передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории страны. Российский бизнес имеет немаловажное значение для западных игроков, но многие из них испытывают серьезное давление в этом вопросе в странах, где находятся их штаб-квартиры, в связи с чем рассматривают разные варианты перезапуска своего бизнеса



Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (3/4)

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

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 30 из 110

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 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 31 из 110

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Красногорск г/о, д. Сабурово, 177, ш. Пятницкое (12 км до МКАД), ш. Ленинградское (17 км до МКАД)	1 440,5	201 600 000	139 951	https://www.cian.ru/sale/commercial/288462569
Красногорск г/о, пос. Отрадное, улица Прокофьева, 15	948,0	120 000 000	126 582	https://www.cian.ru/sale/commercial/285765153
Москва, Митинская улица, 16, ш. Пятницкое (2 км до МКАД)	2 970,0	499 000 000	168 013	https://www.cian.ru/sale/commercial/286029276
Москва, Новогорская улица, 74, ш. Ленинградское (4 км до МКАД), ш. Куркинское (5 км до МКАД)	470,0	75 000 000	159 574	https://www.cian.ru/sale/commercial/287545670
Москва, Пятницкое шоссе, 21к1, ш. Пятницкое (3 км до МКАД), ш. Волоколамское (7 км до МКАД)	310,0	39 600 000	127 742	https://www.cian.ru/sale/commercial/263590811
Москва, Северный ао, Молжаниново ЖК, к3, ш. Рязанское (1 км до МКАД), ш. Ленинградское (8 км до МКАД)	461,7	115 425 000	250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/286763157
Москва, Соколово-Мещерская улица, 29, ш. Ленинградское (5 км до МКАД), ш. Пятницкое (10 км до МКАД)	3 921,4	550 000 000	140 256	https://www.cian.ru/sale/commercial/287830520
Москва, улица Барышиха, 40К1, ш. Пятницкое (4 км до МКАД), ш. Волоколамское (9 км до МКАД)	465,0	70 000 000	150 538	https://www.cian.ru/sale/commercial/287826517
д. Юрлово, 107, ш. Пятницкое (11 км до МКАД), ш. Куркинское (15 км до МКАД)	426,0	149 000 000	349 765	https://www.cian.ru/sale/commercial/278287057
д. Юрлово, Пятницкие Луга ЖК, к2/2, ш. Пятницкое (10 км до МКАД), ш. Путиловское (17 км до МКАД)	929,8	134 821 000	145 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/286765659
Химки, Ленинградское шоссе, вл5, ш. Ленинградское (1 км до МКАД), ш. Пятницкое (9 км до МКАД)	1 423,0	190 000 000	133 521	https://www.cian.ru/sale/commercial/279957675
Химки, Машкинские Холмы кп, 13, ш. Ленинградское (7 км до МКАД), ш. Куркинское (7 км до МКАД)	1 200,0	250 000 000	208 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/282635784
Химки, Новогорск мкр, улица Заречная, 4к1, ш. Ленинградское (6 км до МКАД), ш. Куркинское (5 км до МКАД)	463,0	74 000 000	159 827	https://www.cian.ru/sale/commercial/279675312
Химки, Новогорск мкр, улица Усадебная, 36, ш. Ленинградское (7 км до МКАД), ш. Куркинское (7 км до МКАД)	1 372,0	240 000 000	174 927	https://www.cian.ru/sale/commercial/273701923
Химки, Союзная улица, с4, ш. Ленинградское (2 км до МКАД), ш. Пятницкое (10 км до МКАД)	500,0	85 000 000	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/286184821
Химки, Терехово кп, ш. Ленинградское (км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (10 км до МКАД)	1 000,0	130 000 000	130 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/288099856
Химки, улица Марии Рубцовой, 5к1, ш. Ленинградское (4 км до МКАД), ш. Пятницкое (12 км до МКАД)	718,0	180 000 000	250 696	https://www.cian.ru/sale/commercial/285389948
Химки, улица Маяковского, 1А, ш. Ленинградское (2 км до МКАД), ш. Пятницкое (10 км до МКАД)	1 301,9	195 000 000	149 781	https://www.cian.ru/sale/commercial/285513766
Химки, улица Маяковского, 1А, ш. Ленинградское (3 км до МКАД), ш. Пятницкое (11 км до МКАД)	1 450,0	195 480 000	134 814	https://www.cian.ru/sale/commercial/286130015
Химки, улица Маяковского, 6, ш. Ленинградское (2 км до МКАД), ш. Пятницкое (10 км до МКАД)	583,0	125 000 000	214 408	https://www.cian.ru/sale/commercial/287390238
Химки, Юбилейный проспект, 70с1, ш. Ленинградское (3 км до МКАД), ш. Пятницкое (9 км до МКАД)	599,7	230 000 000	383 525	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273712
Максимальное значение			383 525	
Минимальное значение			126 582	
Среднее значение			184 155	

Источник: Анализ Исполнителя

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



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



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

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

Вид определяемой стоимости

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

Подходы к оценке

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



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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



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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО V, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом (п. 3 ФСО V)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 25 ФСО V затратный подход рекомендуется использовать, когда есть возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке. Наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)

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

▶ Доходный подход

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

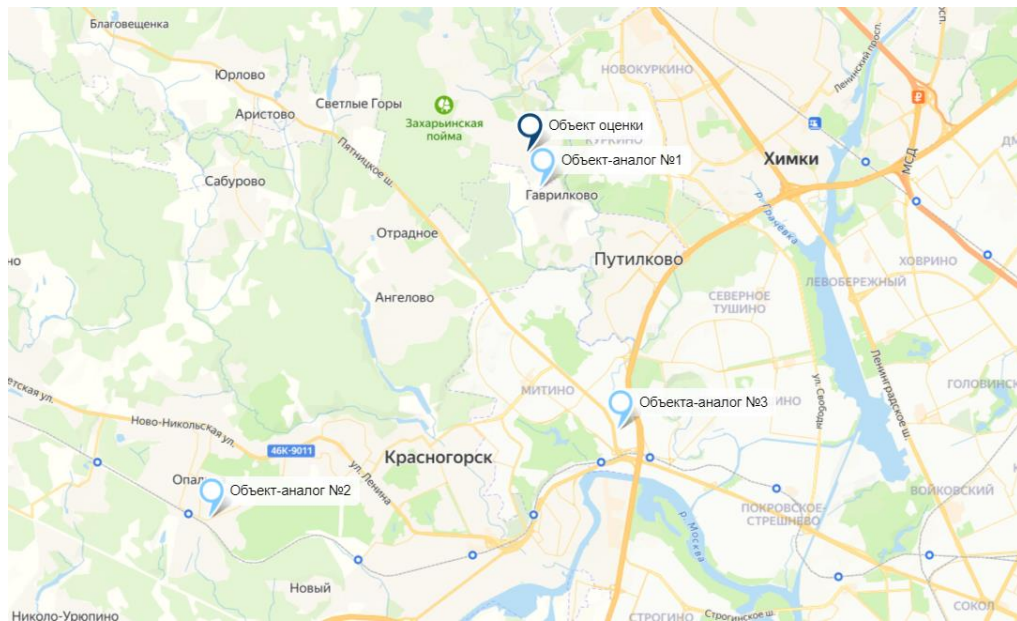
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
- Доходный подход – метод прямой капитализации



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: анализ Исполнителя

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Химки, мкр. Новогорск, ул. Усадебная, 36

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

Объект-аналог №3: Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 8

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, в составе:
 - здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443
 - право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых здания свободного назначения (ПСН), наиболее сопоставимых с Объектом оценки
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:
149 830 000 руб., округленно, без НДС
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Московская обл., Химки, мкр. Новогорск, ул. Усадебная, 36	Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А	Московская обл., СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 8
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы
Общая площадь, кв. м	848,4	1 372,0	601,0	2 462,5
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	пристроенное помещение
Этажность	1 этаж	1-2 этажи	1 этаж	1 этаж, цоколь
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Передаваемые права на земельный участок	долгосрочная аренда	собственность	собственность	н/п
Площадь земельного участка, кв. м	990	1 500	1 875	н/п
Дата предложения	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023
Цена за объект, руб., с НДС		240 000 000	145 000 000	550 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		174 927	241 265	223 350
Контакты		7 926 871-34-38	7 966 059-31-86, 7 916 052-55-27	7 916 355-98-00
Источник*		https://khimki.cian.ru/sale/commercial/273701923/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/286247025/	https://www.cian.ru/sale/commercial/287829668/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		174 927	241 265	223 350
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	-	-	-
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,00%)	(5,00%)	(5,00%)
Местоположение	Московская область, г Химки, мкр Новогорск, ул Соколовская 4 кв, д 1	Московская обл., Химки, мкр. Новогорск, ул. Усадебная, 36	Московская обл., Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 8
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	8,0%	(13,6%)
Площадь объекта, кв. м	848,4	1 372,0	601,0	2 462,5
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		7,0%	(5,0%)	16,0%
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	пристроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	4,2%
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	1 231,3
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	684,0	601,0	1 231,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	688,0	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		4,0%	-	6,0%
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	долгосрочная аренда	собственность	собственность	н/п
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		(1,7%)	(1,7%)	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		181 801	231 186	234 810
Площадь земельного участка, кв. м	990	1 500	1 875	н/п
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>		666	(17 668)	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	1 этаж - отделка "стандарт", 2 этаж - "без отделки"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		4 964	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		187 431	213 518	234 810
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		15,9%	22,0%	39,8%
Удельное значение, руб./кв. м с НДС		211 920		
Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС		179 790 000		
Справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС		149 830 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>). Скидка на торг для объектов торгового назначения при продаже для группы Б (города Московской области) составляет 5%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в соседних населенных пунктах, а также находятся на сопоставимом удалении от МКАД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на 1-й линии второстепенной улицы, а объект-аналог №2 располагается внутриквартально, объект-аналог №3 – на 1-й линии магистральной улицы, следовательно необходимо применение корректировки
- ▶ Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 55):

- Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,08
- Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии крупной (магистральной) улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,25
- ▶ Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 8%, для объекта-аналога №3 – минус 13,6% $((1,08/1,25-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 56). Зависимость удельной цены объекта свободного назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,8517 * x^{-0,142}$$

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

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог		
		№1	№2	№3
Площадь объекта, кв. м	848,4	1 372,0	601,0	2 462,5
Удельная цена	0,71	0,66	0,75	0,61
Корректировка, %		7,0%	-5,0%	16,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой отдельностоящие здания, а объект-аналог №3 – пристроенное помещение, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3111-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>)
- ▶ Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 4,2% $((1/0,96-1)*100\%)$

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 45 из 110

Financial
Consulting
Group



► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации по данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 57). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади

► Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где:

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где:

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,83 (1/1,21)
 - Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93 (1/1,08)
 - Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,89 (1/1,12)

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	848,4	1 372,0	601,0	2 462,5
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	1 231,3
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	684,0	601,0	1 231,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	688,0	-	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,50
Доля помещений на 1-м этаже	1,0	0,50	1,00	0,50
Доля помещений выше 1-го этажа	0,0	0,50	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	0,96	1,00	0,95
Корректировка, %		4,0%	0,0%	6,0%

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

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

► **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, принадлежит на праве долгосрочной аренды, а земельные участки у объектов-аналогов №1 и №2 принадлежат на праве собственности, поэтому требуется введение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть II, 2022 г., стр. 82, табл. 10). Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,87. Корректировка для всех объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 1,7%, рассчитанная следующим образом: $=((0,87-1)*100\%*0,13)$ (коэффициент 0,13 определяет долю земельного участка в едином объекте недвижимости (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3133-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>))

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

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

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

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

– Величина корректировки определялась по формуле:

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

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

► Удельное значение справедливой стоимости земельного участка определялось по удельному показателю кадастровой стоимости. Для расчета корректировки принималось удельное значение кадастровой стоимости, которое составило 9 047 руб./кв. м ((8 956 827 руб./990 кв. м)

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		240 000 000	145 000 000	550 000 000
Площадь зданий, кв. м (S _{зд})	848,4	1 372,0	601,0	2 462,5
Площадь земельного участка, кв. м (S _{зу})	990,0	1 500,0	1 875,0	н/п
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,17	1,09	3,12	н/п
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,07	-1,95	н/п
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C _{zy})*	9 047			
Корректировка, руб./кв. м		666	-17 668	-

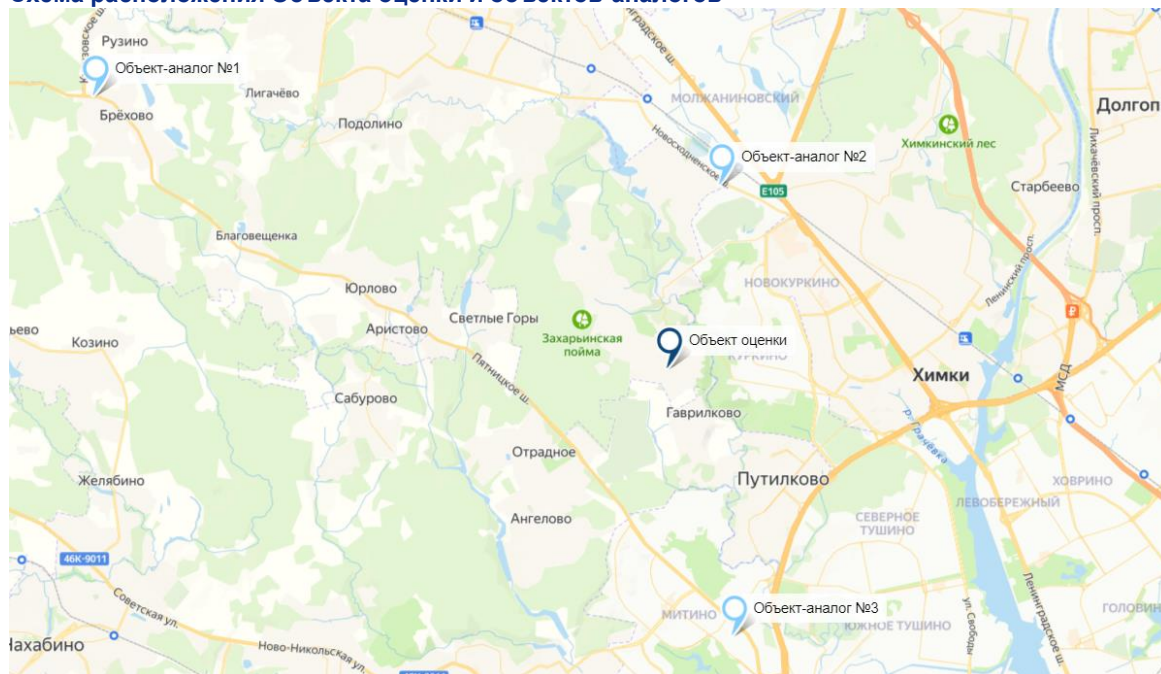
Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 имеют сопоставимый уровень отделки (отделка типа «стандарт»), а у объекта-аналога №1 выполнена частичная отделка (1 этаж – отделка «стандарт», 2 этаж – «без отделки») следовательно необходимо применение корректировки

► Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 62). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 4 964 руб./кв. м ((9 900 руб./кв. м * 688 кв. м / 1 372 кв. м)



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: анализ Исполнителя

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

Объект-аналог №1: Московская обл., дер. Брехово, с2

Объект-аналог №2: Московская обл., Химки, микрорайон Планерная, 23

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

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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





$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Потенциальный валовый доход определялся на основе рыночных арендных ставок на типичные объекты недвижимости и составил **22 190 000** руб./год без НДС, без учета коммунальных услуг и эксплуатационных расходов арендатора

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г Химки, мкр Новогорск, ул. Соколовская 4 кв, д. 1	Московская обл., дер. Брехово, с2	Московская обл., Химки, микрорайон Планерная, 23	Москва, Пятницкое ш., 15к4
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально	внутриквартально
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	848,4	480,0	245,00	234,00
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	1 этаж	1-2 этажи	1 этаж	1 этаж
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023
Условия аренды	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес, без НДС / НДС не обл.		1 440 000	612 500	585 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС / НДС не обл.		36 000	30 000	30 000
Условия включения налога в ставку	без НДС	УСН	с НДС	с НДС
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС / НДС не обл.		36 000	25 000	25 000
Контакты		7 917 501-28-60	7 958 702-74-37 АН Миэль	7 985 465-67-09
Источник*		https://khimki.cian.ru/rent/commercial/287868232/	https://www.avito.ru/himki/kommerche-skaya_nedvizhimost/sdam_pomesche_nie_svobodnogo_naznacheniya_245_henie_svobodnogo_naznacheniya_23	https://www.avito.ru/moskva/kommerche-skaya_nedvizhimost/sdam_pomesche_nie_svobodnogo_naznacheniya_23

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00 2766639304

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет величины арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, без НДС		36 000	25 000	25 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно	ЭР и КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		36 000	25 000	25 000
Дата предложения	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023	16.06.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(4,00%)	(4,00%)	(4,00%)
Местоположение	Московская обл., г Химки, мкр Новогорск, ул. Соколовская 4 кв, д. 1	Московская обл., дер. Брехово, с2	Московская обл., Химки, микрорайон Планерная, 23	Москва, Пятницкое ш., 15к4
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		9,0%	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(13,6%)	8,0%	8,0%
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	848,4	480,0	245,0	234,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(7,0%)	(15,0%)	(16,0%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	8,0%	8,0%
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	240,0	245,0	234,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	240,0	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		4,0%	-	-

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет величины арендной ставки (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		31 480	23 795	23 515
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		33,6%	31,0%	32,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,319	0,346	0,335
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, без НДС		26 153		
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, без НДС		22 190 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к аренде с сопоставимыми с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия не требуется
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>). Скидка на торг для объектов торгового назначения при аренде для группы Б (города Московской области) составляет 4%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 4%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов различное, необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 54)
- ▶ Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной арендной ставке объектов в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК составляет коэффициент 1,09. Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 9%

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки расположен на 1-й линии застройки второстепенной улицы, объект-аналог №1 – на 1-й линии магистральной улицы, а объекты-аналоги №2 и №3 – внутриквартально, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 55):
 - Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии не крупной второстепенной улицы к удельной арендной ставке аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,08
 - Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии крупной (магистральной) улицы к удельной арендной ставке аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,25
- ▶ Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 13,6% $((1,08/1,25-1)*100\%)$, для объектов-аналогов №2 и №3 – плюс 8% $((1,08-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход, то есть сопоставимы по данному показателю, следовательно, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 56). Зависимость удельной ставки аренды объекта свободного назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,4136 * x^{-0,131}$$
 где: x – площадь объекта; y – удельная цена

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	848,4	480,0	245,00	234,0
Удельная цена	0,40	0,43	0,46	0,47
Корректировка, %				-16,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 СМД#03:00

4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 52 из 110

Financial

Consulting

Group



► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объект-аналог №1 представляют собой отдельные здания, а объекты-аналоги №2 и №3 представляют собой встроены помещения, следовательно требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3111-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>)

► Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 8% $((1/0,93-1)*100\%)$

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 57)

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

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

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

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение арендной ставки объекта в подвале к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,83 (1/1,21)
 - Отношение арендной ставки объекта, расположенного на 2-м этаже, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет коэффициент 0,93 (1/1,08)
 - Отношение арендной ставки объекта в цоколе к арендной ставке такого же объекта на 1-м этаже составляет коэффициент 0,89 (1/1,12)

Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	848,4	480,0	245,00	234,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	848,4	240,0	245,0	234,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	240,0	-	-
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	0,50	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,00	0,50	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	0,96	1,00	1,00
Корректировка, %		4,0%	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



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

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Расчет уровня недозагрузки основан на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 58). Исполнителем было принято к расчету минимальное значение недозагрузки в размере 13,21%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались. Действительный валовый доход составил 19 260 000 руб. в год без НДС (22 190 000 * (1-13,21%))

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок (или земельный налог), платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение
- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости-2021. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л. А. (стр. 100, табл. 38). Согласно информации, полученной из справочника, расходы на содержание для торговых объектов класса С составляют от 13,2% до 26,8 от ПВД. Исполнителем было принято к расчету минимальное значение недозагрузки в размере 13,2%
- ▶ Операционные расходы округленно составили 2 930 000 руб. в год без НДС (22 190 000 * 13,2%)



Расчет ставки капитализации

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

Расчет ставки капитализации	
Источник	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 71, табл. 35	11,0%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.04.2023 г.)	10,0%
Среднее, %	10,5%

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости

► Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	22 190 000
Недозагрузка, %	13,21%
Действительный валовый доход	19 260 000
Операционные расходы	2 930 000
Чистый операционный доход	16 330 000
Ставка капитализации, %	10,50%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	155 524 000

Источник: Анализ Исполнителя

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

155 524 000 руб. без НДС.



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



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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	149 830 000	0,5	
Доходный	155 524 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			152 700 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	руб. без НДС
здание ресторана, назначение: нежилое, общей площадью 848,4 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:443	152 700 000
право аренды земельного участка, общей площадью 990 кв. м, кадастровый номер: 50:10:0080107:241	входит в стоимость здания

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, квартал 4, д. 1, по состоянию на 16 июня 2023 г., составила:

152 700 000 (Сто пятьдесят два миллиона семьсот тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС.



	стр.
Общая часть	4
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	56
Приложения	
1. Список используемой литературы	59
2. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	60
3. Фотографии объекта оценки	63
4. Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	69
5. Примерный план перепланировки	109



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



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

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

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		16 ноября 2021 г.
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), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	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 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-f6a87a37cff

Страница 60 из 110

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cf

Страница 61 из 110

Financial
Consulting
Group





Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 62 из 110



Прилегающая территория



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Зона разгрузки



Внутренние помещения



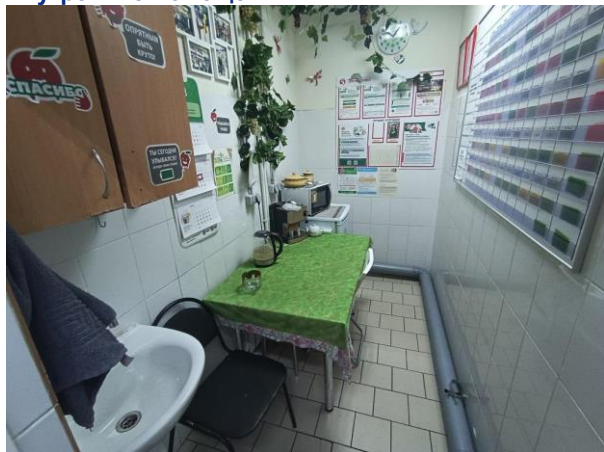
Внутренние помещения



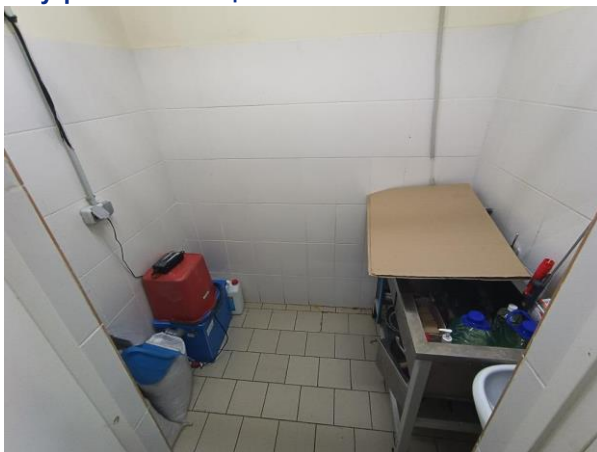
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



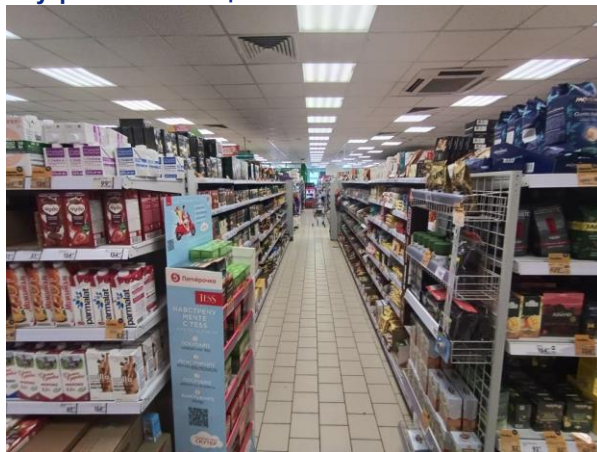
Внутренние помещения



Внутренние помещения



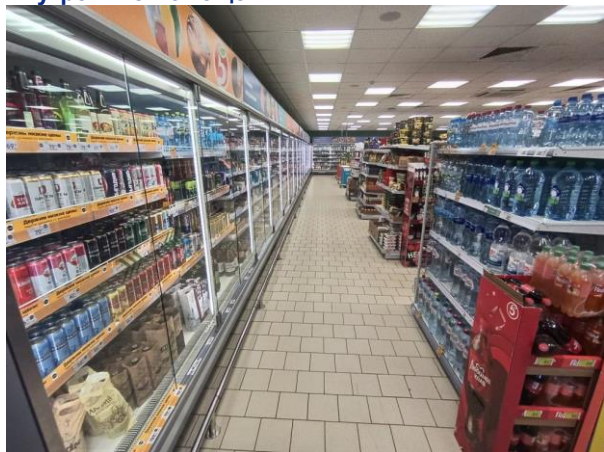
Внутренние помещения



Внутренние помещения



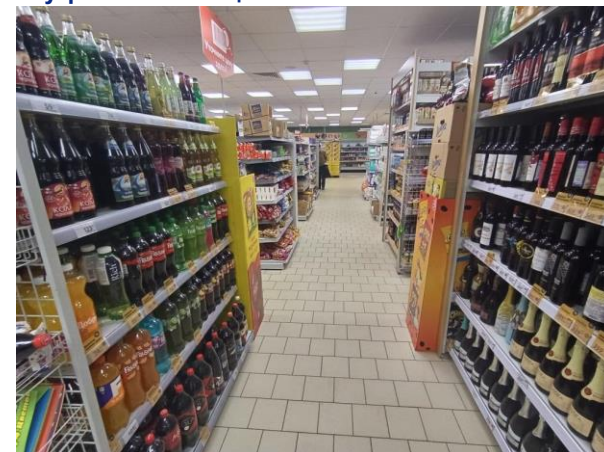
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



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

ДОГОВОР аренды земельного участка № ЮА-13

г. Химки, Московская область

№ЮА-13 от 10.04.2007г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ Администрация городского округа Химки Московской области
(полное наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)

Московская область, г. Химки, ул. Московская, 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525, ИМНС России по г. Химки Московской области (свидетельство 50 № 001494823 от 04.12.2005 г.)

в лице Первого заместителя Главы Администрации Физьмакова Андрей Александровича
(ФИО, должность представителя Арендодателя)

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

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

ИНН 5047053085, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1035009553260, от 13.02.2007 г. Инспекция МНС России по г. Химки Московской области

в лице Генерального директора Ивановой Марины Эммануиловны
(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)

в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании постановления Главы городского округа Химки Московской области от 29.03.2007 г. № 507 «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «ТАМА» в аренду земельного участка с кадастровым номером 50:10:08 01 07:0241, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (ранее Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1, для использования с целью эксплуатации объекта недвижимости заключили настоящий Договор (далее-Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

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

1.2. Государственная собственность на Участок не разграничена.

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

2. Срок Договора

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

приема-передачи (Приложение 3).

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

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

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

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

3. Размер и условия внесения арендной платы

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

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

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

Банк получателя: п/с 4010181060000010102, Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705, БИК 044583001.
Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7725131814, КПП 504101001, КБК 0111105011040000120, ОКАТО 46483000000.

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

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

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

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

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

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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



4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

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

4.2.3. Уведомлять Арендодателя об изменении платежных реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, путем опубликования информации об этом в уполномоченном печатном издании или путем размещения информации на стендах Администрации.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

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

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенным полномочиями по государственному контролю по распоряжением земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п.4.4.2 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязанности по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность.

предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

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

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

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

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

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

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

7. Рассмотрение споров

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

8. Особые условия договора

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

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

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

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

9. Приложения к Договору

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

10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: *Администрация городского округа Химки*

Юридический адрес: *141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15*
 ИНН/КПП *5047009801/504701001*
 Расчетный счет № *4020481070000002234 Отделение №1 Московского главного территориального управления Центрального банка РФ*
БИК 044583001

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



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

11. Подписи Сторон

За Арендодателя

Первый заместитель Главы
Администрации городского округа


/Фильчаков А.А./


За Арендатора:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью «ЛАМА»


/Иванова М.Э./


Управление Федеральной регистрационной
 службы по Московской области
 Номер регистрационного листа: 50
 Место и дата государственной регистрации: г. Москва
 Дата регистрации: 10.06.2021
 Номер регистрации: 50-50/01/018/2021-210
 Регистратор: Иванова М.Э.



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

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

город Москва «07» августа 2020 года

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

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

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

 Арендатор  Новый арендатор

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

Арендатор:

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

Новый арендатор:

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

 Арендатор  Новый арендатор



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

к/с 30101810300000000202
БИК 044525202

/ В.В. Дружинин/

/ Е.В. Самылов /

Арендатор

Новый арендатор

3



Соглашение об уступке прав и обязанностей от 20.12.2022 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

город Химки

«20» августа 2022 г.

Гр. Самылов Евгений Владимирович, 28 февраля 1986 года рождения, место рождения: г. Киров, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт серия 3305 номер 627209, выданный отделом внутренних дел Октябрьского р-на г. Кирова, дата выдачи 21 марта 2006 г., код подразделения 432-041, зарегистрированный по месту жительства по адресу: город Москва, улица Никулинская, дом 6, корпус 2, квартира 202, ИНН 434540969781, являющийся индивидуальным предпринимателем, запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя внесена в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей 31 июля 2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, ОГРНИП 320774600296205, именуемый в дальнейшем «Сторона 1» с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739292283, зарегистрированное Московской Регистрационной Палатой 26.09.1996 года (свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия ЛО № 037190), адрес места нахождения: РФ, 123001, город Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №188/21 от 08.12.2021 г., именуемое в дальнейшем «Сторона 2», совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем (ниже – «Соглашение»):

1. Предмет Соглашения

1.1. Сторона-2 приобрела у Стороны-1 50/100 (пятьдесят сотых) долей в праве собственности на нежилое здание с кадастровым номером 50:10:0080107:443, назначение: нежилое, находящееся по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 4 (четыре) квартал, д. 1 (один), общей площадью 848,4 (восемьсот сорок восемь целых четыре десятых) кв.м., расположенное на земельном участке площадью 990 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, для использования в целях эксплуатации объекта недвижимости.

1.2. В связи с обстоятельствами, указанными в п.1.1. настоящего соглашения к Стороне 2 перешли все права и обязанности, принадлежащие Стороне-1 в соответствии с Договором аренды земельного участка № ЮА-13 от 10.04.2007 г. (далее – Договор аренды), заключенного с Администрацией городского округа Химки Московской области, а также Договора от 7 августа 2020 г. о передаче прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007.

2. Порядок исполнения Соглашения.

2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 08 июля 2022 года.

Права и обязанности по Договору аренды передаются Стороной-1 Стороне-2 на безвозмездной основе, поскольку Сторона-2 является собственником нежилого здания с кадастровым номером 50:10:0080107:443, площадью 990 кв.м., находящееся по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Соколовская, 4 (четыре) квартал, д. 1 (один), расположенного на земельном участке, указанном в п. 1.1. Соглашения.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Сторона-1 обязана:

Содействовать Стороне-2 в оформлении дополнительного соглашения, в котором Сторона-2 будет указана в качестве Арендатора, к Договору аренды земельного участка № ЮА-13 от 10.04.2007 г. (далее – Договор аренды), заключенного с Администрацией городского округа Химки Московской области.

3.2. Сторона-2 обязуется:

3.2.1. Осуществлять расчет и оплату арендной платы в сроки, установленные Договором аренды.

3.3. Стороны гарантируют полноту и достоверность передаваемых им в соответствии с настоящим Соглашением документов и иной информации.

3.4. Стороны имеют иные права и иные обязанности, установленные настоящим Соглашением и действующим законодательством Российской Федерации.

4. Заключительные положения.

4.1. Изменение или расторжение настоящего Соглашения осуществляется по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Все изменения или дополнения к настоящему Соглашению оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

4.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Соглашения, Стороны разрешают путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор будет рассматриваться в Арбитражном суде г. Москвы.

4.5. Все уведомления и сообщения должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и направляться в письменной форме заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телефаксу, или доставлены с нарочным по юридическим (почтовым) адресам Сторон с вручением под расписку.

4.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. Сторона-2 не имеет претензий к Стороне-1 по моменту передачи прав и обязанностей по договору аренды, и дате подписания настоящего соглашения.

4.8. Настоящее Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и один экземпляр для Администрации городского округа Химки Московской области.

4.9. Обязанность по осуществлению государственной регистрации настоящего соглашения, а также расходы по регистрации принимает на себя Сторона-2.

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 74 из 110

Financial
Consulting
Group



Соглашение об уступке прав и обязанностей от 20.12.2022 г. по Договору аренды земельного участка №ЮА-13 от 10.04.2007 г.

эквиваленты и подписи Сторон:

ООО УК «Альфа-Капитал»
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал ФастФуд»
 Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 ОГРН 1027739292283 ИНН: 7728142469
 КПП: 785250001
 р/с №40701810501850000548 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
 к/с 30101810200000000593 БИК 044525593
 Телефон (495) 797-31-52
 Факс (495) 797-31-51
 e-mail: info@alfacapital.ru

Самылов Евгений Владимирович
 (индивидуальный предприниматель)
 Юридический адрес: город Москва, улица Никулинская, дом 6, корпус 2, квартира 202
 ИНН 434540969781
 ОГРНИП 320774600296205
 р/с 40802810500320001088
 к/с 30101810700000000187
 БИК 044525187

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами



/ Антипов Н.Н. /

Индивидуальный предприниматель



/ Самылов Е.В. /



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Вх. от 28.12.22

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.12.2022, поступившего на рассмотрение 28.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 8
Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241
Номер кадастрового квартала:	50:10:0080107
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:10:0080104:232
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская (район Северо-Западный микрорайон), квартал 4, д. 1.
Площадь:	990
Кадастровая стоимость, руб.:	1123036,1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для эксплуатации объекта недвижимости
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, будущего сервитута:	данные отсутствуют



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок	
Лист № 2 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 8
Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер:	50:10:0080107:241
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, наделенного в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительстваваемого дома социального использования или иного объекта коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о статусе земельного участка:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утешные"
Сведения об ограничениях в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56	Сведения об ограничениях в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

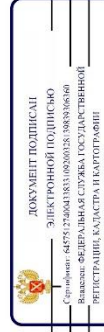
Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-231491870		
Кадастровый номер:		
50:10:0080107:241		
Земельного волека Российской Федерации; срок действия: с 26.01.2022; реквизиты документа-основания: об утверждении границ охраняемых зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 24.11.2021 № 1263-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области.		
Получатель выписки:		
Шевченко Артём Владимирович		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 2. Лист 4

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

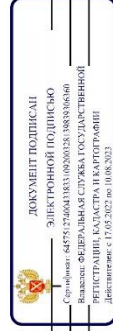
Земельный участок		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-231491870		
Кадастровый номер:		
50:10:0080107:241		
1	Правообладатель (правообладатели):	
1.1	данные о правообладателе отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	Аренда:	
	дата государственной регистрации:	28.12.2022 10:25:39
	номер государственной регистрации:	50:10:0080107:241-50/215/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.12.2022 по 10.04.2056
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал ФизФуд"
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № ЮА-13, выдан 10.04.2007, номер государственной регистрации: 50-10/018.2007-210
	данные об актуальности прав и обременений по Договору аренды земельного участка № ЮА-13 от 10.04.2007 г., № ЮА, выдан 20.12.2022	Сведения о государственной регистрации: 28.12.2022, номер государственной регистрации: 50:10:0080107:241-50/215/2022-6
	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией залогом или электронной закладной:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Земельный участок		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВИ-001/2022-231491870		
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241		
5	Ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
6	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют

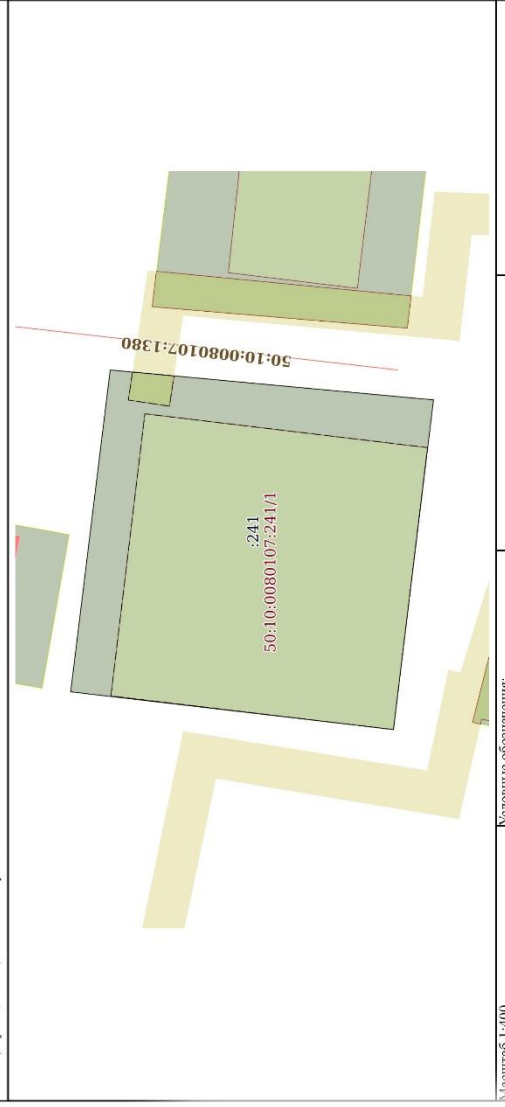


полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок		Лист 6
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВИ-001/2022-231491870		
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 78 из 110

Financial Consulting Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Раздел 3.1. Лист 7

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов: 8
Всего листов раздела 3.1: 1	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241	

№ п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	6°40.4'	31.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	97°0.1'	31.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	185°16.9'	31.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	276°55.5'	32.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют


полное наименование должности		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Анастасия Александровна Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Датасоставления: 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия	

Раздел 3.2. Лист 8

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов: 8
Всего листов раздела 3.2: 1	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	483978.44	2179737.56	4	0.3
2	484009.55	2179741.2	-	0.3
3	484005.74	2179772.22	-	0.3
4	483974.58	2179769.34	-	0.3
1	483978.44	2179737.56	-	0.3

полное наименование должности		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Анастасия Александровна Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Датасоставления: 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия	



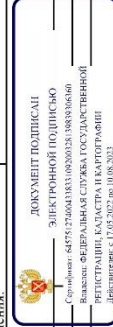
Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Лист 9

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

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов выписки: 13	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870		28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
Лист (чертеж, схема) части земельного участка		Лист (чертеж, схема) части земельного участка	
Участный номер части: 50:10:0080107:241/1		Участный номер части: 50:10:0080107:241/1	
Масштаб 1:300			

Условные обозначения:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		полное наименование должности	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	



Лист 10

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов выписки: 13	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 13
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870		28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
Лист (чертеж, схема) части земельного участка		Лист (чертеж, схема) части земельного участка	
Участный номер части: 50:10:0080107:241/2		Участный номер части: 50:10:0080107:241/2	
Масштаб 1:50			

Условные обозначения:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		полное наименование должности	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Раздел 4.1 Лист 11

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1
Всего листов выписки: 13	
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870	
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241	
Учетный номер части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	3
50:10:0080107:241/1	данные отсутствуют
50:10:0080107:241/2	11



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 12

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2		
Всего листов выписки: 13			
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-23/491870			
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241			
Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:10:0080107:241/1			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек граница земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	483978.44	2179737.56	-
2	484005.67	2179740.8	0.3
3	484002.4	2179768	0.3
4	483975.16	2179764.74	-
1	483978.44	2179737.56	0.3



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 81 из 110

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.12.2022 г.

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 4.2	Всего листов: 8		
Всего листов раздела 4.2: 2			
Всего листов выписки: 13			
28.12.2022г. № КУВН-001/2022-231491870			
Кадастровый номер: 50:10:0080107:241			
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:10:0080107:241/2			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	484003.59	2179772.02	4
2	483999.59	2179771.65	5
3	484000.03	2179768.73	-
4	484003.99	2179769.33	-
1	484003.59	2179772.02	-

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЕННОЕ ВОЗМОЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторонова Сергея Александровича,
начальника территориальной службы государственной
регистрации недвижимости в Московской области
Должность: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из ЕГРН на здание от 11.08.2022 г.

Уполномоченная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

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

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

Раздел 1 Лист 1	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 5	
11.08.2022г.	
Кадастровый номер: 50:10:0080107:443	
Номер кадастрового квартала:	50:10:0080107
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Решение присвоения государственной кадастровой учетной записи:	Ипотечный номер 31:1090-6346; Условный номер 50:10:08:00019:002:0000
Местоположение:	Московская область, г. Химки, мкр Новогорск, ул. Саволовская 4 кв. д. 1
Шошавь, м.к.:	848-4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание ресторана
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб.:	22746922.19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0080107:241
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:10:0080107:714
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (сладка этаж), отсутствуют.
Получатель выписки:	Нестеров Александр Васильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал: ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания Альфа-Капитал"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выписки Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал: ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания Альфа-Капитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая стоимость собственности: 50:100 50:10:0080107:443-50:215:2022-25 11.08.2022 08:54:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.1	Ипотека в силу закона 11.08.2022 08:54:38 номер государственной регистрации: 50:10:0080107:443-50:215:2022-27 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.08.2022 до исполнения обязательства по Договору лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Управляющая компания "Альфа-Капитал" основание государственной регистрации: Договор купли-продажи доли нежилого здания, № 61п, датой 08.08.2022 обязательств поручилое удостоверение: 08.08.2022 Грохин Павел Антонович, временно исполняющий обязанности начальника Олтрайального территориального округа Московской области Нестерова Александра Васильевича 50:211-н/50-2022-71-170 данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.



Лист 3

Залог		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выделен: 5
11.08.2022г.			
Кадровый номер:		50:10:0080107:443	
5.2			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		11.08.2022.08:54:38	
номер государственной регистрации:		50:10:0080107:443-50/215/2022-26	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.08.2022 по 19.04.2027	
основание государственной регистрации:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом пелливаемости "Альфа-Капитал ФастФуд", № 4265 от 21.01.2021, изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 4265-1 от 18.02.2021, 4265-2 от 08.04.2021, № 4265-3, выдан 12.07.2021	
сведения об осуществлении государственной регистрации залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Закрытый паевой инвестиционный фонд пелливаемости "Альфа-Капитал ФастФуд" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Объявление о совершении, 50/100 50:10:0080107:443-50/156/2022-18 08.07.2022.09:49:48	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2 данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Залог		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выделен: 5
11.08.2022г.			
Кадровый номер:		50:10:0080107:443	
5.1			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		19.07.2022.08:43:41	
номер государственной регистрации:		50:10:0080107:443-50/156/2022-21	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.07.2022 до полного исполнения обязательств	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ", ИНН: 7728142469	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом пелливаемости "Альфа-Капитал ФастФуд", выдан 15.01.2021	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
Завлеченные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении заложившего права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10	Правотриггеры и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
11.08.2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	50:10:0080107:443
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:400	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия



Технический паспорт по состоянию на 09.02.2011 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание ресторана

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	311:090-6346

Технический паспорт составлен по состоянию на 09 февраля 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "КОНЦЕПТ"		Химкинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись.
Генеральный директор Кондрашук О.А.		Руководитель комплексной производственной группы Дроздова Л.В.	



2. Описание (состав) технического паспорта

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

стр. 2

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 86 из 110



3. Общие сведения о здании

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

3.1. Стоимость

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

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

стр. 3

4. Состав объекта

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

стр. 4

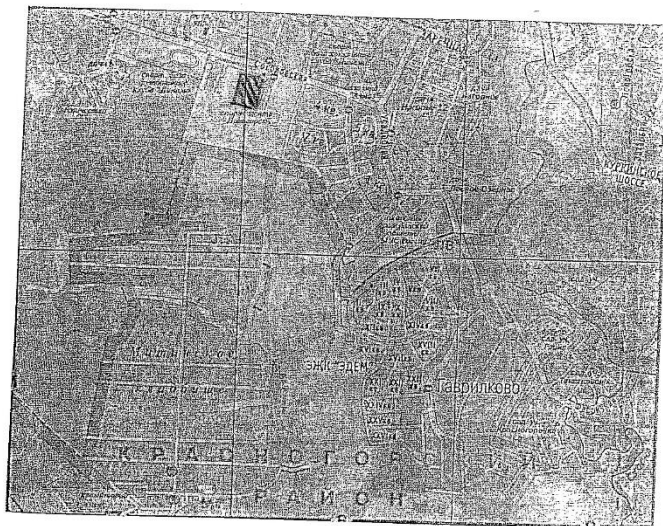


5. Ситуационный план

Здание ресторана
наименование здания

М 1:20000

Лист 1 Всего листов 1



Условные обозначения

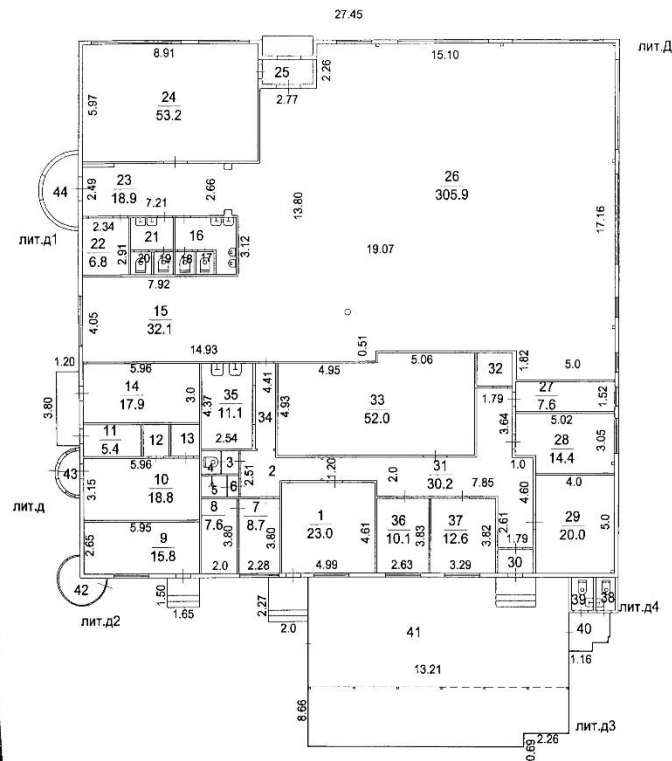
□ - местоположение инвентаризируемого объекта

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

7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



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




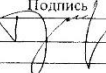
8. Экспликация к плану этажей здания

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

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

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

стр. 8



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МКАД	1,10	1,04	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,16

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

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ЗОНА ПРЯМОЙ ВИДИМОСТИ ОТ МЕТРО (МЕНЕЕ 100 М)	1,00	1,25	1,41	1,57	1,68
	ДО 5 МИН	0,80	1,00	1,13	1,25	1,34
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,71	0,88	1,00	1,11	1,19
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,64	0,80	0,90	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,60	0,75	0,84	0,93	1,00

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

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

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

13. Состав операционных расходов

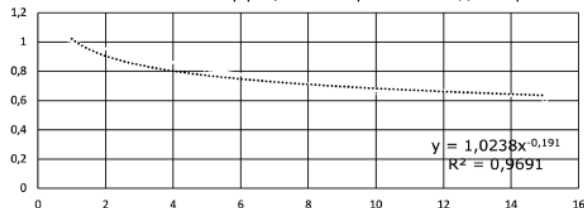
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	16
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17



Зависимость коэффициента от расстояния до метро



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

5. Особенности местоположения здания

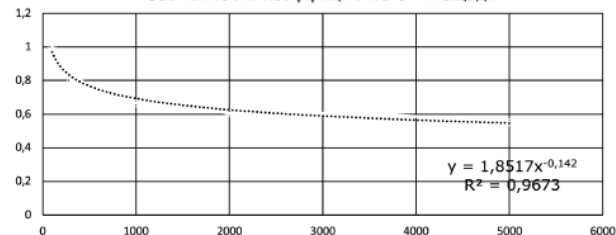
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 2000	2000 - 5000	5000->
	<100	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	100 - 300	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	300 - 500	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	500 - 1000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	1000 - 2000	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	2000 - 5000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	5000->	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

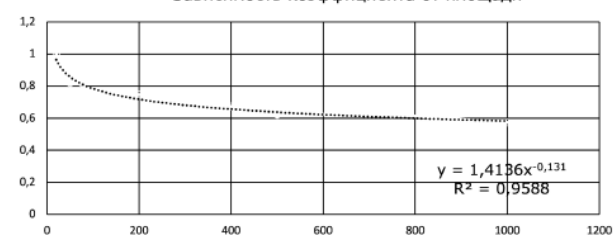
Зависимость коэффициента от площади



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20 - 50	50 - 100	100 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000->
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20 - 50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50 - 100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100 - 300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300 - 500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500 - 1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000->	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



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



7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,21	1,10	1,32

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,11	1,05	1,17

Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20
--	------	------	------

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

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

11. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,86	12,12	22,89
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,44	13,21	23,59

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	16
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,69	10,10	14,92
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	14,11	11,22	15,17



п/п	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
2	Стандарт	http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoj-neredvizhimosti/	5 600	5 300	4 600	9 900
		https://alpa.pro	4 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	5 500			
3	Люкс (исключительный ремонт)	https://www.allrepairs.ru/remont-ofisov/	10 000	12 267	10 667	22 933
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelki-ofisov-price/	9 800			
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000			
4	Стандартный капитальный ремонт	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	8 000	9 833	7 033	16 867
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoj-neredvizhimosti/	12 500			
		https://alpa.pro	9 000			

Следующим шагом на основании полученных результатов были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}}$$

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.ан}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	6 967	-3 233	-9 900	-22 933
Требует капитального ремонта	-6 967	0	-10 200	-16 867	-29 900
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	3 233	10 200	0	-6 667	-19 700
Стандарт	9 900	16 867	6 667	0	-13 033
Люкс	22 933	29 900	19 700	13 033	0

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79



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

4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

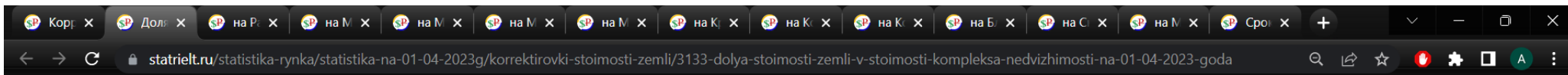
Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

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

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





некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 14.04.2023 г.\)](#)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,17	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	0,18
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,20	0,15

Примечания:

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

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её «службы» неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельные здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://statrielt.ru/>, <http://reality.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.roreal.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостаточными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения стоимости земли в исследовании получены с применением методики, описанной в документе «Методика определения рыночной стоимости земельных участков».

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3133-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhivosti-na-01-04-2023-goda>

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 95 из 110

Financial
Consulting
Group

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 14.04.2023 г.)



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

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

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,98	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,99	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,96	0,91

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

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3111-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 96 из 110

Financial
Consulting
Group



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 14.04.2023 г.)

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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,21

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

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

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

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff

Страница 97 из 110

Financial

Consulting

Group



Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 khimki.cian.ru/sale/commercial/273701923/ 🔍 📄 ☆ ⚡ 🛡️ ⚙️ 🗨️ S ⋮

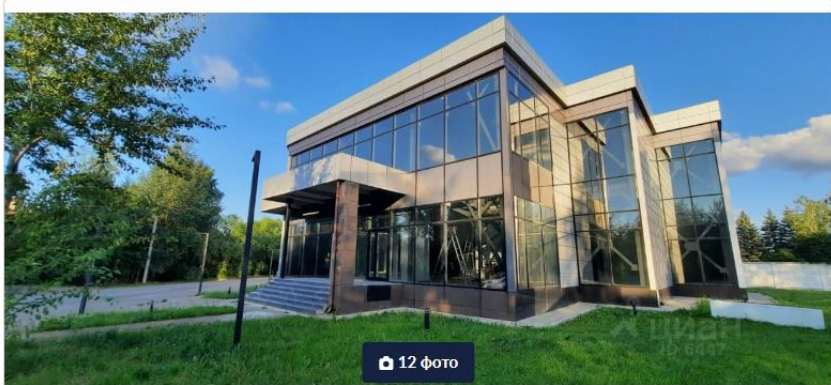
Здание, 1 372 м²

Московская область, Химки, мкр. Новогорск, ул. Усадебная, 36 [На карте](#)

🏠 Планерная 🚗 15 мин.

📍 Ленинградское шоссе 7 км от МКАД 📍 Куркинское шоссе 7 км от МКАД

♥ В избранное
↶
✎
⬇
🖨
✂
⚠ Пожаловаться



📷 12 фото

📏

Площадь
1 372 м²

🏢

Этажность
2

📅

Год постройки
2019

PDF

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения
🚶 Пешеходный трафик

📄 Арендные ставки рядом
📍 Точки притяжения

240 000 000 ₽ ▾

[Следить за изменением цены](#)


Цена за метр 174 928 ₽ за м²

Налог УСН

+7 926 871-34-38

📞 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Рида-Химки

🔍 Документы проверены

PDF

Отчёт о привлекательности помещения и локации


Купить

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

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cf
Страница 98 из 110

© 2023 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial
Consulting
Group



98

Объект аналог №1 в рамках сравнительного подхода

khimki.cian.ru/sale/commercial/273701923/

Автомобильный трафик Конкуренты в радиусе 1 км
Средний бюджет семьи по району Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Продаётся отдельно стоящее ЗДАНИЕ - 1372 кв.м. мкр. Новогорск , ул .Усадебная д.36 свободного назначения расположенное на земельном участке 15 соток. Можно использовать как спортивный объект, торгово-административное, фермерский рынок, ФУД- КОРТ, сетевой магазин или торгово-развлекательный комплекс. В микрорайоне расположены несколько ЖК премиум класса, коттеджные поселки, а также спортивная база олимпийского резерва России, х/к Динамо, ф/к Динамо, академия МЧС.

Помещение имеет следующие характеристики:

- отдельно стоящее здание с собственной системой отопления и вентиляционной системой
- 1 этаж 684 кв.м. высота потолка 4,5 м с отделкой
- 2 этаж 688 кв.м. высота потолка 4,5 м без отделки
- входная группа панорамные окна-двери, автоматические раздвижные двери;
- 2 этаж - панорамное остекление;
- 2 входа
- выделенная мощность электросети 300 кВт.
- возможно подключение газа
- вентиляция приточно-вытяжная
- водоснабжение скважина
- водоотведение (локальное очистное сооружение)
- отопление приточно-вытяжной вентиляцией, кондиционерами, электричество
- пожарная сигнализация
- сверхинтенсивный автомобильный трафик
- здание расположено на 1-ой линии дороги на перекрестке
- собственная парковка для сотрудников на 6-8 машиномест
- парковка для клиентов 25 машиномест
- ландшафтное освещение участка
- погрузо-разгрузочный пандус
- ПЛОСКАЯ ЭКСПЛУАТИРУЕМАЯ КРОВЛЯ
- возможно установка лифта!

Земля и здание в собственности у физического лица.

[Свернуть](#)

240 000 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 174 928 ₽ за м²
Налог УСН

+7 926 871-34-38
[Если захотите оставить жалобу, напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рида-Химки
[Документы проверены](#)

PDF Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

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

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 99 из 110

Financial
Consulting
Group




Объект аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/286247025/ 🔍 📄 ☆ ⚡ 🛡️ ⚙️ 🖥️ 🌐

Арендный бизнес, 601 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Мира, 2А [На карте](#)
 📍 Опалиха 🚶 5 мин. 📍 Аникеевка 🚶 7 мин.
 📍 Волоколамское шоссе 11 км от МКАД 📍 Новорижское шоссе 11 км от МКАД

❤️ В избранное
↔️
✎
📄
🖨️
🔗
⚠️ Пожаловаться



📷 28 фото

📏 Площадь 601 м²
📁 Прибыль 1 500 000 ₽/мес.
📄 Категория Торговая площадь

📄 PDF
Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- 👤 Охват населения
- 🏠 Арендные ставки рядом
- 🚶 Пешеходный трафик
- 📍 Точки притяжения


145 000 000 ₽ ▼

[Следить за изменением цены](#)

Налог: _____ УСН

+7 966 059-31-86
+7 916 052-55-27

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)


 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СИГМА ИНВЕСТ - Арендный бизнес 🏆
 🔄 Документы проверены

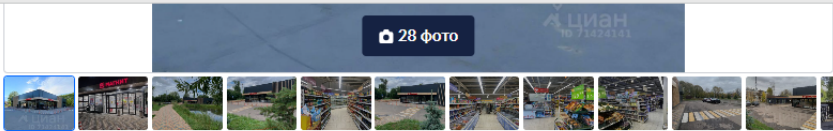
📄 PDF
 Отчёт о привлекательности помещения и локации
 Купить


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

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
 4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
 Страница 100 из 110


Объект аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/286247025/ 🔍 📄 ⭐ ⚡ 🛡️ ⚙️ 🗨️ Ⓞ







Площадь
601 м²











Прибыль
1 500 000 ₽/мес.



Категория
Торговая площадь

 **Отчёт о привлекательности объекта**
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

<ul style="list-style-type: none">  Охват населения  Пешеходный трафик  Автомобильный трафик  Средний бюджет семьи по району 	<ul style="list-style-type: none">  Арендные ставки рядом  Точки притяжения  Конкуренты в радиусе 1 км  Рекомендации по выбору места для бизнеса
--	--

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

145 000 000 ₽ ▼

Следить за изменением цены


Налог УСН

+7 966 059-31-86


+7 916 052-55-27

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СИГМА ИНВЕСТ - Арендный бизнес 🏆

📄 Документы проверены

 Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 601 кв.м. - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 8 ЛЕТ !!! Арендаторы - СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет "МАГНИТ" и торговые павильоны в прикассовой зоне. Месячный арендный поток составляет в настоящий момент 1 500 000 рублей. УСН. Все коммунальные расходы компенсируются арендаторами отдельно.

Отдельно

стоящее одноэтажное нежилое здание. Земельный участок в собственности. Объект расположен в густонаселённом жилом районе в 10 минутах пешком от станции МЦД Опашиха. Здание удачно расположено рядом с парком отдыха Опашиховский пруд, основным местом притяжения местных жителей. Имеется собственная парковка перед фасадом. Электричество 300 кВт, все центральные коммуникации. Зальная планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 5 м. Витринные окна по фасаду, есть места для размещения рекламных вывесок. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

[Свернуть](#) ^

Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Торговая площадь, 2 462,5 м² в торговом центре «на Пятницком шоссе, 8»". The location is specified as "Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 8". The listing includes a price of 550,000,000 RUB, a price per square meter of 223,351 RUB, and a tax of 91,666,666 RUB. A contact number +7 916 355-98-00 is provided. The listing is from the "ПФК" (PFC) department, with a note that documents have been checked. There is a button to purchase a PDF report about the attractiveness of the property and location. The main image shows a large commercial building with a parking lot in front, and a bus is visible on the street. Below the main image are several smaller thumbnail images. At the bottom of the listing, there are icons for area (2 462,5 м²), floor (1 из 1), and property status (Свободно).

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

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 102 из 110



Объект аналог №3 в рамках сравнительного подхода

cian.ru/sale/commercial/287829668/

550 000 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 223 351 ₽ за м²
Налог НДС включен: 91 666 666 ₽

+7 916 355-98-00
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ПФК
🔧 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Площадь 2 462,5 м² Этаж 1 из 1 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 🏠 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Объявление от СОБСТВЕННИКА. Продаётся торговое помещение с сетевым ритейлером, супермаркет Виктория (лицензия на алкоголь) в пешей доступности от станции подземного метро Волоколамская и наземной одноименной станции Волоколамская МЦД-2 Нахабино Подольск (Московские Центральные Диаметры т.н. наземное метро), запущенной в конце 2019 года.
Расположено на оживленном Пятницком шоссе около автобусной остановки в окружении плотного сформированного жилого массива.
Рядом находится Ландшафтный парк Митино.
Электрическая мощность 212 кВт

[Свернуть](#)

Войдите или зарегистрируйтесь

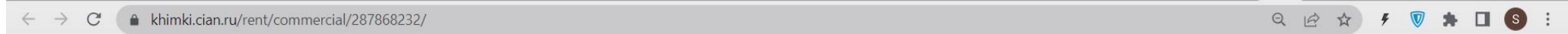
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 103 из 110

Financial
Consulting
Group



Объект аналог №1 в рамках доходного подхода

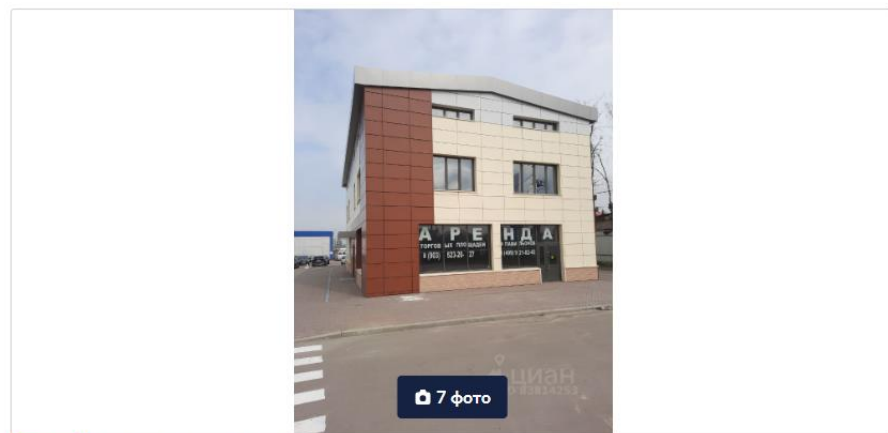


Свободное назначение, 480 м²

Московская область, Химки городской округ, Брехово деревня, проезд Строительный [На карте](#)

Пятницкое шоссе 18 км от МКАД Куркинское шоссе 23 км от МКАД

- В избранное
- Поделиться
- Избранное
- Скачать
- Печать
- Пожаловаться



Площадь **480 м²** Этаж **1 из 1** Помещение **Свободно**

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом

1 440 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Ставка	36 000 Р/м ² в год
Налог	УСН
Комиссия	100%
Коммунальные платежи	включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 917 501-28-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 83814253

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

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

Объект аналог №2 в рамках доходного подхода



avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_245_m_2397542339

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 245 м²

612 500 Р в месяц ▾
2 500 Р в месяц за м², залог 612 500 Р,
комиссия 612 500 Р

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 958 702-74-37

МИЭЛЬ-Сеть офисов
недвижимости
Компания
На Авито с октября 2016 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо
МИЭЛЬ

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 4 м
Общая площадь: 245 м ²	Отделка: без отделки
Этаж: 1	Тип аренды: прямая

Расположение

Московская область, Химки, микрорайон Планерная, 23 [Скрыть карту](#)

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

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 105 из 110

Financial
Consulting
Group




Объект аналог №2 в рамках доходного подхода

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_245_m_2397542339

Расположение

Московская область, Химки, микрорайон Планерная, 23 [Скрыть карту](#)



612 500 Р в месяц ▾
2 500 Р в месяц за м², залог 612 500 Р,
комиссия 612 500 Р

8 958 702-74-37

МИЭЛЬ-Сеть офисов
недвижимости
Компания
На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
МИЭЛЬ

Описание

Арт. 28324117
Сдаётся коммерческое помещение площадью 245 кв.м без отделки под любой бизнес в отличном районе с хорошей локацией.
Помещение расположено на 1 этаже 17 этажного нового кирпично-монолитного дома. Центральное отопление. Централизованная канализация. Электричество есть. Имеется несколько входов. Свободная парковка.
11 км от метро Планерная, 14 км до МКАД.
Показы по договоренности.
Звоните! Записывайтесь на просмотр!

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 2397542339 · 4 июня в 11:45 · 302 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 106 из 110

Financial
Consulting
Group



Объект аналог №3 в рамках доходного подхода



avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_234_m_2766639304

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 234 м²

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

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 958 465-67-09

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Layton
Компания
На Авито с января 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

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

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая

Расположение

Москва, Пятницкое ш., 15к4

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

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 107 из 110

Financial
Consulting
Group



Объект аналог №3 в рамках доходного подхода


avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_234_m_2766639304

Расположение

Москва, Пятницкое ш., 15к4

- Волоколамская 🚶 6–10 мин.
- Митино 🚶 11–15 мин.
- Пятницкое шоссе 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



585 000 ₽ в месяц

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

8 958 465-67-09

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

[Ещё сдаёте?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Layton
Компания
На Авито с января 2013
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Предлагаем в аренду офисный блок 234 кв.м. на 1 этаже по адресу ш Пятницкое, д. 15 к 4. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 7300

О здании

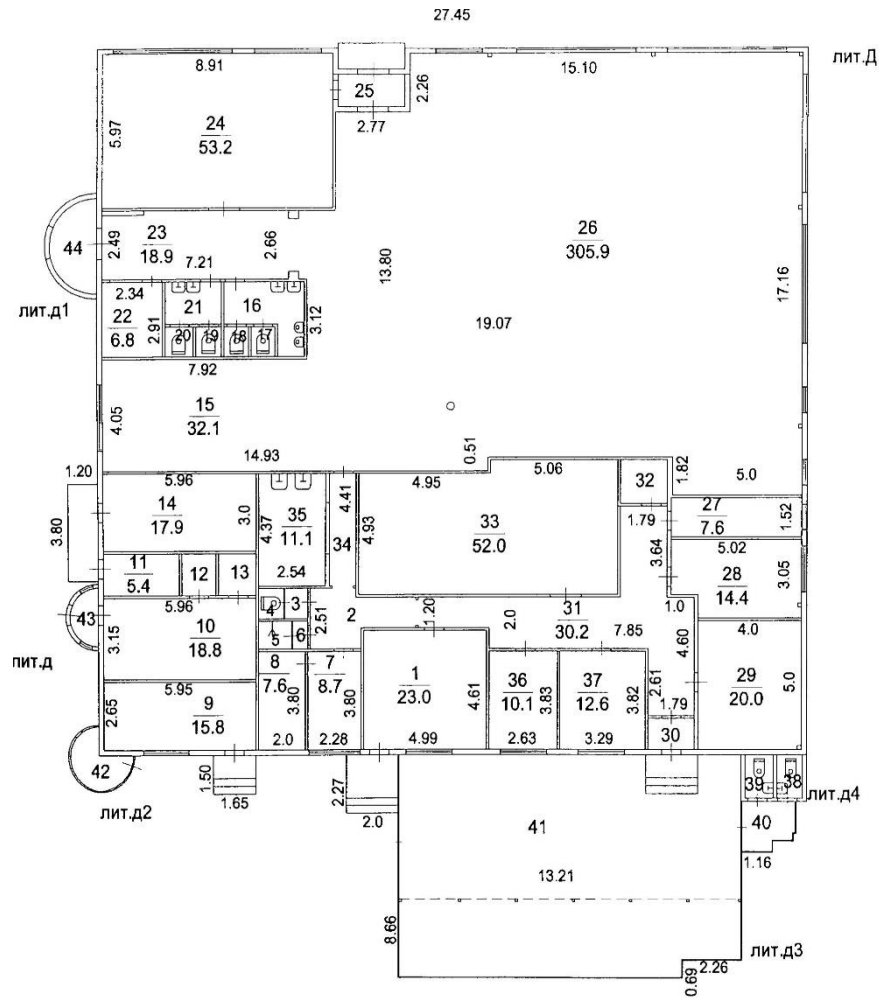
Тип здания: **бизнес-центр** Парковка: **нет**

№ 2766639304 · 22 мая в 13:05 · 104 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

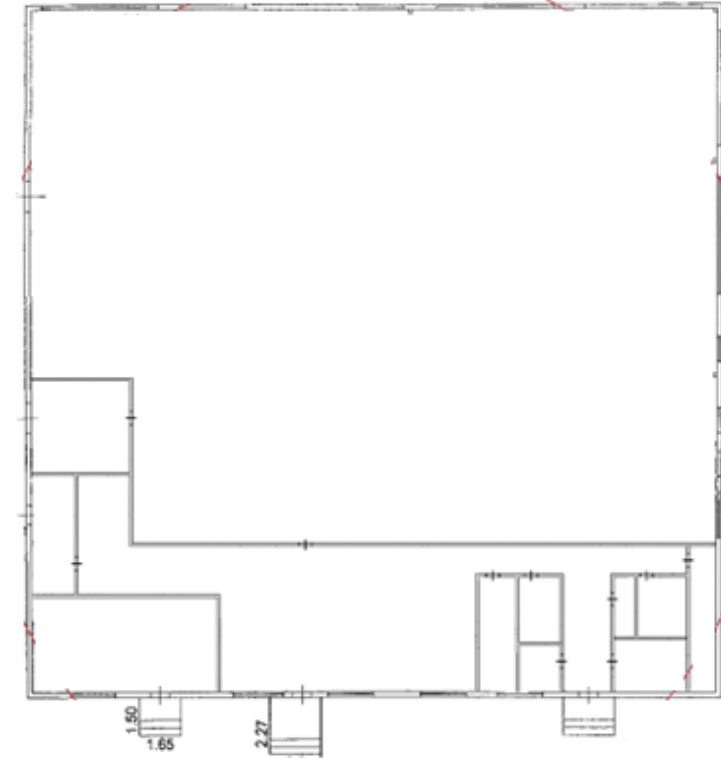
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 16.06.2023 15:12 GMT+03:00
4898d4e7-44cf-47b5-bbe2-ff6a87a37cff
Страница 108 из 110

План помещения согласно БТИ




Фактический план помещения





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	16.06.2023 15:12 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	16.06.2023 15:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа