

29 сентября 2023 г.

Отчет об оценке №20230929-1

**Заказчик: ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Активо одиннадцать»**

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, Ленинский
муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д.
Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2 по
состоянию на 29 сентября 2023 г.





Конфиденциально

29 сентября 2023 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №23092020/41 от 24 сентября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №6 от 13 сентября 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 29 сентября 2023 г.

В результате выполненных работ:

- ▶ справедливая стоимость Объекта оценки №1 по состоянию на 29 сентября 2023 г., составила: **544 400 000 (Пятьсот сорок четыре миллиона четыреста тысяч рублей 00 копеек, без НДС)**
- ▶ справедливая стоимость Объекта оценки №2 по состоянию на 29 сентября 2023 г., составила: **19 162 000 (Девятнадцать миллионов сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, НДС не облагается**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
▶ Основные факты и выводы	14
Описание Объектов оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	63



Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ **Объект оценки №1:** Объекты недвижимости, в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ **Права на объект оценки №1:** Право общей долевой собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
- ▶ **Объект оценки №2:** земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22660, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
 - земельный участок, общая площадь 74 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22659, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
 - земельный участок, общая площадь 650 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22658, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
- ▶ **Права на объект оценки №2:** права собственности на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22659, 50:21:0080105:22658 находятся на стадии регистрации и оформления. Оценка проводится из допущения, что права собственности на земельные участки оформлены в соответствии с законодательством РФ

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

- ▶ **Объект оценки №1:** Объекты недвижимости, в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ **Объект оценки №2:** земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22660, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
 - земельный участок, общая площадь 74 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22659, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
 - земельный участок, общая площадь 650 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22658, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/4)

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	▶ Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ 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 – 29.09.2023 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	▶ 29 сентября 2023 г.
Специальные допущения	▶ Специальное допущение касательно прав на объект оценки №2: права собственности на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22659, 50:21:0080105:22658 находятся на стадии регистрации и оформления. Оценка проводится из допущения, что права собственности на земельные участки оформлены в соответствии с законодательством РФ

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 6 из 137



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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



Ограничения оценки	▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. 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 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №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

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости 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 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость объектов оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Краткое название: СМАО)



Специальные допущения

▶ Права собственности на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22659, 50:21:0080105:22658 находятся на стадии регистрации и оформления. Оценка проводится из допущения, что права собственности на земельные участки оформлены в соответствии с законодательством РФ

Иные существенные допущения

▶ 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 объектов оценки

▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объектов оценки сравнительным и доходным подходом

▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора

▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами

▶ Итоговая величина стоимости объектов 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

▶ Осмотр Объектов оценки был проведен Исполнителем 11.09.2023 г., дата оценки 29.09.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объектов оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать»
 - 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, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

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

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. 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, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объектов 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 Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объектов оценки

- ▶ Договор №23092020/41 от 24 сентября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и Задание на оценку №6 от 13 сентября 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)

Порядковый номер отчета и дата составления

- ▶ Отчет №20230929-1 от 29 сентября 2023 г.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

- ▶ **Объект оценки №1:** Объекты недвижимости, в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ **Объект оценки №2:** земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22660, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
 - земельный участок, общая площадь 74 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22659, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
 - земельный участок, общая площадь 650 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22658, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть

Дата оценки

- ▶ 29 сентября 2023 г.

Дата осмотра

- ▶ 11 сентября 2023 г.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Для определения справедливой стоимости Объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

- ▶ Объект оценки №2: **19 162 000 руб. НДС не облагается**



Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

▶ Не применялся

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

▶ Объект оценки №1: **544 400 000 руб. без НДС**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки №1

- ▶ **544 400 000 (Пятьсот сорок четыре миллиона четыреста тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**
- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **523 768 000 (Пятьсот двадцать три миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **20 632 000 (Двадцать миллионов шестьсот тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки №2

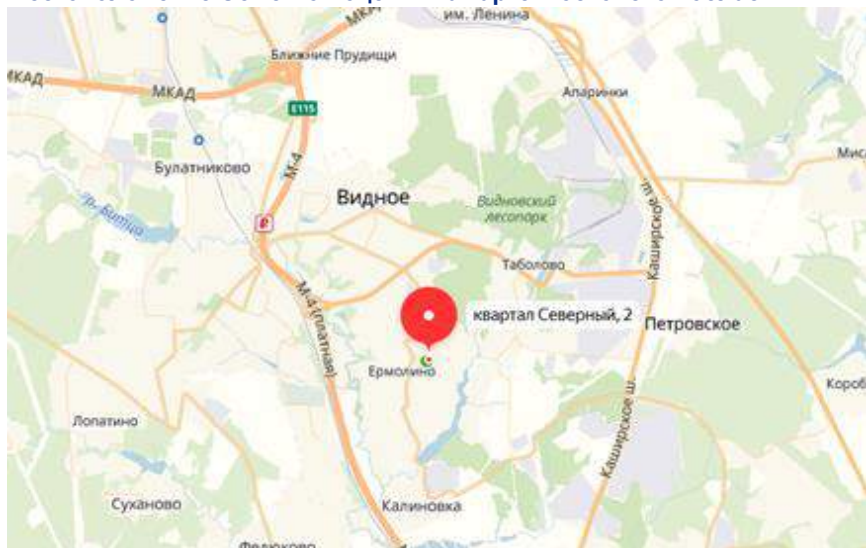
- ▶ **19 162 000 (Девятнадцать миллионов сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, НДС не облагается в т.ч.:**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 4 954 +/-25 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22660: **18 001 000 (Восемнадцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 74 +/-3 кв. м, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22659: **119 000 (Сто девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 650 +/-9 кв. м, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22658: **1 042 000 (Один миллион сорок две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
Общая информация	4
Описание Объектов оценки	
▶ Описание Объектов оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки	17
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объектов оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	63

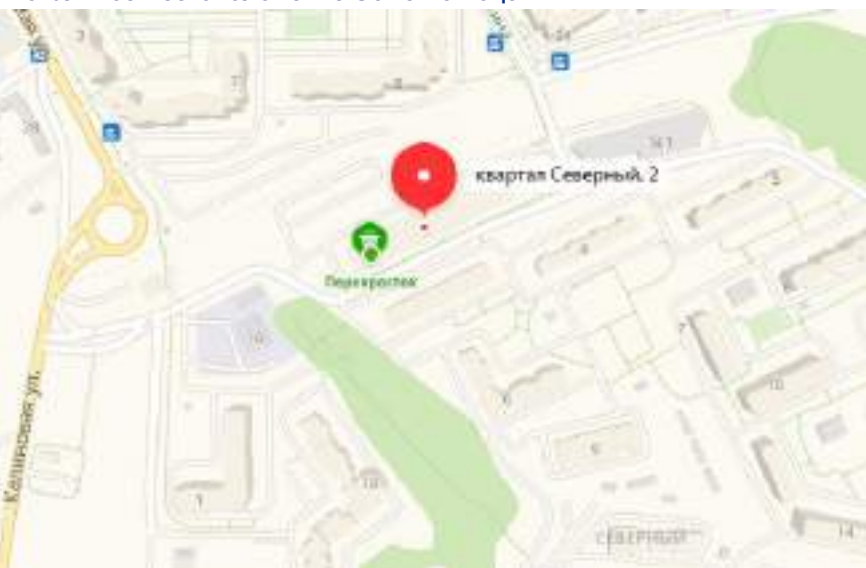


Местоположение Объектов оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

Объект оценки №1

- ▶ Объект оценки №1 представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново

Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Тип здания	нежилое здание
Год постройки	2017
Физический износ, %	нет данных
Материал стен	панельные
Количество этажей	2, в том числе: 1 подземный
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление, электричество, вентиляция
Наличие парковки	организованная

Источники: Анализ Исполнителя

Основные характеристики местоположения Объектов оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
Удаленность от крупных автомагистралей	в 7,5 км от МКАД
Окружающая застройка	жилая
Линия застройки	внутриквартально

Источники: Анализ Исполнителя

Фасад здания, входящего в состав Объекта оценки №1



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки №1

Показатель	Значение
Тип объекта	нежилое здание (ОСЗ)
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торговых помещений
Общая площадь, кв. м	3 203,3
Площадь подвала, кв. м	271,3
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 759,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	173,0
Наличие отдельного входа	имеется
Планировка	зальная
Высота потолка, м	от 3,00 до 6,00
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1 этаж, подвал
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 10.11.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:12070
Кадастровая стоимость, руб.	140 552 189,43
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

План земельного участка, входящего в состав Объекта оценки №1



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки №1

Показатель	Значение
Местоположение	Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново
Площадь земельного участка, кв. м	5 678,0
Площадь застройки, кв. м	3 170,0
Рельеф и форма участка	неправильной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:21:0080105:12070)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	магазины
Текущее использование	по назначению
Наличие инженерных коммуникаций	водопровод, канализация, электричество, газоснабжение
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 10.11.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:10080
Кадастровая стоимость, руб.	29 808 648,30
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя



Земельный участок 50:21:0080105:10080 до межевания



Источник: Открытые источники

Образованные земельные участки в результате межевания



Источник: Открытые источники

Примечание: красным маркером отмечены границы изымаемых в пользу государства на платной основе земельных участков, желтым маркером – оставшаяся часть земельного участка с прежним собственником

Объект оценки №2

- ▶ Объект оценки №2 представляет собой земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22660, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
 - земельный участок, общая площадь 74 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22659, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
 - земельный участок, общая площадь 650 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22658, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
- ▶ Земельные участки, входящие в состав Объекта оценки №2 были выделены из земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:10080 по результатам Распоряжения Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области №1226-Р от 31.10.2022 г. «Об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области». По итогам вступления в силу данного распоряжения была установлена необходимость изъятия на платной основе объектов недвижимого имущества путем выкупа для государственных нужд Московской области, а именно в целях создания и эксплуатации сети автомобильных дорог общего пользования регионального значения Московской области «Солнцево – Бутово – Видное - Каширское шоссе – Молоково – Лыткарино – Томилино – Красково - Железнодорожный». В результате из земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:10080 были образованы 3 земельных участка, 2 из которых (50:21:0080105:22659 и 50:21:0080105:22658) будут выкуплены у нынешнего собственника в распоряжение муниципалитета. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0080105:22660 остается за прежним владельцем – ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»
- ▶ Подробное описание местоположения Объекта оценки №2 представлено ранее
- ▶ Подробное описание образованных в результате межевания земельных участков представлено в таблице далее



Описание земельных участков, входящих в состав Объекта оценки №2

Показатель	Значение	Значение	Значение
Местоположение	142701, Московская область, р-н Ленинский, д Сапроново, Российская Федерация, Ленинский городской округ	142701, Московская область, р-н Ленинский, д Сапроново, Российская Федерация, Ленинский городской округ	142701, Московская область, р-н Ленинский, д Сапроново, Российская Федерация, Ленинский городской округ
Площадь земельного участка, кв. м	74	650	4 954
Площадь застройки, кв. м	0,00	0,00	3 170,00
Рельеф и форма участка	неправильной формы, рельеф спокойный	неправильной формы, рельеф спокойный	неправильной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	отсутствуют	отсутствуют	нежилое здание (кадастровый номер: 50:21:0080105:12070)
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	улично-дорожная сеть	улично-дорожная сеть	магазины
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению
Вид права	нет данных	нет данных	нет данных
Субъект права	нет данных	нет данных	нет данных
Кадастровый номер	50:21:0080105:22659	50:21:0080105:22658	50:21:0080105:22660
Кадастровая стоимость, руб.	295 557,48	1 644 311,50	31 686 774,80
Балансовая стоимость, руб.	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>, анализ Исполнителя

Специальное допущение касательно прав на объект оценки №2

- ▶ Права собственности на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22659, 50:21:0080105:22658 находятся на стадии регистрации и оформления. Оценка проводится из допущения, что права собственности на земельные участки оформлены в соответствии с законодательством РФ



Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

- ▶ Выписки из ЕГРН на здание и земельные участки
- ▶ Технический отчет на здание по состоянию на 15.09.2017 г.
- ▶ Справка о доходной и расходной части по состоянию на 29.09.2023 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2296244249 от 26.12.2022 г.
- ▶ Распоряжение Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области №1226-Р от 31.10.2022 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 №1

- ▶ Объект оценки №1 представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объектов оценки характеризуется как отличное:
 - Объекты оценки располагаются вблизи центральной магистрали г. Видного – улице Ермолинской, по движению в сторону области
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 300 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
 - На территории расположения Объектов оценки имеется парковка на 40 и более машиномест
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки №1:
 - Здание общей площадью 3 203,3 кв. м – нежилое, 1-этажное, планировка зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется под торговлю
 - Земельный участок общей площадью 5 678 +/-26 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины
- ▶ Имеющиеся на земельном участке объекты капитального строительства и земельный участок с кадастровым номером 50:21:0080105:10080 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки №1 в оцениваемом составе следующее:
 - Здание общей площадью 3 203,3 кв. м, текущее использование в качестве здания торгового назначения
 - Земельный участок общей площадью 5 678 +/-26 кв. м, использование согласно виду разрешенного использования, указанного в выписке из ЕГРН на земельный участок: магазины
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка здания торгового назначения, находящегося на одном земельном участке



Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки №2

▶ Объект оценки №2 представляет собой земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:

- земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22660, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
- земельный участок, общая площадь 74 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22659, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
- земельный участок, общая площадь 650 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22658, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть

▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки №2:

- Земельный участок общей площадью 4 954 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины
- Земельный участок общей площадью 74 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – улично-дорожная сеть
- Земельный участок общей площадью 650 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – улично-дорожная сеть

▶ По результатам Распоряжения Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области №1226-Р от 31.10.2022 г. «Об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области» 2 земельных участка с кадастровыми номерами 50:21:0080105:22659 и 50:21:0080105:22658 будут выкуплены у нынешнего собственника в распоряжение муниципалитета. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0080105:22660 остается за прежним владельцем – ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»

▶ Учитывая местоположение, текущее использование и предстоящие изъятие для государственных нужд, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки №2 в оцениваемом составе следующее:

- Земельный участок общей площадью 3 954 кв. м, использование согласно виду разрешенного использования, указанного в выписке из ЕГРН на земельный участок: магазины

- Земельные участки общей площадью 74 и 650 кв. м, использование согласно виду разрешенного использования, указанного в выписке из ЕГРН на земельный участок: улично-дорожная сеть



	стр.
Общая информация	4
Описание Объектов оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25
▶ Краткая характеристика региона	28
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	32
▶ 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	37
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	63



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%	5,7%	4,3%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка*	5,7%	10,6%	7,9%	7,7%	6,6%	6,6%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	12,6%	10,0%	7,9%	6,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

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

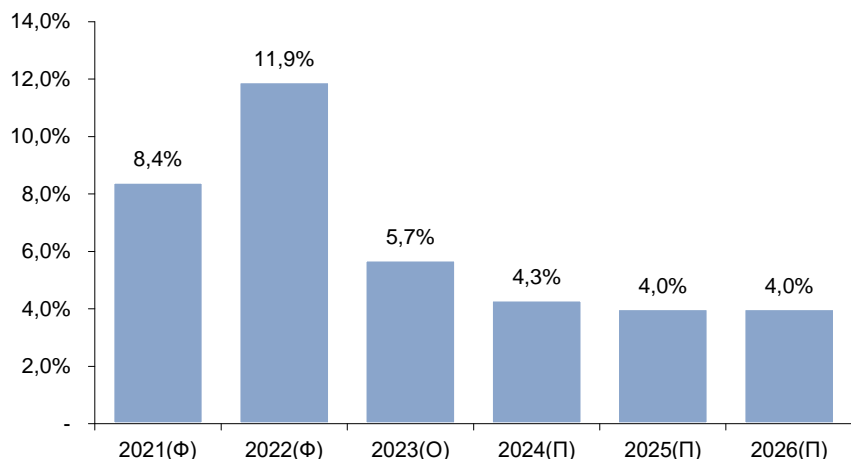
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, ВВП по итогам 1 пол. 2023 г. вырос на +1,4% г/г (+0,5% г/г скорости к двухлетней давности), при этом во 2 кв. 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 кв. 2023 г. В июне рост +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA)
- Промышленное производство в 1 пол. 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%
- Обрабатывающие производства в 1 пол. 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой прошлогодней базы сохраняется. Значительный рост к уровню двухлетней давности: +7,7%. Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в 1 пол. 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.)
- Основной драйвер роста обрабатывающего производства – машиностроительный комплекс (рост по итогам 1 пол. 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось значительное увеличение роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%). Рост металлургического комплекса в 1 пол. 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%
- Еще одним драйвером роста обрабатывающего производства стала отрасль нефтепереработки, которая по итогам 1 пол. 2023 г. сохранила рост в +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%

- Сельское хозяйство за 1 пол. 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%. По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства мяса +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), молока +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), яиц +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г)
- Химический комплекс по 1 пол. 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%
- В добывающей промышленности снижение объемов добычи полезных ископаемых по итогам 1 пол. 2023 г. составил -1,2% (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечается рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в секторе составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю
- В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 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. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе
- Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В 1 пол. 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +6% г/г
- Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценкам Банка России, продолжают увеличиваться и приближаются к 5,7% (в пересчете на год). Рост инфляционного давления проявляется по все более широкому кругу товаров и услуг. Это во многом связано с восстанавливающимся потребительским спросом и постепенным переносом в цены произошедшего с начала 2023 г. ослабления рубля. В июне инфляция составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году: 4,4% г/г
- Угол наклона кривой ОФЗ (10 лет – 2 года) продолжил снижаться на фоне роста доходностей: с 270 б.п. накануне июньского решения Банка России по ставке в начале июня до 259 б.п. в начале июля. Если динамику краткосрочных доходностей определяют ожидания по инфляции и ключевой ставке, то долгосрочные доходности учитывают потенциальные значительные потребности в заимствованиях со стороны Минфина России



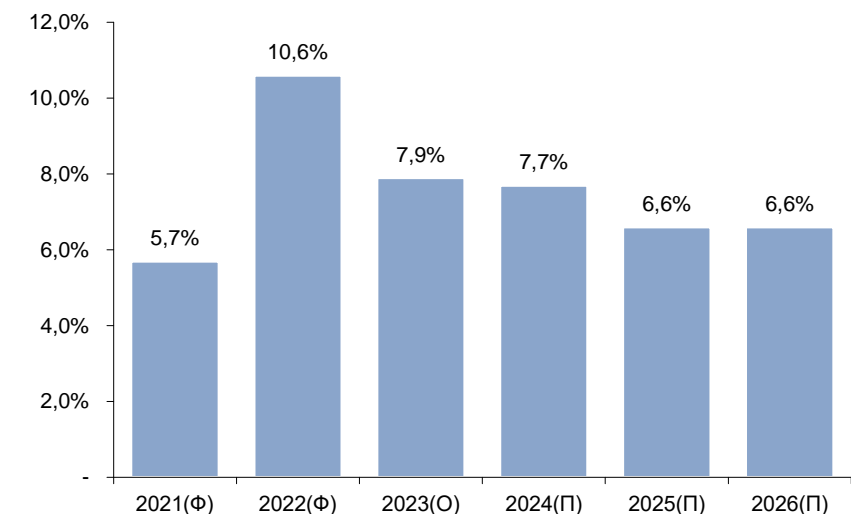
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

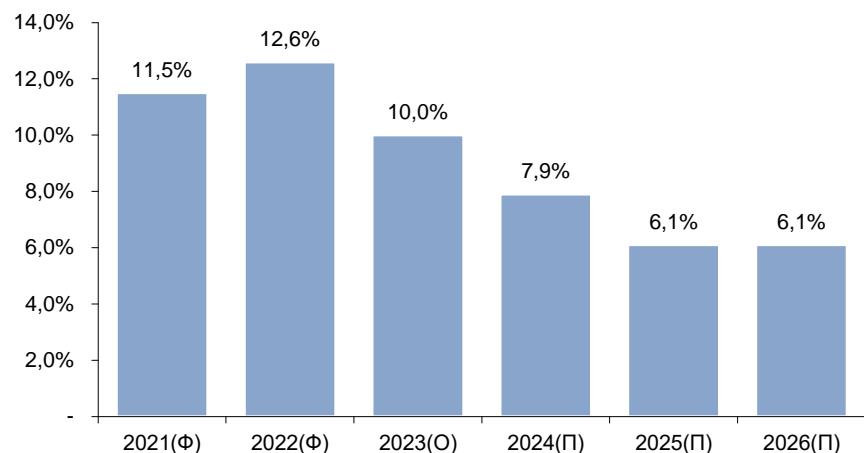
- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в мае. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 6,64% после 6,57% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, возросла до 7,65% после 7,56% в июне. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Медиана распределения и модифицированные показатели базовой инфляции продолжили повышаться. Последние вплотную превысили уровень 4% в годовом выражении в основном из-за ускорения роста цен на продовольственные товары. Это может удерживать инфляционные ожидания населения на повышенном уровне
- ▶ За период с 14 по 19 июня 2023 г. рост цен замедлился до 0,02%. Год к году инфляция составила 2,96%1 г/г. В секторе продовольственных товаров цены снизились (-0,01%) на фоне продолжающейся дефляции на плодоовощную продукцию, а также отсутствия роста цен на другие продукты питания. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлого периода (0,03%). В секторе услуг замедление роста цен продолжилось (0,03%) за счет возобновления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-1,09%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 5,7% (-0,2 п.п. к июньскому опросу). В 2024 г. инфляция вернется к уровню вблизи 4%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе — июле 2023 г. составил 25,2 млрд долларов США, что значительно ниже показателя соответствующего периода 2022 г.
- ▶ Продолжилось восстановление стоимостных объемов импорта товаров, величина которых в январе – июле 2023 г. превысила показатель сопоставимого периода 2022 г., в том числе с учетом уточненных данных за 2 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в январе – июле 2023 г. вырос более чем в 2 раза за счет оживления туристического потока из России за рубеж
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в январе – июле 2023 г. сократился в основном в результате уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

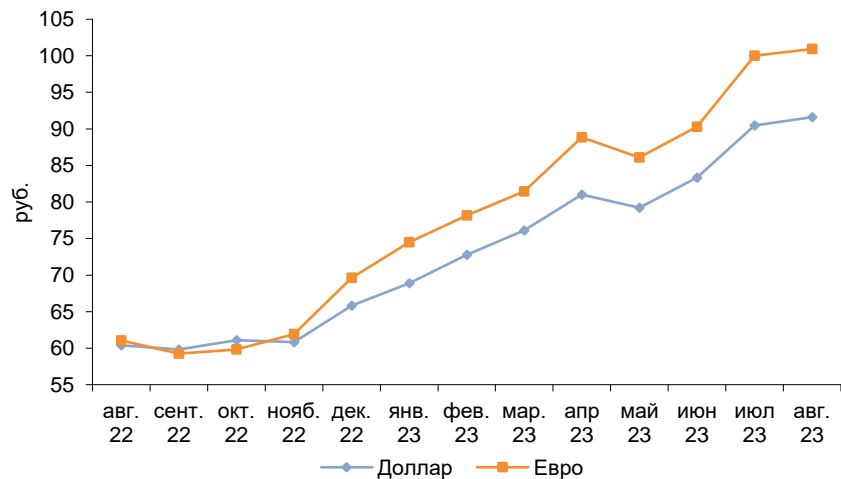


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в август 2022 - август 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в мае снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы (3,2% в июне 2023 г.)
- ▶ В июне 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г (после +2,7% г/г месяцем ранее)
- ▶ В ближайшей перспективе сохраняются условия для дальнейшего расширения потребительского спроса. Фиксируемое опросами продолжение роста спроса на труд на фоне обновления уровнем безработицы очередного исторического минимума позволяет ожидать дальнейшего активного роста реальных заработных плат

В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 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. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 28 из 137

Financial
Consulting
Group

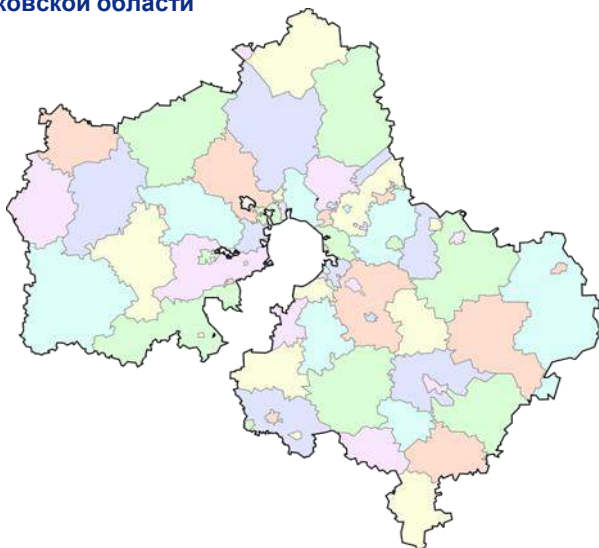


Герб Московской области



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: 8 594 454 чел. на 2023 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 2020 г. составил около 5,2 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 Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами.
- ▶ 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



- ▶ 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
- ▶ Объект оценки №1 представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ Объект оценки №2 представляет собой земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22660, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
 - земельный участок, общая площадь 74 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22659, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
 - земельный участок, общая площадь 650 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:22658, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки». 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:

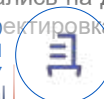
- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичными (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичными (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 фактора времени не проводилось

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00

3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 31 из 137

Financial
Consulting
Group



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

Источник: Анализ Исполнителя

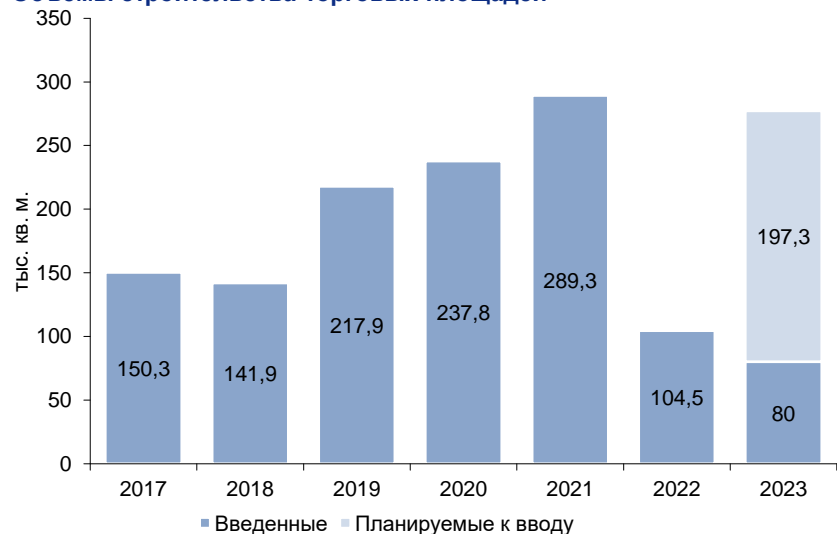
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило,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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- ▶ Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - местоположение
 - линия застройки
 - тип объекта
 - площадь объекта
 - соотношение площадей
 - тип парковки
 - уровень отделки
 - инженерно-техническое состояние здания
 - площадь земельного участка
 - качество передаваемых прав на земельный участок
- ▶ Для земельных участков, основными ценообразующими критериями являются:
 - направление, удаленность МКАД
 - площадь земельного участка
 - расположение относительно красной линии
 - расположение относительно автомагистралей
 - категория земель, разрешенное использование
 - наличие коммуникаций
- ▶ Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

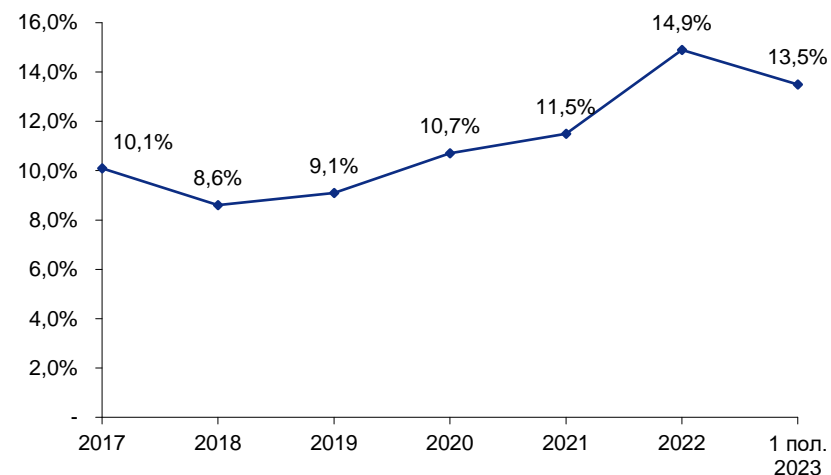


Объемы строительства торговых площадей



Источник: CBRE

Вакантность торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Москвы и Московского региона

Предложение

- ▶ Согласно данным консалтинговой компании Nikoliers, новое предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках по итогам 1 пол. 2023 г. составило 46,3 тыс. кв. м (GLA) за счет открытия трех торговых центров, что почти в два раза больше объема ввода за аналогичный период прошлого года
- ▶ За 1 пол. 2023 г. ввелось порядка 17,2% от ожидаемого объема площадей, тогда как за следующие шесть месяцев планируется открытие еще порядка 20 качественных торговых объектов, суммарной арендопригодной площадью 222,9 тыс. кв. м. Средняя площадь новых торговых объектов в 2023 г. составляет 11,7 тыс. кв. м
- ▶ По аналогии с прошлым годом сохраняется тренд на реализацию торговых центров небольшого размера форматов «районный» и «окружной»
- ▶ Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Если в 2023 г. доля классических торговых центров в объеме ожидаемого ввода составляет 67,2%, то в 2024 г. ожидается снижение данной доли до 54,7%, в то время как процент торговых площадей в составе ТПУ вырастет почти в 2,5 раза и достигнет отметки в 34,8%
- ▶ Обеспеченность торговыми площадями внутри Москвы также претерпевает определенные изменения. Учитывая прогнозируемый ввод жилья в административных округах Москвы по выпущенным проектным декларациям, ожидается, что с 2023 по 2024 г. столица пополнится 12,3 млн кв. м жилья, что приведет к увеличению населения в отдельных административных округах города. Как результат, основные изменения коснутся СЗАО и САО, где на фоне роста объемов жилья и сокращения объема ввода новых ТЦ будет сокращаться и обеспеченность. Напротив, в 2024 г. за счет ввода новых торговых комплексов существенно вырастет обеспеченность торговыми площадями в ЦАО (+123,2 ед.) и ЗАО (+117,6 ед.)

Спрос

- ▶ После ухода ряда иностранных ритейлеров оставшиеся на рынке российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития. Помимо количественной экспансии наблюдается рост занимаемых площадей; нередки случаи, когда в рамках одного торгового объекта ритейлер переезжает в более крупные помещения
- ▶ Все больше в Россию выходят новые международные ритейлеры: за первые шесть месяцев 2023 г. российский рынок пополнился 16 брендами. Для сравнения: за весь 2022 г. на рынок вышло только 10 новых брендов. Несмотря на широкую географию происхождения открываемых брендов, их категории становятся менее разнообразными. Так, 12 из 16 брендов относятся к категории «Одежда и обувь», три бренда приходятся на категорию «Товары для дома» и один — на «Товары для спорта»



Условия аренды в торговых центрах Москвы			
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м. год		% от товарооборота
	Крупные ТЦ	Малые ТЦ	
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (< 1500 кв. м)	0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 кв. м)	6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
<i>Операторы торговой галереи</i>			
Якоря более 1 000 кв. м	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 кв. м	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря 500–700 кв. м	20 000–50 000	0–15 000	6–10
300–500 кв. м	20 000–60 000	0–25 000	5–12
150–300 кв. м	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
100–150 кв. м	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
50–100 кв. м	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
0–50 кв. м	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
<i>Досуговые концепции</i>			
Развлекательные центры (2 000–4 000 кв. м)	4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 кв. м)	0–6 000	0–4 000	8–10
<i>Общественное питание</i>			
Food-court	120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе	50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны	20 000–50 000	0–25 000	10–12

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

Вакансия

- Согласно данным консалтинговой компании Nikoliers, уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 1 пол. 2023 г. пошел на спад. Показатель сократился на 2,1 п.п. по отношению к предыдущему кварталу. Можно говорить о том, что рынок ритейла преодолел самый тяжелый период для собственников торговых центров и арендаторов. Снижение вакансии обеспечено массовыми открытиями магазинов ритейлера Daher Group (DUB, ECRU, Vilet, MAAG) и активной экспансией отечественных брендов. Объем площадей, занимаемых ритейлерами, приостановившими свою деятельность, в региональных и суперрегиональных проектах Москвы и Московского региона, сократился до 2,2% от общего GLA по отношению к 4 кв. 2022 г. В текущем году ожидается, что вакансия продолжит снижаться за счет расширения отечественных брендов на российском рынке, а также реализации планов иностранных ритейлеров о выходе на российский рынок

Коммерческие условия

- По итогам 1 пол. 2023 г. Ставки аренды не изменились. По-прежнему сохраняется тренд на повышенный спрос на помещения с отделкой, которые освободились после расторжения долгосрочных контрактов с зарубежными ритейлерами. Однако таких площадей практически не осталось: на большинство из них уже заключены договоры аренды

Прогноз

- Многие ритейлеры, объявившие об уходе с российского рынка, все же хотели сохранить свое присутствие в России. Однако, ввиду отсутствия возможности продолжить работу открыто, известные бренды стали появляться на прилавках уже новых магазинов. Универмаги и мультибрендовые пространства не только позволяют оставаться на рынке некоторым иностранным брендам, но и способствуют развитию начинающих российских брендов
- Продолжается ротация ушедших из России иностранных брендов. Наиболее привлекательные лоты были заняты крупнейшими российскими ритейлерами и мультибрендовыми пространствами. В ближайший год как уже существующие на рынке, так и новые игроки будут фокусироваться на работе над продвижением своих брендов и расширением лояльной целевой аудитории, потерявшей возможность закрывать свою потребность в шопинге в магазинах ушедших брендов
- После длительного периода неопределённости, когда уровень вакантности в крупнейших ключевых торговых центрах столицы мог достигать до отметки в 25-30%, ситуация стабилизировалась. Во многих торговых центрах вакансия снизилась за счет выхода новых ритейлеров на места ушедших брендов. По прогнозам во второй половине 2023 г. вакантность продолжит снижаться



Сводные данные рынка купли-продажи

Экономическая зона	Направления от МКАД	Торгового назначения			ПСН		
		Минимальное значение (руб./кв. м.)	Максимальное значение (руб./кв. м.)	Среднее значение (руб./кв. м.)	Минимальное значение (руб./кв. м.)	Максимальное значение (руб./кв. м.)	Среднее значение (руб./кв. м.)
до ≈ 10 км от МКАД	Север	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700
	Северо-восток	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400
	Восток	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400
	Юго-восток	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800
	Юг	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500
	Юго-запад	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400
	Запад	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300
	Северо-запад	50 900	333 500	154 100	50 800	250 000	148 700
от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700
	Северо-восток	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400
	Восток	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100
	Юго-восток	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900
	Юг	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900
	Юго-запад	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300
	Запад	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900
	Северо-запад	35 600	281 700	118 600	39 900	206 300	112 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000
	Северо-восток	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500
	Восток	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000
	Юго-восток	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600
	Юг	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300
	Юго-запад	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800
	Запад	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900
	Северо-запад	18 000	18 500	81 300	21 500	125 000	69 700
за пределами МБК (А-108)	Север	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400
	Восток	11 500	88 900	46 800	16 300	76 800	44 700
	Юго-восток	12 700	120 200	63 200	17 700	103 800	61 600
	Юг	16 700	146 400	63 200	17 000	146 400	58 800
	Юго-запад	15 000	113 700	55 300	20 000	97 600	39 400
	Запад	15 500	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900

Источник: ООО «ПФК», 1 пол. 2023 г.

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 35 из 137



Сводные данные рынка аренды

		Торгового назначения			ПСН		
Экономическая зона	Направления от МКАД	Минимальное значение (руб./кв. м.)	Максимальное значение (руб./кв. м.)	Среднее значение (руб./кв. м.)	Минимальное значение (руб./кв. м.)	Максимальное значение (руб./кв. м.)	Среднее значение (руб./кв. м.)
до ≈ 10 км от МКАД	Север	6 600	63 400	18 500	7 000	39 500	16 200
	Северо-восток	4 400	65 500	18 500	4 200	36 000	16 800
	Восток	5 400	60 000	21 300	4 100	39 800	16 300
	Юго-восток	5 600	55 700	20 700	5 500	42 000	18 200
	Юг	4 500	64 600	23 700	4 500	32 800	19 000
	Юго-запад	8 200	72 000	27 300	7 100	42 000	22 000
	Запад	5 400	60 000	24 000	4 900	42 400	19 800
	Северо-запад	6 000	60 000	20 800	4 600	36 200	16 900
от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	3 600	47 400	15 100	4 000	30 000	13 000
	Северо-восток	4 800	50 000	14 900	3 400	30 100	12 400
	Восток	3 600	36 100	13 100	3 400	24 000	10 600
	Юго-восток	3 600	41 500	13 400	3 000	24 000	11 900
	Юг	4 200	42 000	19 500	4 800	30 000	15 800
	Юго-запад	4 800	38 900	17 200	4 800	30 500	16 300
	Запад	4 600	41 400	14 400	4 600	20 000	11 400
	Северо-запад	5 200	54 000	15 700	5 200	24 000	14 100
	Север	4 000	40 000	13 300	3 600	27 600	10 500
	Северо-восток	3 500	39 400	11 700	3 500	25 700	10 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Восток	3 500	26 300	11 000	3 600	14 400	10 000
	Юго-восток	3 200	24 000	10 200	3 400	15 000	9 600
	Юг	3 000	34 600	12 200	4 200	22 900	11 000
	Юго-запад	3 000	32 000	12 300	3 800	24 000	10 500
	Запад	3 800	36 500	14 100	4 800	24 000	11 200
	Северо-запад	3 500	42 900	12 300	3 500	24 000	11 700
	Север	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200
	Восток	3 000	22 000	9 300	3 600	18 000	7 900
	Юго-восток	2 200	26 400	11 600	3 800	15 000	9 400
	за пределами МБК (А-108)	Юг	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000
Юго-запад		3 600	24 500	10 000	3 600	18 000	8 900
Запад		3 800	29 700	9 400	3 600	18 000	7 400

Источник: ООО «ПФК», 1 пол. 2023 г.

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 36 из 137



Анализ прочих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ставка капитализации

► Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 8,75% до 14,83%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Справочник оценщика недвижимости-2023 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 76, табл. 23)			
коллективное мнение экспертов-оценщиков	11,00%	7,30%	14,80%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 51	12,55%	10,20%	14,85%
Среднее	11,78%	8,75%	14,83%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 11 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.07.2023 г.). Торговые и развлекательные здания и помещения	7	5	12
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 52	6	2	10
Среднее	6,5	4	11

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам уровень недозагрузки в Московском регионе составляет от 10,05% до 22,85%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости-2023 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 35, табл. 5)	14,10%	7,90%	20,30%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.07.2023 г.)	16,00%	12,00%	22,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 50	18,25%	10,24%	26,24%
Среднее	16,12%	10,05%	22,85%

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде объектов торгового назначения в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
бульвар Дмитрия Донского, 11	725,0	1 500 000	24 828	https://www.cian.ru/rent/commercial/233361935
бульвар Дмитрия Донского, 1	272,0	340 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290052518
Ленинский городской округ, Видное, Булатниковская улица, 19/1	265,0	400 000	18 113	https://www.cian.ru/rent/commercial/289025715
Сосенское поселение, Скандинавия ЖК, улица Эдварда Грига, 5	312,0	399 984	15 384	https://www.cian.ru/rent/commercial/283199816
Сосенское поселение, Дзен-кварталы ЖК, 3	251,6	423 525	20 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/291257878
пос. Коммунарка, улица Александры Монаховой, 43к1	266,0	505 400	22 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/291465511
Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 2к8	350,0	525 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292926012
Ленинский городской округ, д. Мисайлово, шоссе Пригородное, 4	219,0	547 500	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291586356
Сосенское поселение, Скандинавия ЖК, улица Эдварда Грига, 5	312,3	562 140	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/285874739
Ленинский городской округ, пос. Развилка, 5/5	330,0	561 000	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/291642456
Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 19	377,0	565 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292670380
Ленинский городской округ, Бутово рп, Бутово Парк ЖК, 22	238,6	596 500	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292930798
улица Бунинская Аллея, 34	300,0	600 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/283740154
Ленинский городской округ, Видное, улица Старо-Нагорная, 1	400,0	600 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292785397
Ленинский городской округ, пос. Развилка, 5/5	400,0	600 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291676068
Сосенское поселение, № 173 кв-л	214,6	643 799	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/285874717
Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 9	429,9	644 850	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/282660697
Сосенское поселение, № 191 кв-л	505,9	704 045	16 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/291560094
Сосенское поселение, Бунинские Кварталы ЖК	505,9	704 045	16 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/287988391
Чечерский проезд, 64к1	558,0	725 400	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/289857214
Ленинский гго, Видное, Северная промзона промышленная зона, вл8	268,0	938 000	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292930801
Веневская улица, 6	550,0	1 100 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292161531
Ленинский городской округ, пос. Развилка, 5/5	730,0	1 161 000	19 085	https://www.cian.ru/rent/commercial/291678496
бульвар Дмитрия Донского, 1	387,0	1 354 500	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277546397
Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, 4с1кА	187,0	935 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277666434
Сосенское поселение, Дзен-кварталы ЖК, 2.4	100,8	399 000	47 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/292838538
Сосенское поселение, Прокшино ЖК, 5.2.3	171,0	680 000	47 719	https://www.cian.ru/rent/commercial/291309033
бульвар Дмитрия Донского, 1	180,0	690 000	46 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290446962
Сосенское поселение, д. Николо-Хованское, уч12	116,4	698 400	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292193785
Московский поселение, Московский, улица Хабарова, 2	185,0	740 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/272024552
Сосенское поселение, д. Николо-Хованское, уч12	127,8	770 000	72 300	https://www.cian.ru/rent/commercial/292838945
Одинцовский городской округ, Одинцово, Можайское шоссе, 20Б	170,0	850 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/289322484
пос. Коммунарка, улица Александры Монаховой, 87к2	121,3	460 000		https://www.cian.ru/rent/commercial/287576555

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 38 из 137

Financial Consulting Group



Предложения по аренде объектов торгового назначения в Московском регионе (продолжение)

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Солнцевский проспект, 11	112,0	520 000	55 714	https://www.cian.ru/rent/commercial/292831591
Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, 4с1кА	111,0	610 500	66 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277667611
Веневская улица, 6	100,0	699 900	83 988	https://www.cian.ru/rent/commercial/270409631
Котельники, ул. Сосновая, 5к1	105,0	980 000	112 000	https://kotelniki.cian.ru/rent/commercial/291330787/
Варшавское шоссе, 170Ек5	190,0	718 000	45 347	https://www.cian.ru/rent/commercial/291921275
бульвар Дмитрия Донского, 1	500,0	1 500 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291688834
Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 2к8	1 137,0	1 705 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292926015
Ленинский городской округ, с. Молоково, шоссе Володарское	1 350,0	1 755 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/225289374
Ленинский городской округ, Видное, улица Олимпийская, 1к2	207,5	311 250	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292764213
Ленинский городской округ, пос. Битца, Южная Битца ЖК, бульвар Южный, 5	286,0	515 000	21 608	https://www.cian.ru/rent/commercial/292532580
пос. Коммунарка, улица Бачуринская, 9Ак1	209,0	600 000	34 450	https://www.cian.ru/rent/commercial/291757420
Ленинский городской округ, д. Мисайлово, Пригород Лесное мкр	254,0	609 600	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/292547308
улица Горчакова, 11	474,0	673 000	17 038	https://www.cian.ru/rent/commercial/292289073
Веневская улица, 6	364,0	800 000	26 374	https://www.cian.ru/rent/commercial/281047123
Ленинский городской округ, пос. Битца, Южная Битца ЖК, бульвар Южный, 5	321,0	802 500	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/280742676
Веневская улица, 6	550,0	1 000 000	21 818	https://www.cian.ru/rent/commercial/283025415
Скобелевская улица, 4	347,0	1 000 054	34 584	https://www.cian.ru/rent/commercial/266874106
Ленинский городской округ, пос. Развилка, пос. Старый	730,0	1 241 000	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/269996585
Ленинский городской округ, д. Мисайлово	700,0	1 400 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291009457
Южнобутовская улица, 95А	800,0	1 500 000	22 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/292610050
Ленинский городской округ, д. Мисайлово, Пригород Лесное мкр, 6	887,0	2 200 000	29 763	https://www.cian.ru/rent/commercial/290064830
Ленинский городской округ, д. Мисайлово, шоссе Володарское, 7	500,0	650 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/291968308
Минимальное значение			15 000	
Максимальное значение			112 000	
Среднее значение			33 109	

Источник: Анализ Исполнителя

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



Предложения по аренде МОП торгового назначения в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
бульвар Дмитрия Донского, 1	10,0	50 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/278617000
Ленинский городской округ, Бутово рп, Бутово Парк ЖК, 18к1	12,3	30 750	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250208514
Ленинский городской округ, Видное, проспект Ленинского Комсомола, 46А/1	2,5	12 000	57 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/282532297
Люберцы городской округ, пос. Мирный, улица Академика Северина, 9/2	5,1	15 000	35 294	https://www.cian.ru/rent/commercial/291992908
бульвар Дмитрия Донского, 1	6,0	30 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281675778
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Полевой проезд, 1/1	20,0	60 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292151225
Ленинский городской округ, Видное, улица Завидная, 19	19,0	60 000	37 895	https://www.cian.ru/rent/commercial/278622197
улица Грина, 11Б	11,0	70 000	76 364	https://www.cian.ru/rent/commercial/233944256
бульвар Дмитрия Донского, 1	25,0	70 000	33 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/279919463
Ленинский городской округ, Видное, Советская улица, 48А	15,0	90 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/241226275
бульвар Дмитрия Донского, 1	8,0	110 000	165 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291999499
бульвар Дмитрия Донского, 1	14,0	165 000	141 429	https://www.cian.ru/rent/commercial/292409065
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, улица Сосновая, 5к1	29,0	290 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292248550
Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 380Ж	3,0	15 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292061585
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Новорязанское шоссе, 5	3,0	33 000	132 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292834860
Ленинский городской округ, пос. Битца, Южная Битца ЖК, бульвар Южный, 4	13,2	40 010	36 373	https://www.cian.ru/rent/commercial/288758907
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Новорязанское шоссе, 5	4,0	40 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292834825
Ленинский городской округ, пос. Битца, Южная Битца ЖК, бульвар Южный, 5	8,0	40 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/290597232
Лухмановская ул., 24А	1,0	20 000	240 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/289472412/
Люберецкий район, Люберцы, Октябрьский проспект, 380Ж	13,0	50 000	46 154	https://www.cian.ru/rent/commercial/292635319
Ленинский городской округ, Видное, проспект Ленинского Комсомола, 46Б	15,0	50 000	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292312173
Ленинский городской округ, пос. Развилка, проезд Римский, 11	25,0	54 900	26 352	https://www.cian.ru/rent/commercial/292328628
Домодедово городской округ, с. Домодедово, улица Высотная, 11	29,0	75 400	31 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/287670013
Куликовская улица, 6	67,2	120 000	21 429	https://www.cian.ru/rent/commercial/292580082
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, улица Сосновая, 5к1	35,0	220 500	75 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/267401859
Лыткарино городской округ, Лыткарино, 5-й мкр, 2-й кв-л, 16	75,0	225 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291460560
Куликовская улица, 1	28,0	75 000	32 143	https://www.cian.ru/rent/commercial/292689071
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Опытное поле мкр, 10с1	13,0	130 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292521888
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Опытное поле мкр, 10с1	10,0	170 000	204 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292519810
Минимальное значение			21 429	
Максимальное значение			240 000	
Среднее значение			76 084	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 40 из 137

Financial

Consulting

Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Дзержинский, Лесная улица, 4	280,0	30 000 000	107 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/285660018
Лыткарино городской округ, Лыткарино, ЗИЛ городок, с60	984,0	103 320 000	105 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/289863552
Ратная улица, 8А	201,0	17 000 000	84 577	https://www.cian.ru/sale/commercial/285078077
Ленинский городской округ, Видное, улица Ольховая, 11	211,5	18 900 000	89 362	https://www.cian.ru/sale/commercial/290789453
Ленинский городской округ, Видное, улица 8-я Линия, 11В	260,0	35 500 000	136 538	https://www.cian.ru/sale/commercial/274366633
Ленинский городской округ, Горки Парк ЖК, к2.2	230,8	42 137 618	182 572	https://www.cian.ru/sale/commercial/291454125
Ленинский го, Анис садовое товарищество, проезд 2-й Анисовый, 16	400,0	48 900 000	122 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/272093392
Дзержинский, улица Академика Жукова, 25А	515,5	54 900 000	106 499	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273822
Ленинский городской округ, д. Сапроново, 99	455,0	72 000 000	158 242	https://www.cian.ru/sale/commercial/292027796
Ленинский городской округ, Дроздово-2 ТЛПХ, 1022к2	1 200,0	105 000 000	87 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/275136871
Ленинский городской округ, д. Белеутово, Родниковая улица, 42/1	828,2	123 402 000	149 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292839337
улица Знаменские Садки, 5Б	1 300,0	130 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/278273921
Дзержинский, улица Лермонтова, 42	1 343,7	150 000 000	111 632	https://www.cian.ru/sale/commercial/278274409
Куликовская улица, 9	3 568,0	400 000 000	112 108	https://www.cian.ru/sale/commercial/291397543
Ленинский городской округ, Видное, улица Ольховая, 9	231,0	19 990 000	86 537	https://www.cian.ru/sale/commercial/292102337
Ленинский городской округ, Видное, улица Ольховая, 2	240,8	22 300 000	92 608	https://www.cian.ru/sale/commercial/292156535
Ленинский городской округ, д. Картино, 5	320,0	31 000 000	96 875	https://www.cian.ru/sale/commercial/292341893
Ленинский городской округ, Видное, улица Олимпийская, 1к2	207,5	38 000 000	183 133	https://www.cian.ru/sale/commercial/289940710
Ленинский городской округ, Видное, Советская улица, 19Б	450,0	41 900 000	93 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/276553499
Ленинский городской округ, Видное, улица Ольховая, 2	445,0	45 499 000	102 245	https://www.cian.ru/sale/commercial/227347046
Дзержинский, улица Академика Жукова, 25А	515,0	54 900 000	106 602	https://www.cian.ru/sale/commercial/271706281
Дзержинский, улица Академика Жукова, 25А	515,0	54 900 000	106 602	https://www.cian.ru/sale/commercial/239443274
Ленинский городской округ, Видное, Советская улица, 19Б	450,0	56 000 000	124 444	https://www.cian.ru/sale/commercial/276898967
Ленинский городской округ, д. Сапроново, 99	455,0	71 500 000	157 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/270019710
Ленинский городской округ, д. Тарычево, 24/1	1 054,0	150 000 000	142 315	https://www.cian.ru/sale/commercial/288791712
Подольск городской округ, Подольск, Комсомольская улица, 46	338,4	79 636 364	235 332	https://www.cian.ru/sale/commercial/285866679
Люберцы городской округ, пос. Мирный, улица Академика Северина, 13	648,3	144 161 544	222 369	https://www.cian.ru/sale/commercial/289532320
Раменский городской округ, д. Шмеленки, 58	280,0	65 000 000	232 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/291801795
Подольск городской округ, Подольск, Комсомольская улица, 46	338,0	79 640 000	235 621	https://www.cian.ru/sale/commercial/271497999
Люберецкий район, Котельники го, Котельники, Южный мкр, 8	480,0	108 000 000	225 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292422789

Минимальное значение

84 577

Максимальное значение

235 621

Среднее значение

136 602

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 41 из 137

Financial

Consulting

Group



	стр.
Общая информация	4
Описание Объектов оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	42
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	44
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	50
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки №1 сравнительным подходом	51
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки №2 сравнительным подходом	55
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки №1 доходным подходом	56
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	63



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 25.09.2014 №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 результат взаимодействия спроса и предложения на рынке объекта оценки и принуждения к совершению сделки в пользу одной из сторон 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 рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная 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



Методология оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
 - **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков
 - **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
 - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода
 - **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков
 - **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
 - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ **Метод сравнения продаж** является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов

Условия применения метода сравнения продаж

- ▶ Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям прав аренды земельных участков

- ▶ **Метод распределения** применяется для оценки застроенных участков. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и постройкой. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Условия применения метода распределения

- ▶ Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- ▶ **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- ▶ Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов
- определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

Условия применения метода выделения

- ▶ Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности



▶ Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

▶ **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

- ▶ Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- ▶ **Метод капитализации дохода** основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок
- ▶ В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

Условия применения метода капитализации дохода

- ▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- ▶ **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности
- ▶ Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

Условия применения метода предполагаемого использования

- ▶ Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов
- ▶ Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых и иных коммерческих точек, размещенных в едином здании, объединенных единой концепцией и находящихся в едином управлении). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Рыночная стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода

- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода

- ▶ В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям

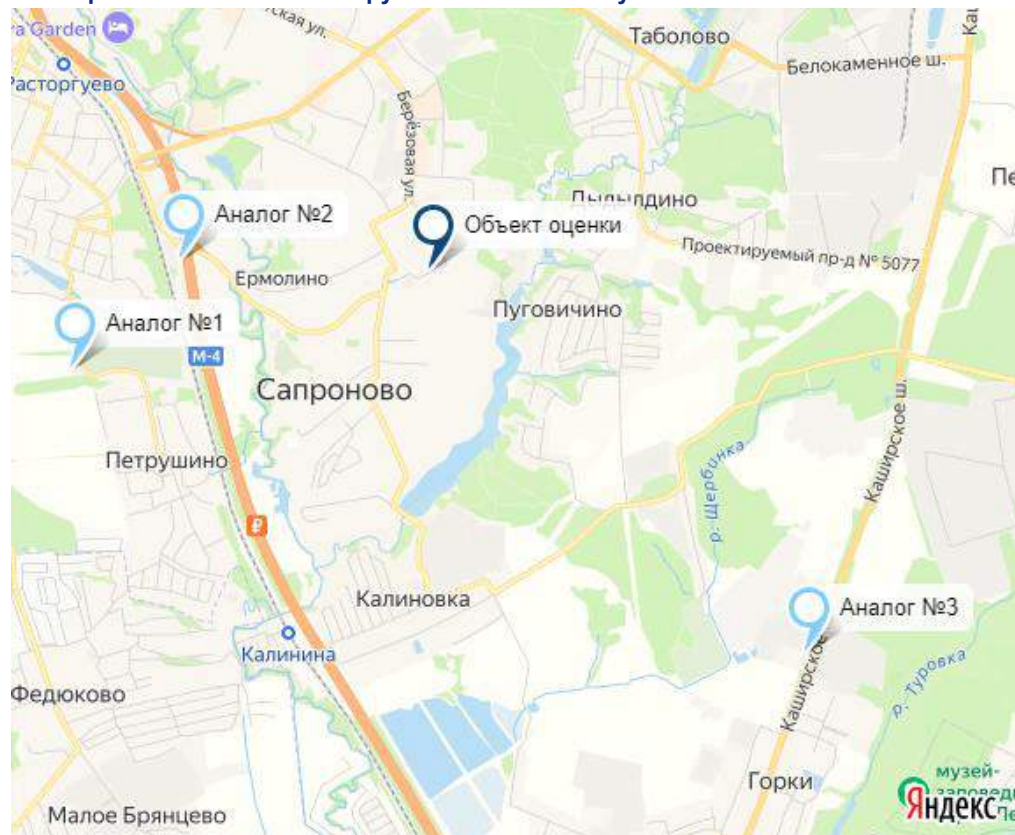
▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:

- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки земельного участка методами в рамках сравнительного подхода
- У Исполнителя отсутствуют достоверные данные о затратах на освоение и инфраструктуру для участков, подобных оцениваемому, что не позволяет полноценно применить методы в рамках затратного подхода. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять методы оценки земельного участка в рамках затратного подхода

- ▶ Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный подход



Схема расположения анализируемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново

Объект-аналог №1: Московская обл., Ленинский г. о., Видное

Объект-аналог №2: Московская обл., Ленинский г. о., Видное, М-4 Дон, 25-й км

Объект-аналог №3: Московская обл., Каширское шоссе, 32-й километр

Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки №1

- ▶ В состав Объекта оценки №1 входит земельный участок общей площадью 5 678 +/-26 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

20 632 000 руб. НДС не облагается

Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки №1 сравнительным подходом (2/4)

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская область, Ленинский г.о., Видное	Московская область, Московская область, Видное, М-4 Дон, 25-й км	Московская область, Московская область, Каширское шоссе, 32-й километр Новокаширское шоссе, 9 км
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	4 290	2 045	664
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины	объекты дорожного сервиса	объекты дорожного сервиса	объекты дорожного сервиса
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	29 сен 2023	29 сен 2023	29 сен 2023	29 сен 2023
Цена предложения за объект, руб., НДС не облагается		21 450 000	11 500 000	3 999 999
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		5 000	5 623	6 024
Контакты		+7(919) 990-11-80	+7(966) 050-54-20	+7(958) 794-62-07
Источник		https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/282590725/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/282427025/	https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_68sot_promnaznacheniya_2298968054

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается		5 000	5 623	6 024
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	5 623	6 024
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	5 623	6 024
Дата предложения	29 сен 2023	29 сен 2023	29 сен 2023	29 сен 2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	5 623	6 024
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,9%)	(9,9%)	(9,9%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 505	5 067	5 428

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 53 из 137

Financial
Consulting
Group



Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки №1 сравнительным подходом (3/4)

Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская область, Ленинский г.о., Видное	Московская область, Московская область, Видное, М-4 Дон, 25-й км	Московская область, Московская область, Каширское шоссе, 32-й километр Новокаширское шоссе, 9 км
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей	расположен вблизи трассы М-4 Дон	расположен вблизи Каширского ш.
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		-	(21,9%)	(21,9%)
Расположение относительно красной линии	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия магистральной улицы	первая линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	(15%)	(15%)
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	4 290	2 045	664
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(11,0%)	(11,0%)	(11,0%)
Вид разрешенного использования	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, %</i>		(20,9%)	(57,3%)	(57,3%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		20,9%	57,3%	57,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 009	3 011	3 226
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,578	0,211	0,211
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 634		
Справедливая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:10080, руб., округленно, НДС не облагается		20 632 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на 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. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,9%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 266, табл. 104, стр. 279, табл. 113	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Среднее, %	9,9%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с оцениваемым объектом недвижимости местоположение, в частности по фактору удаленности от МКАД - основной транспортной магистрали г. Москвы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** оцениваемый земельный участок и объект-аналог №1 располагаются на удалении от крупных автомагистралей, а объекты-аналоги №2 и №3 располагается вблизи крупных автомагистралей, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 1», 2022 г., стр. 279, табл. 100). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 21,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,28-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый земельный участок и объект-аналог №1 расположены на первой линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги №2 и №3 располагаются на первой линии магистральной улицы, в связи с этим требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть I, 2022 г., стр. 285, табл. 103). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 15,0%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,17-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть II, 2022 г., стр. 117, рис. 34). В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты по цене предложения для земельных участков расположенных в Москве и Московской обл.. Расчет корректировки на площадь приведен в таблице далее

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 678	4 290	2 045	664
Диапазон площади	5000-10000	0-5000	0-5000	0-5000
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89
Корректировка, %		(11,0%)	(11,0%)	(11,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** данная корректировка не применялась, так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – для коммерческого строительства
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась



Итоговые значения справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки №2

Перечень объектов	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Корректирующий коэффициент на вид разрешенного использования	Удельный показатель итоговой стоимости, руб./кв. м	Справедливая стоимость, руб. округленно
Земельный участок	50:21:0080105:22659	74,0	улично-дорожная сеть	3 634	0,44	1 603	119 000
Земельный участок	50:21:0080105:22658	650,0	улично-дорожная сеть	3 634	0,44	1 603	1 042 000
Земельный участок	50:21:0080105:22660	4 954,0	магазины	3 634	1,00	3 634	18 001 000
Корректировка, %		5 678,0					19 162 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки №2

▶ Объект оценки №2 представляет собой земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:

- земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22660, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
- земельный участок, общая площадь 74 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22659, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть
- земельный участок, общая площадь 650 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:22658, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть

▶ Земельные участки, входящие в состав Объекта оценки №2 были выделены из земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:10080 по результатам Распоряжения Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области №1226-Р от 31.10.2022 г. «Об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области». По итогам вступления в силу данного распоряжения была установлена необходимость изъятия на платной основе объектов недвижимого имущества путем выкупа для государственных нужд Московской области, а именно в целях создания и эксплуатации сети автомобильных дорог общего пользования регионального значения Московской области «Солнцево – Бутово – Видное - Каширское шоссе – Молоково – Лыткарино – Томилино – Красково - Железнодорожный.

Специальное допущение

▶ Право собственности на вновь образованные земельные участки находится на стадии регистрации и оформления, оценка проводится из допущения, что право собственности на земельные участки оформлено в соответствии с законодательством РФ

▶ Для расчета справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки №1, Исполнитель применял базовый удельный показатель справедливой стоимости для земельного участка общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080. Так как базовый удельный показатель стоимости был определен для земельного участка с видом разрешенного использования под коммерческую застройку, то для участков, входящих в состав Объекта оценки №2, с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть» необходимо применение корректирующего коэффициента

▶ Корректирующий коэффициент определялся как соотношение удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков соответствующего назначения в кадастровом квартале 50:21:0080105. Земельные участки, вид разрешенного использования которых относится к сегменту 4 «Предпринимательство» (торговые объекты), имеют средний УПКС 5 734,46 руб./кв. м. Земельные участки, вид разрешенного использования которых относится к сегменту 6 «Производственная деятельность» (земли общего пользования), имеют средний УПКС 2 529,71 руб./кв. м. (<https://docs.cntd.ru/document/1300063578?marker=65A0IQ>).
Корректирующий коэффициент для 2 земельных участков с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть» составил 0,44

▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельных участков, входящих в состав Объекта оценки №2, по состоянию на Дату оценки составляет:

19 162 000 руб. НДС не облагается



Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 203,3 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь составляет 2 413,1 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы и НДС

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 потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика. Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду составил 7 815 757 руб./мес. без НДС. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 82,0% от коммунальных платежей или 668 468,92 руб./мес. без НДС (82,0% * 815 206). Суммарный потенциальный валовый доход составил 101 810 711 руб. в год без НДС (включая арендную плату и возмещаемые коммунальные расходы)
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений составляет от 15 000 до 112 000 руб./кв. м/год. Среднее значение составляет 33 109 руб./кв. м/год (стр. 37-38 настоящего Отчета) и для МОП торгового назначения от 21 429 до 240 000 руб./кв. м/год, среднее значение - 76 084 руб./кв. м/год (стр. 39 настоящего Отчета). По реестру арендаторов (стр. 85-87 настоящего Отчета) – от 16 951 до 230 780 руб./кв. м/год, ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в торговом комплексе составляет 2,12%. Заказчиком была предоставлена информация о фактических доходах с учетом данного уровня недозагрузки. Уровень недозагрузки согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» стр. 36 настоящего Отчета). Для расчета принимается нижняя граница доверительного интервала, которая составляет 10,05%, т.к. Объект оценки обладает выгодным расположением для торговых центров и удобной транспортной доступностью. Также в связи с постройкой новой дорожно-транспортной сети проходимость торгового центра увеличится, что положительным образом влияет на уровень загрузки
- ▶ Фактический уровень загрузки комплекса не соответствует рыночным реалиям, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической недозагрузки
- ▶ Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее:

Расчет рыночной недозагрузки

Параметр	Значение
Значение рыночной недозагрузки	10,05%
Недогрузка по фактическим данным	2,12%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	7,93%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ 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. В прочие доходы включена арендная плата за сдачу части земельного участка, которая составила 208 720 руб./мес. без НДС или 2 504 640 руб./год. без НДС
- ▶ Действительный валовый доход составил 96 237 082 руб./год без НДС (101 810 711 руб./год – 7,93% + 2 504 640 руб./год)



Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам, принятым по данным Заказчика, относятся: заработная плата обслуживающего персонала и службы управления зданием, техническое обслуживание и уборка, обеспечение службы эксплуатации, коммунальные невозмещаемые расходы и прочие расходы
- ▶ К операционным расходам, рассчитанным Исполнителем, относятся: налог на имущество, земельный налог, вознаграждение управляющей компании, резерв на замещение
- ▶ Эксплуатационные расходы по данным Заказчика составили 1 316 548 руб./мес. без НДС или 15 798 576 руб./год без НДС (см. Приложение 5)

Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 29 ноября 2021 года)» размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2023 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемых в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса. Налог на имущество по состоянию на Дату оценки составил 2 811 044 руб./год (140 552 189,43 * 2%)

Определение величины земельного налога

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов Ленинского городского округа МО от 21.10.2020 N 16/4 (ред. от 03.02.2022 г.) «О земельном налоге на территории Ленинского городского округа Московской области» налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности, составляет 1,5%
- ▶ Величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка. Земельный налог по состоянию на Дату оценки составляет 447 130 руб./год (29 808 648,3 * 1,5%)

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 5% от ДВД
- ▶ Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 4 811 854 руб./год (96 237 082 * 5%)

Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (Договор страхования имущества №SYS2296244249 от 26.12.2022 г.) и составили 231 571,1 руб./год (см. Приложение 5 к настоящему Отчету)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 390, табл. 412). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	3 203,3	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2021
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	
Ставка дисконтирования	%	17,11%	http://www.baurum.ru
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	расчет приведен далее
Резерв на замещение	руб.	738 946	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет операционных расходов

- ▶ Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 24 839 100 руб./год без НДС, или 7 754 руб./кв. м/год без НДС. Итоговый расчет приведен в таблице далее
- ▶ По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2023 г. (стр. 104, табл. 60), операционные расходы для торговых центров составляют от 6 790 до 10 834 руб./кв. м/год с НДС. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	15 798 576
в т. ч. коммунальные	9 782 472
Налог на имущество	2 811 044
Земельный налог	447 130
Резерв на замещение	738 946
Страхование	231 571
Вознаграждение управляющей компании	4 811 854
Итого, руб. округленно без НДС	24 839 100

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00

3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 58 из 137

Financial

Consulting

Group



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 18 мес., средняя доходность по ним составила 10,05%

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

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

где:

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

► Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» стр. 36 настоящего Отчета), средний срок экспозиции для торговых центров составляет 6,5 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,44%

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,63%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	-				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		5	-	-	-	-
Взвешенный итог		5	-	-	-	-
Сумма		5				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,63				
Итоговая премия за риск		0,63%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Размер вознаграждения за управление

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение	Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111	1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,11%

Определение нормы возврата на капитал

- ▶ Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 6 лет (2023 год – 2017 год). Соответственно, оставшийся срок равен 94 лет (100 лет - 6 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000006079%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2023
Оставшийся срок службы	94
Ставка дисконтирования, %	17,11%
Норма возврата, %	0,000006079%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,05%
Премия за специфический риск	0,63%
Премия за низкую ликвидность	5,44%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	17,11%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000006079%
Ставка капитализации	13,11%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость», стр. 36 настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 8,75% до 14,83%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 13,11% соответствует рыночным реалиям

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

- ▶ Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	101 810 711
Недозагрузка, %	7,93%
Действительный валовый доход	96 237 082
Операционные расходы	24 839 100
Чистый операционный доход	71 397 982
Ставка капитализации, %	13,11%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	544 400 000

Источники: 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: **544 400 000 руб. без НДС.**

	стр.
Общая информация	4
Описание Объектов оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
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	61
Приложения	63



Согласование результатов оценки справедливой стоимости Объекта оценки №1

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	544 400 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			544 400 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, руб., округленно, НДС не облагается			
			20 632 000
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, мкрн "Купелинка", квартал Северный, д. 2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, руб., округленно, без НДС			
			523 768 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки №1

Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание, руб.	523 768 000
Земельный участок, руб.	20 632 000
Итого	544 400 000

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

Результаты оценки справедливой стоимости Объекта оценки №1

▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки №1 с использованием доходного подходов. Сравнительный и затратный подходы не применялись

▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 29 сентября 2023 г., составила:

544 400 000 (Пятьсот сорок четыре миллиона четыреста тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **523 768 000 (Пятьсот двадцать три миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **20 632 000 (Двадцать миллионов шестьсот тридцать две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



Согласование результатов оценки справедливой стоимости Объекта оценки №2

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, НДС не обл., руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	19 162 000	1,0	-
Доходный	не применялся	-	-
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно НДС не облагается			19 162 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 4 954 +/-25 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22660, руб., округленно, НДС не облагается			
			18 001 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 74 +/-3 кв. м, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22659, руб., округленно, НДС не облагается			
			119 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 650 +/-9 кв. м, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22658, руб., округленно, НДС не облагается			
			1 042 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки №2

Наименование объекта	Значение, НДС не обл.
Земельный участок кад. №50:21:0080105:22660, руб.	18 001 000
Земельный участок кад. №50:21:0080105:22659, руб.	119 000
Земельный участок кад. №50:21:0080105:22658, руб.	1 042 000
Итого	19 162 000

Источники: Анализ Исполнителя
Земельные участки НДС не облагаются

Результаты оценки справедливой стоимости Объекта оценки №2

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки №2 с использованием сравнительного подхода. Доходный и затратный подходы не применялись
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, по состоянию на 29 сентября 2023 г., составила:

19 162 000 (Девятнадцать миллионов сто шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, НДС не облагается, в т.ч.:

- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 4 954 +/-25 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22660: **18 001 000 (Восемнадцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 74 +/-3 кв. м, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22659: **119 000 (Сто девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 650 +/-9 кв. м, вид разрешенного использования: улично-дорожная сеть, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:22658: **1 042 000 (Один миллион сорок две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
Общая информация	4
Описание Объектов оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	60
Приложения	
1. Полисы страхования ответственности	64
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	65
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	66
4. Фотографии Объекта оценки	67
5. Документы, предоставленные Заказчиком	71
6. Информация из сети Интернет	131



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0891R/7762616621 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 28 декабря 2021 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0891R/7762616621, текст которого является неотъемлемой частью и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если вышеизложенное на момент подписания Договора страхования Страхователь подтверждает, что ознакомился с условиями настоящего Договора.		
СТРАХОВАЩИЙ	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 112152, г. Москва, ул. Щаболова д. 31, стр. Б, ИНН 7712056034, КПП 772601001 ОГРН 1047703189613, ОГРЮЛ/ОГРНИП в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ОГР 3010181000000000000 ОГРН 1047703189613	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 121147, г. Москва, Таганский ул., д. 17-23, этаж 5, комната 3а ИНН 7706548009, ОГРН 1077717081801	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 08 часов 30 минут 1 января 2022 г., и действует до 23 часов 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот одна миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (опущен). Лимит ответственности на совокупный ущерб в одном страховом случае, произошедшем в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНДИЗА	Франдиза не устанавливается (опущена).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются все профессиональные обязанности оценщиков, связанные с А) риском наступления ответственности за принятие errors and omissions интересов Выдающих/получателей в результате нарушения Страхователем договора на основании оценки при осуществлении Закупочной деятельности, Б) риском наступления ответственности за принятие errors and omissions интересов Выдающих/получателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением и/или исполнением (исполнением) о выполнении errors and omissions ответственности за принятие errors and omissions интересов.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщиков по договору страхования, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется оценочная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть принята мера защиты лица (Выдающих/получателей).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования" 	СТРАХОВАЩИЙ: АО "АльфаСтрахование" 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Влада		в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок) Барановой Натальи Владимировны, действующей на основании Доверенности № 0818021H от 17 мая 2021 г.

Иск. Рунин Д.В. +74957800900 60438

Филиал Страховщика (Российская Федерация) - 7900170000101
Иск. Рунин Д.В. +7495780090432

ПОЛИС №8991R/776140662022 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва 12 декабря 2021 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0891R/776140662022, текст которого является неотъемлемой частью и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если вышеизложенное на момент подписания Договора страхования Страхователь подтверждает, что ознакомился с условиями настоящего Договора.		
СТРАХОВАЩИЙ	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 112152, г. Москва, ул. Щаболова д. 31, стр. Б, ИНН 7712056034, КПП 772601001 ОГРН 1047703189613, ОГРЮЛ/ОГРНИП в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ОГР 3010181000000000000 ОГРН 1047703189613	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 121147, г. Москва, Таганский ул., д. 17-23, этаж 5, комната 3а ИНН 7706548009, ОГРН 1077717081801	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 08 часов 30 минут 1 января 2022 г., и действует до 23 часов 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот одна миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (опущен). Лимит ответственности на совокупный ущерб в одном страховом случае, произошедшем в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНДИЗА	Франдиза не устанавливается (опущена).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются все профессиональные обязанности оценщиков, связанные с А) риском наступления ответственности за принятие errors and omissions интересов Выдающих/получателей в результате нарушения Страхователем договора на основании оценки при осуществлении Закупочной деятельности, Б) риском наступления ответственности за принятие errors and omissions интересов Выдающих/получателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением и/или исполнением (исполнением) о выполнении errors and omissions ответственности за принятие errors and omissions интересов.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщиков по договору страхования, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется оценочная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть принята мера защиты лица (Выдающих/получателей).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования" 	СТРАХОВАЩИЙ: АО "АльфаСтрахование" 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Влада		в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок) Барановой Натальи Владимировны, действующей на основании Доверенности № 0818021H от 17 мая 2021 г.

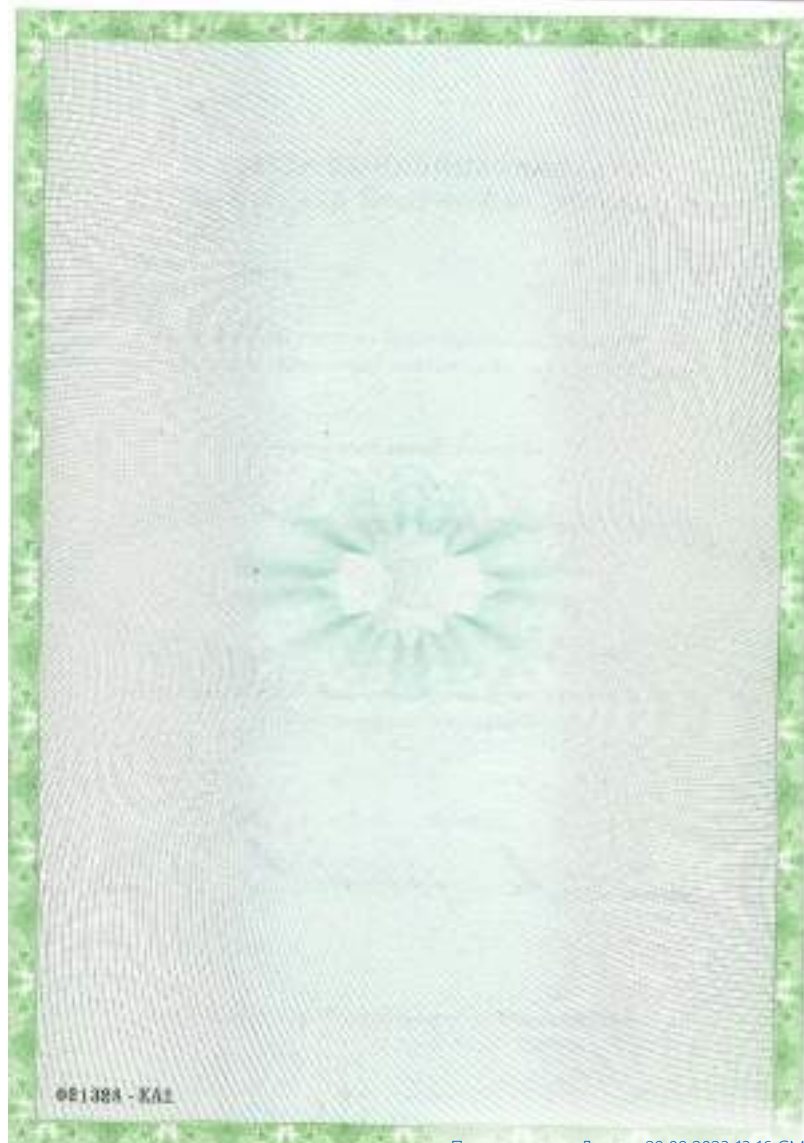
Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 65 из 137





Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 66 из 137





Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 67 из 137



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Входная группа (дебаркадер)



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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
основанное на законе Московской области от 20.02.2013 № 24/2013-ОЗ

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

Этажи	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
10 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2017
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Гирьы Ленинские, д. Спирсово, микрорайон "Кузовинка", квартал Северный, дом № 2
Площадь, м2:	3203,3
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Торговый центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	140552189,43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0080105:10080
Кадастровые номера помещений, машин-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенности использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "вырученные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

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



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

Сведения о зарегистрированных правах

Вид			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно ссипашиль", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0080105:12070-50:021/2019-42 19.12.2019 14:09:05
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:18:58
		номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50:021/2019-34
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.05.2019 по 01.02.2023 с 22.05.2019 по 01.02.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Максимов Андрей Дмитриевич
		основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 20ч/2018, Выдан 07.05.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:18:01
		номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50:021/2019-36
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.05.2019 на 5 лет.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Комельков Александр Сергеевич
		основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 16ч/2017, Выдан 07.05.2018



полное наименование должности:	инженер	подпись:	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	----------	-------------------



Документы, предоставленные Заказчиком (3/52)

		Данные		
		вид объекта недвижимости		
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10 ноября 2020г.				
Кadaстровый номер:		50:21:0080105:12070		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.3	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:16:53		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-37		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.06.2019 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Гирлана Ирина Сергеевна		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, Выдан 07.05.2018		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.4	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:16:36		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-38		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.10.2019 с 07.10.2019 на 3 года		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Т3 Мобайл", ИНН: 7743895280		
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 27ч/2018, Выдан 30.11.2018		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.5	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:15:59		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-39		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 с 11.10.2019 на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Милов Георгий Константинович		
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 13ч/2017, Выдан 07.05.2018		

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



Этап		вид объекта недвижимости	
Листы №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.6	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:15:41	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-40	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.12.2019 с 13.12.2019 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НБО-ФАРМ", ИНН: 7732121736	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 9V/2017, Выдан 01.04.2018	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.7	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:12:49	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-33	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.05.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТАГАТ", ИНН: 7724894027	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 2v/2017, Выдан 07.05.2018	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.8	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:11:55	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-32	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.05.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Джабрил Лилет Рафиковна	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № EV/2017, Выдан 07.05.2018	



полное наименование должности	подпись	подпись
-------------------------------	---------	---------

М.П.



		Лист 5	
Земле			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10 ноября 2020г			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.9	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:11:01	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50:021/2019-31	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2018 с 19.07.2018 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 1ч/2017, Выдан 06.12.2017	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.10	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:10:28	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50:021/2019-53	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления ЭПИФ недвижимостью "Активно развивать", № 3773, Выдан 16.07.2019 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления частным инвестиционным фондом другой управляющей компании, Выдан 25.09.2020	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	данные отсутствуют		



Исполнительное должностное	Подпись	Инициалы, фамилия
----------------------------	---------	-------------------

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 76 из 137



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

Этажи			
якн объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 77 из 137



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

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

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:21:0089105:10089		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0089105		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данными отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапоново		
Площадь, м2:	5678 +/- 26		
Кадастровая стоимость, руб:	358327224		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0000000:36196, 50:21:0000000:36199, 50:21:0000000:36203, 50:21:0000000:36206, 50:21:0089105:12070		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	магистраль		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: магистраль.		
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413		



подпись ответственного должностного лица	подпись	ИНН: 77-07-0000000
--	---------	--------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:10080	
1	Практикооподатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно оплачивать" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0080105:10080-50:021:2019-10 19.12.2019 14:05:13
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:05:17
		номер государственной регистрации:	50:21:0080105:10080-50:021:2019-11
		сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
		основание государственной регистрации:	Права доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активно оплачивать", № 3773, Выдан 16.07.2019 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, Выдан 25.09.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	данные отсутствуют		

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



Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 79 из 137



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
под областью недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:10080	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 80 из 137
Financial

Consulting
Group





SUPERSTREET

Общество с ограниченной ответственностью
«Суперстрит»
127495, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 163А, корп. 2

Технический отчёт

неизвестное здание

(тип объекта)

Торговый центр

(категория объекта)

Адрес (местоположение) здания

Субъект Российской Федерации: Московская область

Муниципальное образование: Ленинский район

Населенный пункт (город, село и т.д.): -

Улица (проспект, пер. и др.): -

Дом №: Строение - Корпус -

Иное описание местоположения: Московская обл., Ленинский район, восточное пер. Рязанские

Отчет составлен по состоянию на 15 сентября 2017 г.

Кадетровский инженер



[Signature]
Инициалы

Колесникова Г.С.

(фамилия)

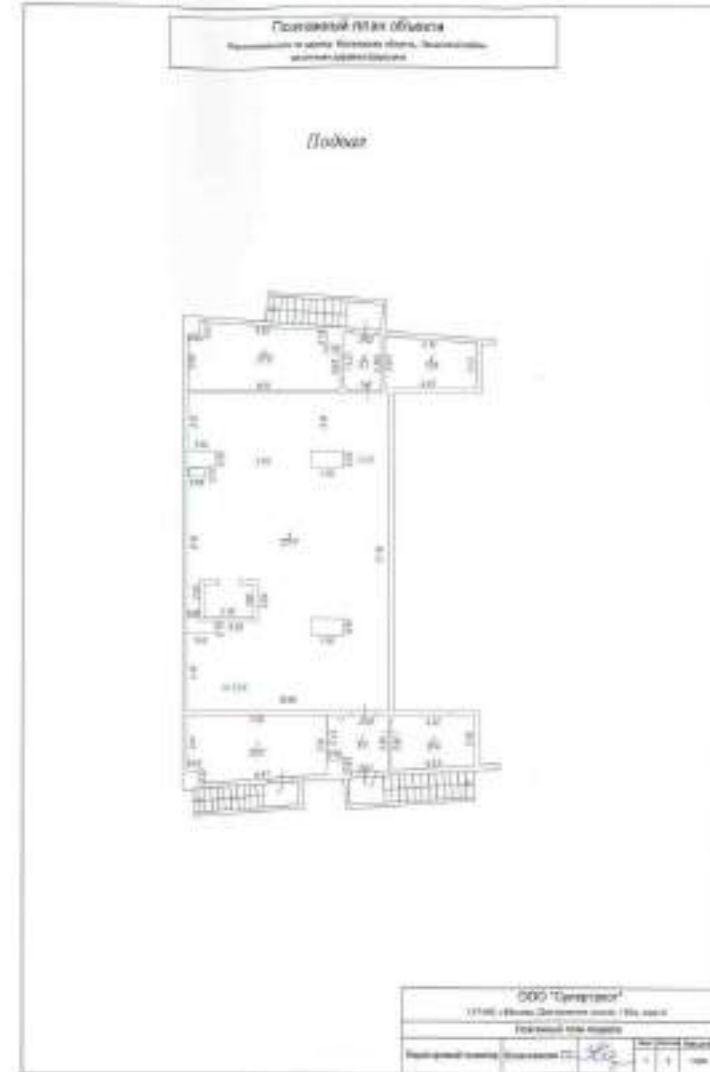
СОДЕРЖАНИЕ:

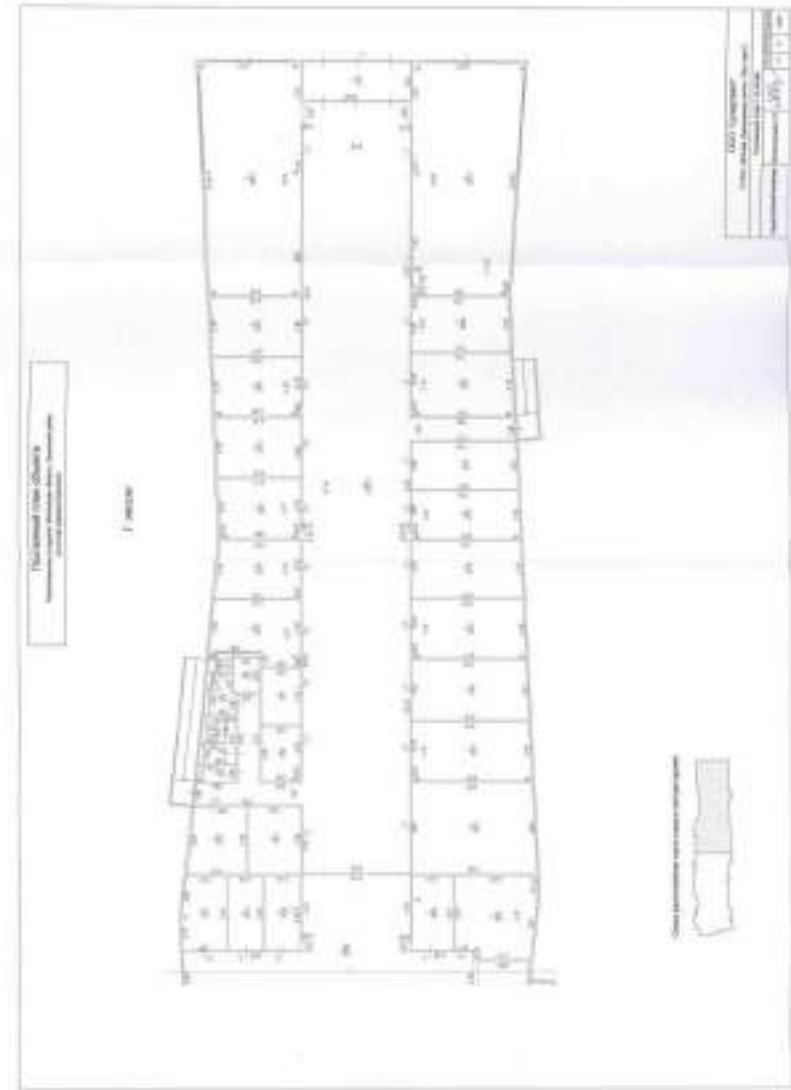
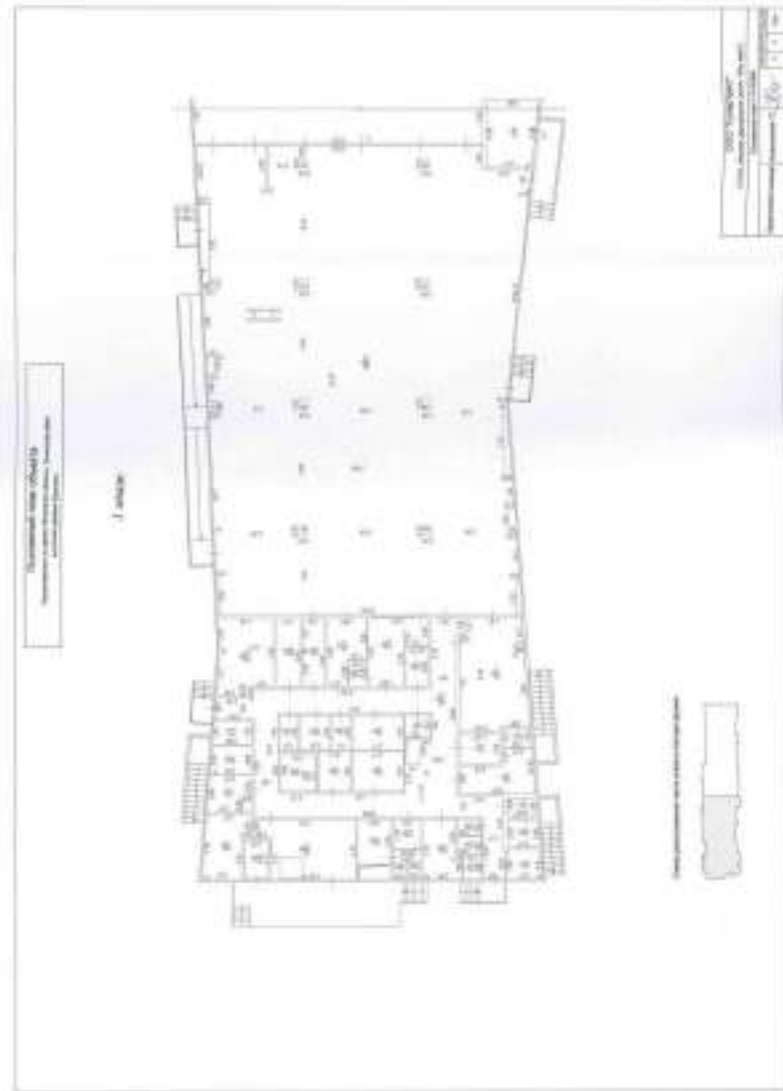
№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Планировочный план	4-8
3	Экспликация в поэтажному плану	9-10



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

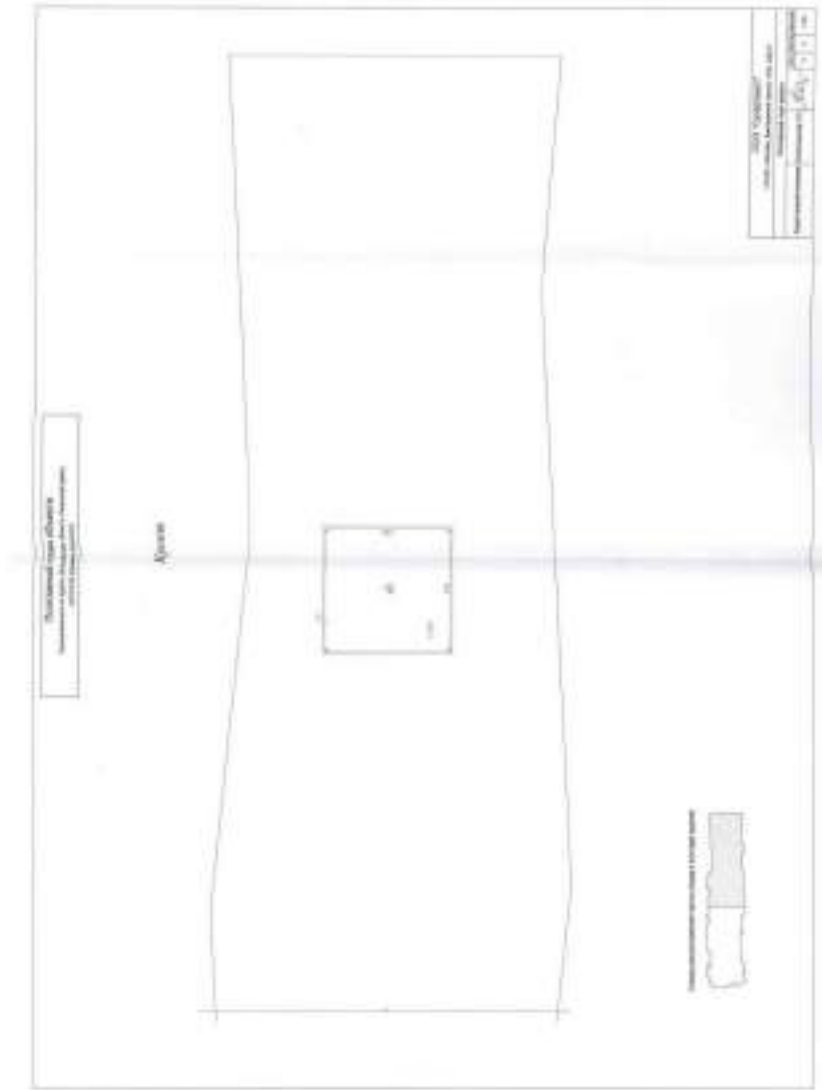
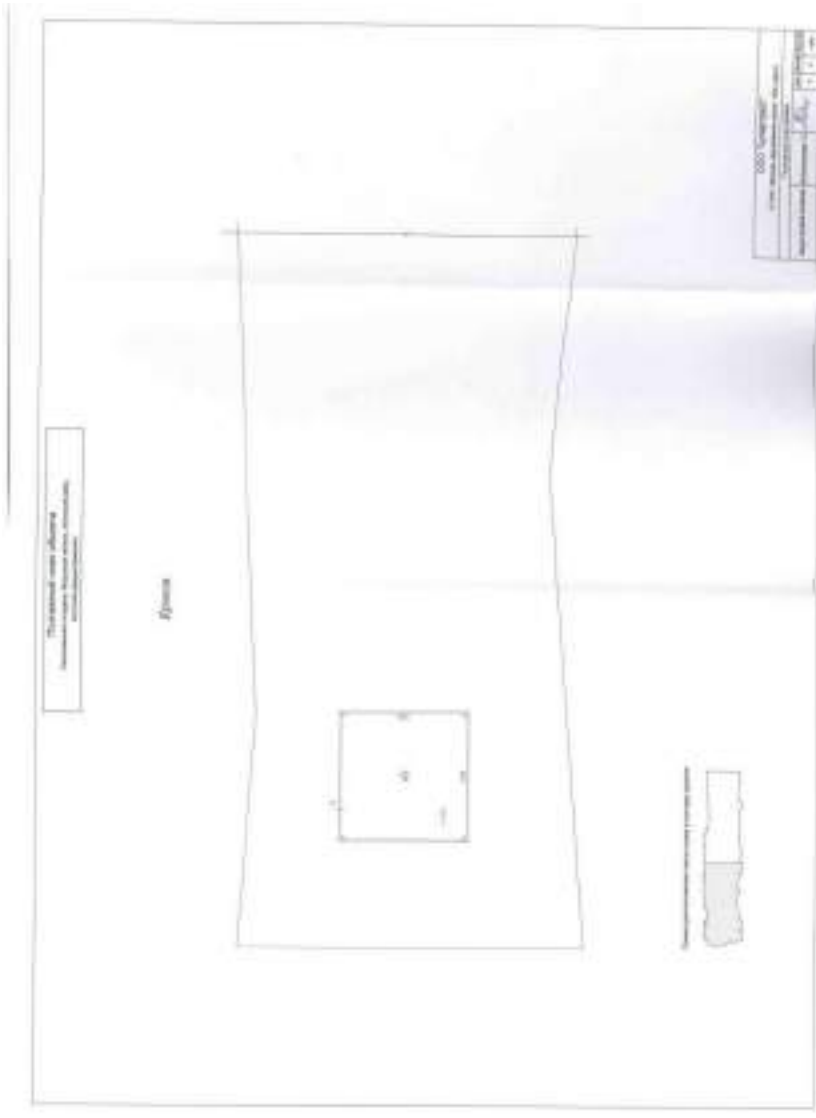
1	Назначение здания	нежилое здание
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год завершения строительства здания	2017
4	Количество этажей здания в том числе подземных	2 1
5	Общая площадь здания, кв.м.	3203,3
6	Площадь застройки здания, кв.м.	3170,0
7	Объем здания, куб.м.	18101,1
8	Материал наружных стен здания	Пеноблоки





Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 83 из 137









ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1147745177972
 ИНН 7706434198 КПП 770601001
 121111, Москва, ул. Тур. с. микрорайон «Берег»
 Пролетарский, стр. Пролетарский, д. 12, 11 этаж, офис 47
 8(495)4643102
 тел./факс +7(495) 156-64-64
 e-mail: info@aktivoinvest.ru
 от 22.09.2023 г. № _____

По запросу

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами недвижимого имущества с кадастровым номерами 50:21:0080104:12070 и 50:21:0080105:14660, расположенными по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный округ, д. Сабурово, микрорайон «Бунташино», квартал Северный, дом № 2, на основании Договора № А11/19-4 от 30.12.2019 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать».

В таблицах ниже приведены расчеты арендаторов в даты по раскладной части объекта управления.

Доходная часть по состоянию на 22.09.2023 г.

№	№ помещения	Арендатор	Функциональное назначение	Площадь, кв. м	Этаж, Д/З	Дата окончания Д/З	Срок аренды, мес	Фиксированная арендная плата (без учета НДС) в мес. в руб. в мес. в соответствии со 01.04.2023	Переводная арендная плата (с НДС) в мес. в руб. в мес. в соответствии со 01.04.2023
1	Помещение № 4 на 1 этаже	ООО "Мед-Фарм"	Аренда	114,2	4/02/03	01.04.2019	36	511 340,00	600
2	Помещение № 17 на 1 этаже	АО "Турский дом "Берегострой Р"	Офис	129,40	4/02/03	04.11.2017	36	3 042 774,00	600
3	Помещение № 26 на 1 этаже	ИП Москва Торговый Бизнес-центр	Складские, Офис	37,7	11/02/03-2	01.01.2018	3	110 000,00	

4	Помещение № 11, 12, 13 на 1 этаже	ООО "Алмас-ОП"	Складские помещения	127,9	11/02/03	01.04.2018	3	448 000,00	
5	1-й этаж №16, нежилое помещение № 2	ИП СЕРГЕЙСОНОВ А.С.	Аренда	1	09/02/03	16.04.2019	11 мес.	7 500,00	
6	помещение № 23 на 1 этаже	«Общество с ограниченной ответственностью "ИТ-Бизнес-Инвест" (ИНН 7706434198)	Офис	20,4	05-04/03А	01.04.2011	4	254 000,00	
7	№19 нежилое помещение № 2 на 1 этаже	Акционерное общество	офис	23,7	05-04/03А/01	01.04.2011	11 мес.	20 300,00	
8	2-й этаж №18, нежилое помещение № 2 на 1 этаже	Акционерное общество "Валентин" (ИНН 7706434198)	Помещение	4	05-04/03А	01.04.2011	11 мес.	30 000,00	
9	№15 нежилое помещение № 3 на 1 этаже	Иван Андрей Сергеевич ИП	Офис	33,0	05-04/03А	12.01.2011	11 мес.	91 000,00	
10	2-й этаж №14, нежилое помещение № 2 на 1 этаже	ИНТЕРСЕРВИС МООО	офис	1	05-04/03А	01.04.2011	11 мес.	8 000,00	
11	2-й этаж №13, нежилое помещение № 2 на 1 этаже	Городское Управление по делам Миграции	Офис	12	05-04/03А	01.04.2011	11 мес.	148 100,00	
12	Городское Управление по делам Миграции	Городское Управление по делам Миграции	Офис	19	05-04/03А	01.04.2011	11 мес.	191 000,00	
13	помещение № 27 на 1 этаже	Городское Управление по делам Миграции	Офис	24,4	05-04/03А/01	01.04.2011	11 мес.	148 400,00	
14	№17 нежилое помещение № 2 на 1 этаже	Городское Управление по делам Миграции	Складские	26,71	05-04/03А/01	01.04.2011	11 мес.	245 000,00	



Документы, предоставленные Заказчиком (17/52)

10	заказчик № 21 на 1 этаж	Девизовый заказ (Заказчик ИЕ)	Технича	11,8	АО "ОЗС" А	01.04.2021	11 мес.	81 941,11	
11	2 - МОД 9.04.004 №075 КСД/КСД-КСД/КСД/КСД № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,84	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	17 080,00	
12	заказчик № 6 на 1 этаж	Техническое задание Заказчик ИЕ (Техническое задание)	Составление	30,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	170 079,40	
13	заказчик № 2 на 1 этаж	Классификация Услуга ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный)	Классификация	218,2	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 070,00	
14	заказчик № 20 на 1 этаж	Техническое задание Заказчик ИЕ (Техническое задание)	Составление	11,8	АО "ОЗС" А	01.04.2021	11 мес.	49 321,70	
15	Заказчик № 3 на 1 этаж	Иерархия Иерархия ИЕ	Составление	2,88	АО "ОЗС" А	21.07.2021	11 мес.	22 000,00	
16	заказчик № 8 на 1 этаж	Иерархия Иерархия ИЕ	Составление	10,4	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	216 000,00	
17	1 - МОД II Часть заказчик № 3 на 1 этаж	Иерархия Иерархия ИЕ	Составление	2,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	46 200,00	
18	заказчик № 7 на 1 этаж	Иерархия Иерархия ИЕ	Составление	27,2	АО "ОЗС" А	29.02.2021	11 мес.	120 000,00	
19	заказчик № 21 на 1 этаж	Иерархия Иерархия ИЕ	Составление	14,1	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
20	часть заказчик № 11 на 1 этаж	Иерархия Иерархия ИЕ	Составление	4,0	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	20 000,00	
21	заказчик № 11, 19 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	12	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	244 414,00	
22	часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	1	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	1 000,00	
23	заказчик № 27 на 1 этаж	Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия	Составление	26,2	АО "ОЗС" А	01.04.2021	11 мес.	100 000,00	

24	1 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	1	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	1 000,00	
25	заказчик № 1 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	20,8	АО "ОЗС" А	01.11.2021	11 мес.	100 000,00	
26	часть заказчик № 15 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	2,0	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	10 000,00	
27	1-МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
28	часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
29	часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
30	2 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	1	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	1 000,00	
31	заказчик № 10 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	30,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	300 000,00	
32	1 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
33	1 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
34	1 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
35	1 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
36	1 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
37	1 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
38	1 - МОД II Часть заказчик № 2 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	8,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	11 мес.	100 000,00	
39	заказчик № 10, 11 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	10,8	АО "ОЗС" А	01.02.2021	4	100 000,00	
40	заказчик № 21 на 1 этаж	Согласованная Система ИЕ (Систем. Девизовый, Сервисный, Иерархия, Иерархия)	Визуализация проекта	12,2	АО "ОЗС" А	01.02.2021	4	100 000,00	



Документы, предоставленные Заказчиком (18/52)

44	составлен № 24 от 1 янв	Постановление Правительства Москвы от 01.01.2024 (Иванов Николай) ДКА	Иванов Н	30,9	ИП-33,30А	28.04.2021	2	270 011,00	
44	составлен № 2 от 1 янв	Постановление Правительства Москвы от 01.01.2024 (Иванов Николай) ДКА	Иванов Николай	37,9	ИП-33,30А	01.04.2021	47	128 490,20	
			Итого:	140,2				3 978 988,8	0,00

По состоянию на 22.09.2023 г. площадь земельного участка, сданного в субаренду составляет 213,25 кв.м, в т.ч.:

№	№ земельного участка	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер ДЗ	Дата окончания ДЗ	Срок аренды, лет	Актуальная стоимость, руб. в мес. с НДС на 01.09.2023, по 22.09.2023
1	Часть 17	Дирекция Муниципального управления ДЗ	Поддержка работы на УВ	1	ИП-141,30(А)1	01.06.2021	11 мес.	11 040,00
2	Часть 17	Муниципальное Управление ДЗ	Получение ИТД на объект	40	ИП-141,30(Б)	22.07.2021	100/100% отработанного срока	40 (20)0,00
4	Часть 17	Муниципальное Управление ДЗ	ИТД Осветитель	140	ИП-140,30(Б)	01.11.2021	внесены, отработанный срок	140 (70)0,00
4	Часть 17	Муниципальное Управление ДЗ	Забота о объекте	2,31	ИП-140,30(А)1	01.08.2021	11 мес.	7 000,00
			Итого:	213,25				150 040,00

По состоянию на 22.09.2023 г. площадь выделенных земельных участков:

№	Вид	Площадь, кв. м
1	Получение	12,1
2	Осветитель	14,73
4	УВ	14,0
	Итого:	40,83

В таблице ниже приведены данные по фактическому коммунальному и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в связи по состоянию на 22.09.2023 г.:

№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб. в мес. без НДС
1	Электричество	682 734
2	Водоотведение и водоснабжение, холодная вода	57 457
3	Отопление, вентиляция и горячее водоснабжение	75 018
4	Газ	85 278
5	Земельный налог	24 878
6	Вывоз мусора	87 718
7	Вывоз и утилизация мусора	84 004
8	Другие коммунальные услуги	19 469
9	ТО систем автоматической пожарной сигнализации	24 000
10	Плата за чистку канализации, аварийная служба	4 560
11	Ремонтные работы и благоустройство прилегающей территории	68 216
12	Эксплуатационные расходы на обслуживание здания	32 884

12	ФОТ персоналом Итого	127 071 1 236 548
----	----------------------	----------------------

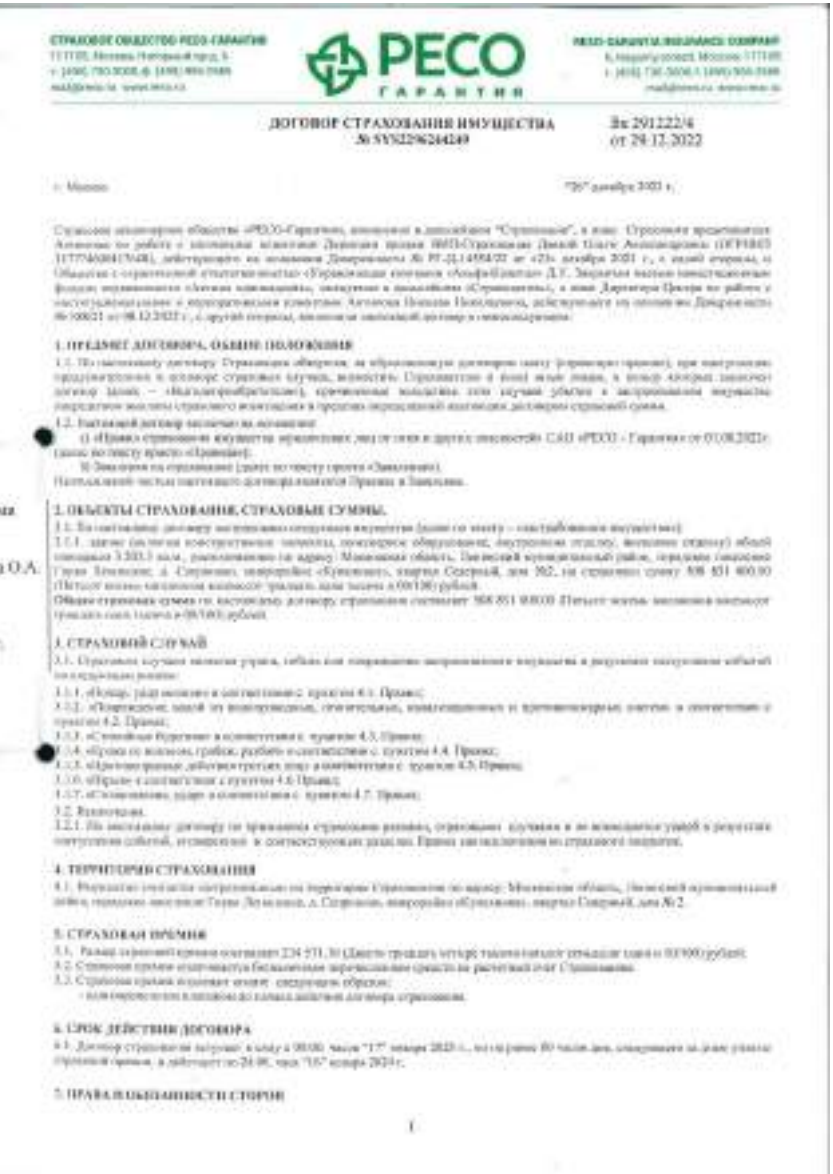
Размер коммунальных платежей, арендных платежей, в среднем с августа 2022 г. по июль 2023 г. составляет 82% от суммы расходов, включая эксплуатацию, НДС и эксплуатационные расходы: вода, отопление, вентиляция и горячее водоснабжение.

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



К.В. Логова





Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 90 из 137

Financial

Consulting

Group



Документы, предоставленные Заказчиком (20/52)



ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ОТ ОГНЯ И ДРУГИХ ОПАСНОСТЕЙ (форма, бланк, образец, государствен, розничная, индивидуальная)

Наименование и адрес филиала заказчика страхования № 49622624248 от «26» октября 2022 г.

Филиал ООО «Альфа-Каско» в Московской области, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, ул. Мухоморова, д. 12, стр. 1

Информация об объекте страхования:

Объект страхования: Здание ООО «Альфа-Каско» в Московской области, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, ул. Мухоморова, д. 12, стр. 1

Вид имущества	Средняя стоимость	Страховая сумма
Строения, здания	306 311 (000 руб.)	306 311 (000 руб.)
Строительные сооружения (включая оборудование)		
Машины, механизмы (включая транспортные средства)		
Транспортные средства (включая транспортные средства)		
Товары, материалы, ценности		
Иные ценности		

Сделано в 2022 году.

Информация об объекте страхования:

Объект страхования: Здание ООО «Альфа-Каско» в Московской области, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, ул. Мухоморова, д. 12, стр. 1

Информация об объекте страхования:

Объект страхования: Здание ООО «Альфа-Каско» в Московской области, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, ул. Мухоморова, д. 12, стр. 1

Информация об объекте страхования:

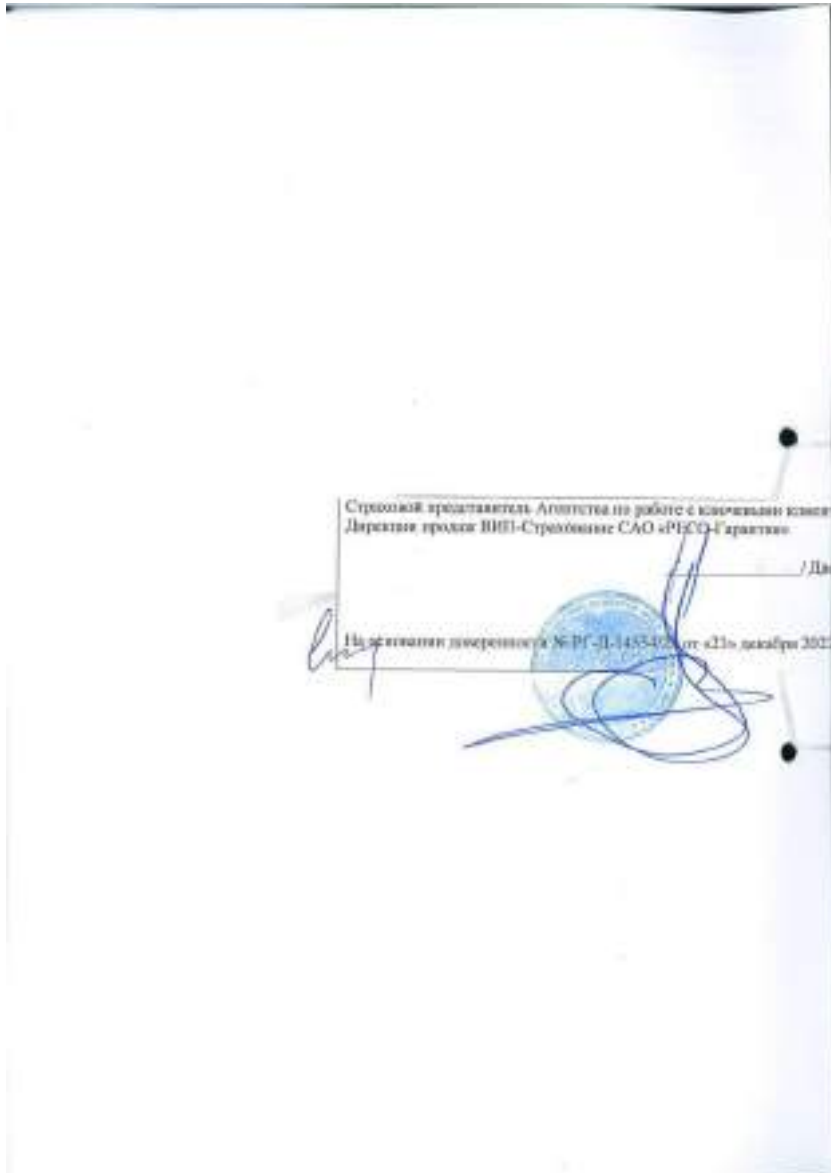
Объект страхования: Здание ООО «Альфа-Каско» в Московской области, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, ул. Мухоморова, д. 12, стр. 1

Информация об объекте страхования:

Объект страхования: Здание ООО «Альфа-Каско» в Московской области, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Сергиев Посад, ул. Мухоморова, д. 12, стр. 1

Сделано в 2022 году.





№ 196066 от 16.11.22



**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА
И ДОРОЖНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

141407, Московская область, г. Красногорск,
бульвар Строителей, д. 7

тел.: 8 (498) 602-01-71
факс: 8 (498) 602-01-63
e-mail: mtrb@mosreg.ru

№ 196066 от 16.11.22

на № _____ от _____

Генеральному директору
ООО «Управляющая Компания
«Альфа-Капитал»

Н.В. Кривошеевой

123001, г. Москва, ул. Садовая-
Кудринская, дом 32, стр.1

О направлении распоряжением об
отмене объема недвижимого
имущества для государственной
нужды Московской области

Уважаемая Ирина Владимировна!

Министерство транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области,
во исполнение п. 15 ст. 9 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 43-ФЗ
«Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с
присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального
значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации», п. 2.1.1 распоряжения от
31.10.2022 № 1226-Р «Об изъятии объекта недвижимого имущества для
государственных нужд Московской области», направляет Вам для ознакомления
копию указанного распоряжения.

Приложение:
- копия распоряжения от 31.10.2022 № 1226-Р.

Первый заместитель министра

А.В. Кучеров

А.В. Свистов
8 (498) 602-01-58 (доб. 247)

152543*

4	Полностью № 11, 12, 13 от 1 объекта	ООО "Альфа-СФ"	Земельный участок земли	12,9	15/01/18	07.09.2008	3	488 000,00	
5	1-1/001/12 № 10 объект земельного имущества № 1	ПАО Сбербанк РФ	Земельный участок	1	19/02/19	16.04.2019	11 мес.	7 500,00	
6	полностью № 23 от 1 объект	Общество с ограниченной ответственностью "ИТ-Системы" (ИНН 50/0104 000)	Земельный участок	20,1	06- 14/01/04	01.04.2011	4	28 000,00	
7	№ 10 полностью № 2 от 1 объект	Акционерное общество	земельный участок	1,7	09- 14/02/04	06.06.2001	11 мес.	20 300,00	
8	2-1/001/12 № 10 объект земельного имущества № 2 от 1 объект	Акционерное общество "Саммит" Саммитовский ОД	Земельный участок	4	09- 12/01/04	01.01.2001	11 мес.	30 000,00	
9	№ 10 полностью полностью № 2 от 1 объект	Иван Андреевич Кривошеев ИП	Земельный участок	3,21	09- 03/04	12.01.2001	11 мес.	91 000,00	
10	2-1/001/11 № 10 объект земельного имущества № 2 от 1 объект	ИНТЕРСЕРВИС МООО	земельный участок	1	09- 18/01/04	01.01.2001	11 мес.	9 014,20	
11	2-1/001/12 № 10 объект земельного имущества № 2 от 1 объект	Городское Общество с ограниченной ответственностью "ИТ-Системы" (ИНН 50/0104 000)	Земельный участок	0,2	09- 11/01/04	01.01.2001	11 мес.	100 000,00	
12	Городское Общество с ограниченной ответственностью "ИТ-Системы" (ИНН 50/0104 000)	Городское Общество с ограниченной ответственностью "ИТ-Системы" (ИНН 50/0104 000)	Земельный участок	19	09- 14/01/04	01.01.2001	11 мес.	101 000,00	
13	полностью № 27 от 1 объект	Городское Общество с ограниченной ответственностью "ИТ-Системы" ОО	Земельный участок	24,4	09- 14/02/04	01.01.2001	11 мес.	10 485,00	
14	№ 10 полностью № 2 от 1 объект	Городское Общество с ограниченной ответственностью "ИТ-Системы" (ИНН 50/0104 000)	Земельный участок	20,77	09- 22/01/04	01.01.2001	11 мес.	245 000,00	



территории для создания и эксплуатации сети автомобильных дорог общего пользования регионального назначения Московской области «Солнечно – Бутово – Видное – Каширское шоссе – Молоково – Лыткарино – Толькино – Красково – Железнодорожный» на платной основе. Элемент 1. Участок автомобильной дороги от примыкания к автомобильной дороге Варшавское шоссе до примыкания к автомобильной дороге Каширское шоссе», постановлением Правительства Московской области от 08.12.2021 № 1301/40 «Об утверждении изменений в документацию по планировке территории для создания и эксплуатации сети автомобильных дорог общего пользования регионального назначения Московской области «Солнечно – Бутово – Видное – Каширское шоссе – Молоково – Лыткарино – Толькино – Красково – Железнодорожный» на платной основе. Элемент 1. Участок автомобильной дороги от примыкания к автодороге Варшавское шоссе до примыкания к автомобильной дороге Каширское шоссе», постановлением Правительства Московской области от 29.09.2022 № 1029-П «О внесении изменений в документацию по планировке территории для создания и эксплуатации сети автомобильных дорог общего пользования регионального назначения Московской области «Солнечно – Бутово – Видное – Каширское шоссе – Молоково – Лыткарино – Толькино – Красково – Железнодорожный» на платной основе. Элемент 1. Участок автомобильной дороги от примыкания к автомобильной дороге Варшавское шоссе до примыкания к автомобильной дороге Каширское шоссе, распоряжением Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области от 29.09.2022 № 1092-Р «Об утверждении схемы разбивочных земляного участка на кадастровом плане территории, решением Градостроительного совета Московской области от 20.09.2022 № 38.

1. В целях создания и эксплуатации сети автомобильных дорог общего пользования регионального назначения Московской области «Солнечно – Бутово – Видное – Каширское шоссе – Молоково – Лыткарино – Толькино – Красково – Железнодорожный» на платной основе изъять объекты недвижимого имущества согласно схеме (Приложение 1) и перечню объектов недвижимого имущества (Приложение 2), путем выкупа для государственных нужд Московской области.

2. Отделу земельных отношений и подготовки территории Управления земельно-имущественных отношений Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области:

2.1. В течение семи дней со дня принятия настоящего распоряжения:

2.1.1. направить копию распоряжения собственникам изымаемых объектов недвижимого имущества заказным письмом с уведомлением о вручении;

2.1.2. совместно с органами местного самоуправления Ленинского городского округа Московской области обеспечить опубликование

(объявление) настоящего распоряжения в печатных средствах массовой информации.

2.2. В течение десяти дней со дня принятия настоящего распоряжения направить копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Организовать работу по заключению с собственниками изымаемых объектов недвижимого имущества соглашения об изъятии недвижимого имущества путем выкупа по цене, основанной на результатах оценки рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимого имущества, представленной Министерством земельных отношений Московской области.

3. Улучшению финансов и бухгалтерского учета Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области осуществлять расходы на мероприятия по изъятию объектов недвижимого имущества, указанных в приложении к настоящему распоряжению.

4. Улучшению информационных технологий Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области совместно с Министерством информационных и коммуникационных технологий Московской области в течение семи дней «Министерство информационных технологий» опубликовать настоящее распоряжение на официальном сайте Правительства Московской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.1. В течение семи дней со дня принятия настоящего распоряжения совместно с Министерством информационных и коммуникационных технологий Московской области осуществлять размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Правительства Московской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.2. В течение десяти дней со дня принятия настоящего распоряжения осуществить его размещение на официальном сайте Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Принять к сведению, что Министерство земельных отношений Московской области обеспечивает проведение оценки рыночной стоимости изымаемых объектов недвижимого имущества.

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Первый заместитель министра
транспорта и дорожной инфраструктуры
Московской области

 А.В. Кучера



Приложение 2
к проекту Технического задания
на разработку проектной документации
на строительство объектов
инфраструктуры
Московской области
№ 18.03.23 № 26/52-23

Перечень объектов недвижимости и земельных участков, подлежащих изъятию для государственных нужд Московской области

№	Наименование объекта	Адрес объекта (наименование территории)	Вид объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости (категория, вид, вид использования)	Объемы объектов недвижимости	Вид объекта недвижимости (категория, вид, вид использования)	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	
1	Земельный участок	Московская область, Истринский район, с/поселение Истринское, с/пос. д. Истринское, д. Истринское	Земельный участок	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	0,0000 га	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения	Земельный участок, вид использования - для размещения объектов складского назначения



Земельный участок кад. №50:21:0080105:22660

Финансово-технической компании "Роскадастр" по Московской области
кадастр недвижимости
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.09.2023, поступившего на рассмотрение 18.09.2023, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
18.09.2023г. № КУВН-001/2023-212249803			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:22660		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2022		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	142701, Московская область, р-н Ленинский, д. Саврово, Российская Федерация, Ленинский городской округ		
Площадь:	4954 +/- 24		
Кадастровая стоимость, руб.:	26207551.72		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0000000:36195, 50:21:0000000:36199, 50:21:0000000:36203, 50:21:0000000:36206, 50:21:0080105:12070		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0080105:10080		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	населенные		
Сведения о кадастровом объекте:	образованен 3 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:10080		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ ОБЯЗАНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью электронной подписи (ЭП)	ИНТЕРНЕТ, ФАКСИ

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 98 из 137



Документы, предоставленные Заказчиком (28/52)

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-4	Всего разделов 5	Всего листов выписки: 10
18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212249803			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22660	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с регистрационным номером 50:21-8-79 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полосе воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещение) отходов, животноводческие фермы, свалобойни и другие объекты, способствующие приключению и массовому скоплению птиц. В пределах территории района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линии связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания обрешиваемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видности в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, подведомственного: Зона с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ШН-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 143, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1:01-01-7260/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ:		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Правительство РФ 11. дата решения: 14.10.2016, номер решения: П-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 12. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация		

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: Инициатор, Специалист/Ассистент Инициатор: Федеральное агентство технического регулирования Регистрация, кадастр и картография Забыли пароль? 07.09.2023 № 10382023	Инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 99 из 137



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
18.09.2023г. № КУВИ-001/2023-212249903			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22660	
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, лесничества:	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, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства и/или жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус зонтик об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, по зарегистрированным в реестре прав, ограничительным правам и обременениям недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56		
Полное наименование должности:		Инициалы, фамилия	
		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной: Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Забронировано с 27.06.2023 по 30.08.2023</p>	



Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
18.09.2023г. № КУВ15-001/2023-2122-89803			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22660	
		Земельного участка Российской Федерации; срок действия: с 14.12.2022; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6 и выданы ООО "СтройТрест"; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:21:0080105:10080. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шемченко Артём Владимирович	



Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 101 из 137



Лист 3 Лист 5

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
18.09.2023г. № КУВН-001/2023-212249803			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22660	



Масштаб 1:2000 Основные обозначения:

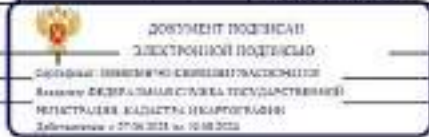
Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: Инициатор государственной регистрации Инициатор: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРОВ (КАРТОГРАФИЯ) Подписанная в 27.09.2023 в 10:08:02	Инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 102 из 137



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 раздела 3.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
18.09.2023г. № КУВИ/001/2023-212249805							
Кадастровый номер:							50:21:0080105:22660
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п.п.	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	62°37,1'	69,41	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	63°03,9'	11,1	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	64°1,0'	15	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	65°0,4'	15,01	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	65°59,9'	15	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	67°0,4'	15	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	68°2,1'	15	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	68°54,7'	3,28	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	132°43,6'	30,3	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22658	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	132°40,0'	3,82	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22658	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	248°40,2'	12,65	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.11			данные отсутствуют	50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	248°8,8'	14,1	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют



Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 103 из 137

Financial Consulting Group



Документы, предоставленные Заказчиком (33/52)

Лист 7

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
18.09.2023г. № КУВ15-001/2023-212249803							
Кадастровый номер:				50:21:0080105:22660			
1	2	3	4	5	6	7	8
14	1.1.13	1.1.14	247°3.8'	13.78	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	246°5.2'	14.11	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	244°59.1'	16.53	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	244°25.7'	82.59	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	254°54.4'	6.18	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	273°33.8'	3.79	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	287°47.0'	4.45	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	300°49.0'	5.37	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	303°17.9'	1.22	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
23	1.1.22	1.1.23	29°22.1'	3.02	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22659	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.22			данные отсутствуют	50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
25	1.1.23	1.1.24	305°17.0'	8.67	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22659	данные отсутствуют
26	1.1.24	1.1.1	351°45.3'	7.04	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22659	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Создан: 2023.09.29 13:16:03 Вектор: 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА ИСАЛР07640481 Действителен с 27.09.2023 по 02.08.2025</p>	ИННЦИПИАЛ, ФИМИЛИЯ

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 104 из 137



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 раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10				
18.09.2023г. № КУВН/001/2023-212249805				
Кадастровый номер:		50:21:0080105-23660		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 250.2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444451.38	2201929.65	-	0.1
2	444483.3	2201991.28	Долговременный межевой знак	0.1
3	444488.31	2202001.19	Долговременный межевой знак	0.1
4	444494.88	2202014.67	Долговременный межевой знак	0.1
5	444501.22	2202028.27	Долговременный межевой знак	0.1
6	444507.32	2202041.97	Долговременный межевой знак	0.1
7	444513.18	2202055.78	Долговременный межевой знак	0.1
8	444518.79	2202069.69	Долговременный межевой знак	0.1
9	444519.97	2202073.78	-	0.1
10	444499.41	2202095.01	-	0.1
11	444496.82	2202097.82	-	0.1
12	444492.22	2202086.04	Долговременный межевой знак	0.1
13	444486.97	2202072.95	Долговременный межевой знак	0.1
14	444481.6	2202060.26	Долговременный межевой знак	0.1
15	444475.88	2202047.36	Долговременный межевой знак	0.1
16	444468.89	2202032.38	Долговременный межевой знак	0.1
17	444433.24	2201957.88	Долговременный межевой знак	0.1
18	444431.63	2201951.91	Долговременный межевой знак	0.1
19	444431.99	2201946.13	Долговременный межевой знак	0.1
20	444433.35	2201941.89	Долговременный межевой знак	0.1
21	444436.1	2201937.28	Долговременный межевой знак	0.1
22	444436.77	2201936.26	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИИНФРАИНКО.СЕРТИФИКАТ.РОСКОМТЕЛ Выходной сертификат удостоверяется ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ Дата подписания: 27.09.2023 г. 10:48:02	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 9

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
18.09.2023г. № КУВ15-001/2023-212249803					
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22660			
1	2	3	4	5	
23	444439.4	2201937.74	-	0.1	
24	444444.41	2201938.66	-	0.1	
1	444451.38	2201929.65	-	0.1	

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Организация: ИНИЦИАТИВА СЕРВИС ТРАНСАКЦИЙ Владельцы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТРУДОУСТРОЙСТВА И РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА ИСАРОТРАСОБС Действителен с 27.09.2023 по 10.08.2025</p>	Инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 106 из 137



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
18.09.2023г. № КУВН-001/2023-212249805			
Кадастровый номер:		50:21:0080105-23660	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на выполнение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 13-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, в шире полос воздушных подходов – до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выброса (размещения) отходов, животноводческие фермы, садоводств и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома) зданий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств(ж) авиационных объектов(ж) фазельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом максимальной высоты выброса пламени);д) промышленных и жилых предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовывается с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:21-6,79; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: б/н</p>	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сторожица: ИНИЦИАЛЫ Фамилия Имя Отчество Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации ИНСТАЛЛЯЦИЯ КАДАСТРА ИСПОЛНЕНИЯ РАБОТ Действительна с 07.09.2023 по 09.09.2023</p>	ИННИЦИАЛЫ, ФИМИЛИИ

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 107 из 137



Земельный участок кад. №50:21:0080105:22659

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование юридического лица
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.08.2023, поступившего на рассмотрение 01.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.08.2023г. № КУВ15-001/2023-174631708			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:22659		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	142701, Московская область, р-н Ленинский, д. Сопровоно, Российская Федерация, Ленинский городской округ		
Площадь:	74 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	187198,54		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0080105:10080		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Улично-дорожная сеть		
Сведения о кадастровом инженерере:	образованен 3 земельных участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:10080		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ИНАЧЕУРАСОСРЕДЛОБАТОСДБЕАТЬ Вид: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Даты: с 17.08.2022 по 30.08.2022	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 108 из 137

Financial
 Consulting
 Group



108

Документы, предоставленные Заказчиком (38/52)

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.08.2021г. № КУВИ-001/2023-174651708			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22659	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с регистрационным номером 50:21-8-79 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в пределах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне зоны воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещение) отходов, животноводческие фермы, скотобои и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); библиотек связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств (в аэронавигационных объектах); факельных устройств для аварийного сжигания обесцвечиваемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению авиационности в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, иждивенкования: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТраст" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТраст" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ШИ-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 143, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1-01-01-7260/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ:		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Правительство РФ 11. дата решения: 14.10.2016, номер решения: П-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 12. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация		



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Стороны: ДОКЛАДЧИК/ЗАКАЗЧИК/ОПЛАТЧИК/АДВОКАТ
 Владельцу Федеральной службы государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 Инициалы, фамилия: _____
 Дата подписания: 17.08.2023 в 10:58:02

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 109 из 137

Financial
Consulting
Group



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.09.2021г. № КУВ15-001/2023-174031708			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22659	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межмуниципальной территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительной органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус зонной об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, по зарегистрированным в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56		
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 30670765461004000000445474 Выдан: 08.09.2023 10:06:37 Идентификатор: 30670765461004000000445474 Забранено: 17.09.2023 10:06:37</p>			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Документы, предоставленные Заказчиком (40/52)

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 8
01.09.2021г. № КУВ15-001/2023-174031708			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22659	
		Земельного участка Российской Федерации; срок действия: с 14.12.2022; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6 и выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60-14 выдан: ООО "СтройТрест"; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:21:0080105:10080. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шевченко Артём Владимирович	



Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 111 из 137



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.08.2023г. № КУВН-001/2023-174631708			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22659	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200	Основные обозначения:		
		Инициалы, Фамилия	
Полное наименование должности			



Раздел 3.1 Лист 6

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 раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
01.08.2023г. № КУВ13/001/2023-174631708							
Кадастровый номер:				50:21:0080105:22654			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п.п.	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	62°35,8'	9,47	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	171°45,3'	7,04	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22660	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	125°17,0'	8,67	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22660	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	209°22,1'	3,02	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22660	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	303°41,4'	11,14	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.1	305°17,5'	7,04	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба по имущественным вопросам Администрации Минерально-сырьевых территорий Государственной регистрации, кадастра и картографии Телефонный + 7 800 302 30 30 00 00 00	Инициалы, Фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 113 из 137



Раздел 3.2 Лист 7

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 раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8				
01.08.2023г. № КУВ13/001/2023-174631708				
Кadaстровый номер:		50:21:0080105:22659		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 250.2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444447.02	2201921.24	Долговременный межевой знак	0.1
2	444451.38	2201929.65	-	0.1
3	444444.41	2201930.66	-	0.1
4	444439.4	2201937.74	-	0.1
5	444436.77	2201936.26	-	0.1
6	444442.95	2201926.99	Долговременный межевой знак	0.1
1	444447.02	2201921.24	Долговременный межевой знак	0.1

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Регистрации, кадастра и картографии Телефонный + 7 800 302 74 00 00 00	Инициалы, Фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 114 из 137



Раздел 4.1 Лист 8.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.08.2023г. № КУВН/401/2023-174631708			
Кадастровый номер:		50:21:0080105-22659	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на промерные работы по некаванто земельным участкам от 24.02.2014 № 6/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подполос на удалении до 30 км, в нее полосе воздушных подполос - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выброса (размещения) отходов, животноводческие фермы, свалотойли и другие объекты, способствующие привлечению и массовому своплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего диспетчерского начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств(в) критически важных объектов(в) фазильных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени) и(в) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видности в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:21-6,74; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Ограниция зоны транспорта; Номер: 6/н</p>	

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Служба: Федеральное агентство воздушного транспорта Ведомство: Федеральное агентство воздушного транспорта Индекс: 790000, Кадастр: 50:08/004/01 Добавлено: 01.08.2023 в 10:08:02</p>	Инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 115 из 137



Земельный участок кад. №50:21:0080105:22658

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
филиал государственного органа регистрации права
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.08.2023, поступившего на рассмотрение 01.08.2023, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.08.2023г. № КУВИ-001/2023-174626422			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:22658		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	142701, Московская область, р-н Ленинский, д. Сопровоно, Российская Федерация, Ленинский городской округ		
Площадь:	650 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	1644311,5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0080105:10080		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Улично-дорожная сеть		
Сведения о кадастровом инженере:	образован из 3 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:10080		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 116 из 137

Financial
 Consulting
 Group



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-4	Всего разделов 5	Всего листов выписки: 8
01.09.2023г. № КУВИ-001/2023-174626422			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22658	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с регистрационным номером 50:21-8-79 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах проаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие парков и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах взлета/подхода на удалении до 30 км, а вне полосе воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещение) отходов, животноводческие фермы, свалобойни и другие объекты, способствующие приращению и массовому скоплению птиц. В пределах территории района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); би-линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств(в) авиационных объектов(в) факельных устройств для аварийного сжигания обрешиваемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);(д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, авиационной зоны с особыми условиями использования территорий - Проаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрейс" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрейс" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ШН-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 143, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1:01-01-7260/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ:		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Правительство РФ 11. дата решения: 14.10.2016, номер решения: П-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 12. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация		

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	Инициалы, фамилия
	<p>Служба: Федеральное агентство Вневедомственная организация Регистрация, кадастр и картография Забронировано с 01.09.2023 по 02.09.2023</p>	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1-4	Всего разделов 5	Всего листов выписки: 8
01.09.2023г. № КУВИ-001/2023-174626422			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22658	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус зоник об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, по зарегистрированным в реестре прав, ограничениям прав и обременениям недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56		
Полное наименование должности:		Инициалы, фамилия	
		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Орган: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО НЕДВИЖИМОМУ КАДАСТРУ И КАДАСТРУ НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>Дата: 01.09.2023 17:00:00</p>	



Документы, предоставленные Заказчиком (48/52)

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов 5	Всего листов выписки: 8
01.09.2023г. № КУВ15-001/2023-174626422			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22658	
		Земельного участка Российской Федерации; срок действия: с 14.12.2022; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6 и выдана: ООО "СтройТрест"; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:21:0080105:10080. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Шемченко Артём Владимирович	



Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 119 из 137



Раздел 3 Лист 5

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.08.2023г. № КУВН-001/2023-174626422			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22658	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:400	Основные обозначения:		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ЗАКАЗЧИК Место: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА Дата подписания: 07.08.2023 в 05:08:02	
Полное наименование должности		Инициалы, Фамилия	

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 120 из 137



Раздел 3.1 Лист 6

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 раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
01.08.2023г. № КУВ13/001/2023-174626422							
Кадастровый номер:				50:21:0080105:22654			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ в.п.	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	68°59.9'	11.72	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	70°2.8'	16	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	154°25.6'	23.24	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	160°24.5'	7.37	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	249°42.4'	14.15	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	251°35.9'	0.13	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:10020(1), 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22654	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	312°40.0'	3.82	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22660	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	312°43.6'	30.3	данные отсутствуют	50:21:0080105:10080, 50:21:0080105:22660	данные отсутствуют

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ЗАКАЗЧИК/ЗАКАЗЧИК-ИЗДАТЕЛЬ Инициалы: ФЕДРАЛЪАГ СТОДАТ ТЕХНОСТАВРОИ Регистрация: КАДАСТРЪ (ИДР)03760491 Забыли пароль? 07.08.2023 № 02082023	Инициалы, Фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 121 из 137



Раздел 3.2 Лист 7

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 раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8				
01.08.2023г. № КУВИ/001/2023-174626422				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:22658		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 250.2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.97	2202072.75	-	0.1
2	444524.17	2202083.69	Долговременный межевой знак	0.1
3	444529.63	2202098.73	Долговременный межевой знак	0.1
4	444508.67	2202108.76	Долговременный межевой знак	0.1
5	444501.73	2202111.23	Долговременный межевой знак	0.1
6	444496.86	2202097.94	Долговременный межевой знак	0.1
7	444496.82	2202097.82	-	0.1
8	444499.41	2202095.01	-	0.1
1	444519.97	2202073.75	-	0.1

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Организация: МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ И ЭКОЛОГИИ Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ Запись № 17.01.2023 № 02462023	Инициалы, Фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 122 из 137



Выписка 4.1 Лист 8.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.08.2023г. № КУВН/401/2023-174626422			
Кадастровый номер:		50:21:0080105-2265A	
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на промерание работ по нежелезным земельным участкам от 24.02.2014 № 6/н выдан: ООО "СтройТрест"; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 13-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, в шире полос воздушных подходов – до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выброса (размещения) отходов, животноводческие фермы, свинофермы и другие объекты, способствующие привлечению и массовому свалению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего диспетчерского начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома) об линии связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств (в) взрывоопасных объектов (г) фазельных устройств для аварийного сжигания сгораваемых газов высотой 50 м и более (с учетом максимальной высоты выброса пламени); (д) промышленных и жилых предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:21-6.79; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: 6/н	

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Служба: Федеральное агентство воздушного транспорта Ведомство: Федеральное агентство воздушного транспорта Идентификатор документа: 50:21:0080105-2265A Датирование: 07.09.2023 13:16:03</p>	Инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 123 из 137



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 8. Понимание рынка (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидки на торг,
усредненные по городам России

Таблица 113. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 8. Понимание рынка (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидки на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг,
усредненные по городам России

Таблица 104. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал

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



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты по локальным местоположениям (Правила актуальны по состоянию на 2021 г.)

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,22
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,43

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 3. Общие черты (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г. Москва.

Таблица 34

Площадь, кв. м	миллиарды											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
общий интервал	0-50	1,00	1,13	1,22	1,23	1,24	1,27	1,48	1,43	1,45	1,47	1,48
	50-100	0,80	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,05	1,06	1,13	1,15	1,15	1,18	1,19	1,21	1,22
	200-300	0,75	0,80	0,95	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,92	1,00	1,00	1,02	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07,08	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,09	1,09
	600-700	0,70	0,78	0,85	0,92	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,04
	700-800	0,69	0,76	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,67	0,75	0,82	0,85	0,90	0,92	0,94	0,97	0,98	1,00	1,00

Таблица 35

Площадь, кв. м	миллиарды					
	<1	1-3,5	3,5-8	8-18	>18	
общий интервал	<1	1,00	1,11	1,25	1,40	1,55
	1-3,5	0,90	1,00	1,15	1,32	1,40
	3,5-8	0,77	0,85	1,00	1,14	1,21
	8-18	0,68	0,76	0,88	1,00	1,08
	>18	0,64	0,71	0,83	0,94	1,00

¹ корректируемые коэффициенты, рассчитываемые по всей совокупности земельных участков



10. **Состояние внутренней отделки для арендных ставок при условии заключения краткосрочного договора аренды¹⁰**

наименование	среднее значение	значение (коэффициент)	
		от	до
Описание арендной ставки торгового объекта в торговом состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) и арендной ставки торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,00	1,10
Описание арендной ставки торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта и арендной ставки торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,00	1,10

¹⁰ коэффициент показан ввиду отсутствия возможности заключения договора аренды на условиях предоставления земельного участка в залоге, ввиду чего расчеты учитывают и риски в части отсутствия в договоре аренды условия о залоге

¹¹ повышение коэффициента на состояние внутренней отделки для торговых объектов будет проявляться в виде повышения значений коэффициента стоимости проведения ремонтных мероприятий в Москве для объектов

11. **Состав площадей**

а) **Отношение арендаторной площади к общей площади**

наименование	среднее значение	значение (коэффициент)	
		от	до
Отношение арендаторной площади общей площади объектов для специализированных объектов торговли (магазины (ТК, ТЦ, ТРЦ, ТРЦ и т.д.))	0,80	0,70	0,90

б) **Отношение уральной цены / арендной ставки арендаторной и вспомогательной площади**

наименование	среднее значение	значение (коэффициент)	
		от	до
Отношение уральной цены / арендной ставки торговой площади уральной цены / арендной ставки объектов торг. объектов в составе объектов торгового назначения	1,50	1,30	1,80
Отношение уральной цены / арендной ставки вспомогательной площади объектов торгового назначения к уральной цене / арендной ставке торговой площади объектов	1,50	1,80	2,10

12. **Недвижимость**

наименование	среднее значение	значение (коэффициент)	
		от	до
Валовая недвижимость объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРЦ, ТРЦ и т.д.) расположенных за пределами МКАД	10,00	10,00	10,00
Валовая недвижимость объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРЦ, ТРЦ и т.д.) расположенных за пределами МКАД	10,00	10,00	10,00

13. **Операционные расходы**

наименование	среднее значение	значение (коэффициент)	
		от	до
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	18,10	30,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,80	15,80	34,80

14. **Состав операционных расходов**

наименование	среднее значение (в процентах)	значение (коэффициент)	
		от	до
Налог на имущество	7		
Платежи за земельный участок (земельный и арендная плата)	8		
Расходы на страхование	4		
Расходы на управление	10		
Коммунальные платежи	23		
Вспомогательные расходы	20		
Расходы на рекламу (маркетинг)	10		
Плата за доставку	10		
Итого	100		

15. **Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)**

наименование	среднее значение	значение (в процентах)	
		от	до
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,00	9,10	10,90
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	11,14	10,20	11,90

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

наименование	среднее значение	значение (коэффициент)	
		от	до
Плотность для объектов недвижимости земельных участков в пределах МКАД	1,00	0,80	1,20
Плотность для объектов недвижимости земельных участков за пределами МКАД	0,75	0,50	1,00

17. **Доля стоимости земельного участка в общей стоимости одного объекта недвижимости**

наименование	среднее значение	значение (коэффициент)	
		от	до
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости одного объекта недвижимости (пятичной для объектов недвижимости земельных участков в пределах МКАД)	0,30	0,21	0,39
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости одного объекта недвижимости (пятичной для объектов недвижимости земельных участков за пределами МКАД)	0,28	0,18	0,38

18. **Прибыль предпринимателя**

наименование	среднее значение	значение (в процентах)	
		от	до
Прибыль предпринимателя (до инвестирования в строительство) для объектов, расположенных в пределах МКАД	31,10	30,00	40,10
Прибыль предпринимателя (до инвестирования в строительство) для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,50	18,50	30,50



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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды земельного участка при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в торговых зонах	1,05	1,05	1,11
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды земельного участка при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами зон	1,10	1,05	1,15

20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для якорного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (сроки аренды свыше 5 лет)	1,03	1,20	1,15

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со специальной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковка не предусмотрена	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенными обустроенными парковочными пространствами к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со специальной парковкой	1,10	1,05	1,24

* Под обустроенным парковочным пространством понимается как выделенная парковка, так и подземный паркинг. Однако, при применении данной корректировки следует учитывать особое значение на объектах, где расчетная торговая корректировка будет показывать соотношение удельной стоимости основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельной стоимости основных площадей и подземного паркинга коррелирует в рамках указанного раздела в виде самостоятельного коэффициента

22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНЕЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТК, ТЦ, ТК)	6	1	10

Справочник ценности в строительстве 2021. Оценка стоимости недвижимости и стоимость работ объектов. Корректирующие коэффициенты и стандарт для сравнительного подхода. Полный перечень объектов формата 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

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

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

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

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

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

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Косметический	2250	1125	3375
Эконом	3400	1700	5100
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

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



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2023 года

№	Наименование объектов	10	11	12	13	14	15	
11	Городские территории, объекты складов и сооружений производственного административного и розничного назначения, расположенные на земельных участках, обремененные ипотекой коммерческого банка (недвижимые объекты)	10	24	15	52	14	18	
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельный участок, здания и сооружения сельскохозяйственного, а также странового и вспомогательного назначения) (продаваемые совместно)	12	28	20	65	18	24	
Объекты обремененного назначения:								
13	Здания служебные (офисные) гражданские и здания	5	14	9	7	9	11	
14	Жилые здания-бытовые здания и помещения	8	15	10	8	9	12	
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальное здание, все здание/часть)	8	17	12	30	11	14	
16	Торговые и реконструктивные здания и помещения (капитальное)	6	12	8	7	8	10	
17	Общественного назначения (здания и помещения кафе, столовые, рестораны)	6	13	9	7	8	11	
18	Гостиницы, отели (капитальное здание) в городской застройке	6	16	10	8	9	12	
19	Ресурсы гостиницы, отеля	4	11	7	6	7	8	
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	8	9	12	
21	Автостоянки (капитальное здание)	7	14	10	8	10	12	
22	Автостоянки и парковочные здания и помещения	8	12	7	6	7	9	
Вспомогательные здания								
23	Котельные, тепловые, вентиляционно-продувочные пункты, очистные сооружения, трапезные и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения							по срокам зданий основного назначения

Примечания:

- При доступности аргументации и обоснования заинтересованных сторон, сроки ликвидности могут быть сокращены в кратчайшие сроки.
- Важно отметить, что объекты, указанные в таблице, являются объектами недвижимости Российской Федерации, выходящими за пределы территории, на которой проводится оценка ликвидности.

По состоянию на 01.07.2023 года на территории Российской Федерации сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **Группа А:** город Москва и города в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Калужо, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки; г Санкт-Петербург в пределах КАД; г Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Липси, г. Анапа, г. Сукко, г. Дивноморское, а также земельные участки на прилегающих территориях.
- **Группа Б:** областные, республиканские и краевые города-центры и агломерации в их границах-спутники, расположенные в пределах 50-ти километровых зон от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в Группу А, и также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в Группу А, и также земельные участки на прилегающих территориях.
- **Группа В:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в Группу А и Группу Б, а также земельные участки на прилегающих территориях.

← Назад



← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3182-effektivnost-zapolnyaemost-arendopri... 🔍 🌐 ☆ ⚙️ 🏠 📄

СтатРиелт
некоммерческое партнерство

[Главная](#) [Об о нас](#) [Бюро недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Договоры](#) [Образование права](#) [Экспертные проекты](#) [Аналитика](#) [Каталог недвижимости](#) [Отзывы и благодарности](#)

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2023 года

Рейтинг: Коэффициент рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2023 г.)

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

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

Различно значимой величиной и верхней границей обусловлено различие технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и конструкция), местоположением (транспортное и пешеходное трафик, качество земли, престижность территории). Чем меньше этажность, выше качество здания, выдвигая местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, высокая этажность и высокое качество здания, негустотное местоположение, высокая плотность застройки в окружающей территории дает notably значение коэффициентов (нижняя граница)

по запросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователи сайта StatRielt на основе актуальных рыночных данных по интересующей территории

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	3,88	0,84
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,75	3,88	0,76
3	Складские помещения и здания	0,75	3,92	0,87
4	Производственные помещения и здания	0,88	3,88	0,78

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

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

← Назад

Вперед →

[Общая информация](#) - [Контакты](#) - [Главная информация](#) - [Авторизация / Личный кабинет](#) - [Оферты/Продать рекламу](#)

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство №ИП196200058518 от 24.02.2018г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объекты: Неизвестно | Открыть

15:26

Сравнение затрат на приобретение ДЭА. Годовая доходность. Текущие и прогнозные показатели рынка для доходного периода. Полный период

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты – эксперты-оценщики

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	11,3%	7,9%	15,6%
2. Стрит-ритейл	12,1%	7,9%	16,3%

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты – эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,7%	13,2%
2	Санкт-Петербург	11,8%	7,8%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	6,1%	15,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,9%	14,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,0%	7,3%	14,8%



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 68. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Обл.	A	B	C
1 Москва*				
1.1	Офисы			
	Операционные расходы	10084	7320	2450
	Эксплуатационные расходы	8723	7087	1926
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10814	8076	4790
	Эксплуатационные расходы	7430	5924	4481
1.3	Производственные – складские помещения			
	Операционные расходы	2841	3004	2284
	Эксплуатационные расходы	2440	2480	1120
2 Санкт-Петербург				
1.1	Офисы			
	Операционные расходы	2441	1878	4880
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8027	7398	1120
1.3	Производственные – складские помещения			
	Операционные расходы	3811	2940	1184
	Эксплуатационные расходы	2182	1900	1180
3 Московская область				
1.1	Производственные – складские помещения			
	Операционные расходы	2120-2418	1780 - 1928	1280 - 2410

* Расходы для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений вычисляются по Московской области на 11 – 15% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными, электр., теплыми водоснабжением, газом, кондиционированием, охранно-пожарным оборудованием от 1 до 5%), от аренды здания (1% - для торговых объектов, 3% - для офиса).

Таблица 69. Структура операционных расходов

Классы	Начисленные		Прочие	
	На имущество	На услуги ОУ	На имущество	На услуги ОУ
Строительные	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество
Услуги	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество
Услуги	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество
Услуги	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество
Услуги	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество
Услуги	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество
Услуги	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество
Услуги	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество
Услуги	Имущество	Имущество	Имущество	Имущество

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИ-ПРОДАЖИ ВЪЕЗДНОЙ (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, торговых площадей, офисных помещений. Для торговых



Справочные сведения о недвижимости: ЖЕЛ, Торговая недвижимость, Торговые и
промышленные предприятия рынка для гражданского оборота. Целина версия.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	11,8% - 16,3%
2. Стрит-ритейл	12,8%	10,3% - 15,3%

Таблица 5. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, в границах расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9% - 20,3%
2. Стрит-ритейл	12,8%	7,1% - 18,6%



Объект-аналог №1 для земельного участка

vidnoye.cian.ru/sale/commercial/282590725/

Коммерческая земля, 42,9 сот.

Московская область, Бундковский район
 Дроздовская ул, 22 км
 Южное шоссе, 1 км от МКАД | Южное шоссе, 1 км от МКАД

21 450 000 Р

Создать эксклюзивную цену

Посылать мне свои цены

Написать

Цена за соту: 500 000 Р
 Налог: ЮМ

+7 919 990-11-80

Номер только для звонков, сообщение придет
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Лет 20 лет
Сорный Орех
 Эксперт по коммерции

Платим за просмотр
Директ
 Гарантия безопасности

Спальня Восточный Парк
 Спальня в бизнес-классе 4-5 этаж в
 Восточный Парк, Москва 2016
 +7 495 186-28-30

Бизнес-центр Восточный Парк
 Бизнес-центр в бизнес-классе 4-5 этаж
 в Восточный Парк, Москва 2016
 +7 495 186-28-30

Земельный участок для предпринимательской деятельности (торговля)
 Участок для размещения бизнеса
 Кодовый фонд: 0021009021230095
 Площадь: 42,9 сотки

Напишите автору

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

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111

Страница 132 из 137



Объект-аналог №2 для земельного участка

Назначение в Бюджет - Коммерческая | Платная информация | Адрес в Бюджет - Магистральная зона - Москва - Аэропорт Домодедово, 4-й км шоссе - Нецелевая зона

Объекты в том числе: 2 361 процент: 6 из 100%

Коммерческая земля, 20,5 сот.

Московская область, Бюджет №4 Дач 25-й кв. 1 кв. часть
 в Павловском шоссе: 20 км от МКАД | в Магистральной зоне: 21 км от МКАД
 в Москва - Аэропорт Домодедово: 4 км шоссе | 21 км от МКАД

11 500 000 Р

Создать актуальную цену

Предложить свою цену

Например: 11 111 000

Цена за сотку: 560 975 Р
 Налог: ЮМ

+7 966 050-54-20

Телефон только для звонков, сообщения не придет
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агент недвижимости
 ID 97323131
 Запросить контакты

Платить безопасно
 Проверка качества и надежности
 Гарантия от Директ

Бизнес-центр Велосипед
 200 кв. м, 4-й этаж | 100 кв. м | 100 кв. м
 в 10 минутах от МКАД, Москва ЗС
 +7 495 (41)-23-99

Продать земельный участок 20,5 соток
 Разрешение на использование - Объекты дорожной инфраструктуры. По всем линиям с твердым покрытием.
 Площадь 107133

Продать ритейл в ИТ-парке
 Инвестиционные возможности для развития бизнеса. Полная комплектация до 20%.
 Площадь 107133
 +7 (966) 905-52-40

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

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
 Страница 133 из 137



Объект-аналог №2 для земельного участка

11 500 000 Р
 Скорость за последние 30 дней
 Продлить эту цену
 Избранное: 11 133 (030)
 Цена за сотку: 280 875 руб
 Налог: 0 руб
 +7 966 050-54-20
 Неверно для звонка: обычно не работает
 Если хотите оставить заявку, нажмите «Позвонить»
 Позвонить

Налишите автору
 Ссылка на сайт Кадстровый номер: Идентификатор
 Или узнайте подробности по телефону
 Позвонить

Оставьте вопрос по объявлению?
 Позвольте владельцу объявления и указать необходимую информацию.
 Позвонить

Велес-центр Волжск
 3-х этажный дом (133 кв.м) в 1 км от Волжского озера. Ресурса 24
 +7 495 145-23-74
 Велес-центр Фрунзе. Новостройка в районе ДСЗ
 2-х этажный дом (133 кв.м) в 1 км от Волжского озера. Ресурса 24
 +7 495 145-23-74
 Позвонить по СМ

Посадка орехов в Фрис
 Индивидуальное пространство для отдыха
 участка. Три 100% зрелые орехи по 5%
 Плюс не на фото
 +7 495 955-13-45
 Позвонить по СМ

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

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
 3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
 Страница 134 из 137



Объект-аналог №3 для земельного участка

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a land plot. The URL is avito.ru/vidnoc/zemelnye_uchastki/uchastok_68sot_promnaznacheniya_2298968054. The listing title is 'Участок 6,8 сот. (промназначения)'. The price is 3 999 999 Р. A contact number 8 958 794-62-07 is visible, along with a 'Написать сообщение' (Send message) button. There is a 'Спросите у продавца' (Ask the seller) section with a 'Здравствуйте!' (Hello!) input field and buttons for 'Написать сообщение', 'Запросить раскладку', and 'Получить раскладку'. A large advertisement on the right says 'Это место приносит удачу' (This place brings good luck) and features a Maneki-neko figurine. Below the main image, there are several smaller images showing different views of the plot. At the bottom, there are sections for 'Об участке' (About the plot) and 'Расположение' (Location).

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

Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 135 из 137

Объект-аналог №3 для земельного участка

← → ↻ avito.ru/vic/noe/zemelnye_uchastki/uchastok_68sot_promnaznacheniya_2298968054

Площадь: 8 8 сот. Расстояние от МКАД: 9 км


3 999 999 Р
38830 Р за сотку
[или посмотреть статистику](#)

Расположение
Московская область, Каширский шоссе, 32 (район метро)
Новокаширское шоссе, 9 км [Посмотреть карту](#)

Описание
Приватный участок на Тленин Каширского шоссе недалеко МКАД.
Кадастровый номер 50:01:0080306:5488.
крайне высокий транспортный поток.
Земля на участке тленин Каширского шоссе расположена через участок 50:01:0080306:3486 и 50:01:0080306:3486. пользование участком оформляется в общую долевую собственность при заключении договора купли-продажи участка 50:01:0080306:5488.
Участок 50:01:0080306:3484 можно использовать для строительства
прокатной базы на участке 50:01:0080306:3485.
Утвержден С/ПТ заезд с Каширского шоссе через участок, который находится в совместном использовании (совместности Продавца) - 50:01:0080306:3485.
Тех.электр.инженер 145 кВт.
Вода, канализация, газ по границе. Возможность подключения в продаже сотки 88 сот.
Цельно для автошколы, автопарка, кафе, загородного комплекса.
Получены и в стадии порубочной.
Никаких дополнительных согласований для строительства загородного комплекса не требуется.
Покупайте и начинайте сразу строительство.

МФ 2298968054. Фотограф в 01:01:0180 прокатная (+82 здание) [Позвоните](#)

Другие объявления компании



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





Передан через Диадок 29.09.2023 13:16 GMT+03:00
3f23f5c2-419b-4030-a3d6-04a8ed477111
Страница 136 из 137

Financial
Consulting
Group





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	29.09.2023 13:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D00E060DB8D7A356F55642BF043 с 04.04.2023 12:39 по 04.07.2024 12:39 GMT+03:00	29.09.2023 14:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа