

27 декабря 2023 г.

Отчет об оценке №20231227-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, городской округ
Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по
состоянию на 27 декабря 2023 г.





Конфиденциально

27 декабря 2023 г.

Внимание:

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №6 от 18 декабря 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 декабря 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 декабря 2023 г., составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	131 028 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 350 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	13 647 000
Единый объект недвижимости	151 025 000

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 несем ответственности за качество предоставляемой информации.

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



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		
КУ	Коммунальные услуги		



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	68
Приложения	70



Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Объект оценки, включая права на объект оценки

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

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

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

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

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



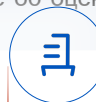
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 27 декабря 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 27 декабря 2023 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 6 из 143
Financial

Consulting
Group



Иные существенные допущения

- ▶ 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

- ▶ Отсутствуют

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

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

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00

873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 8 из 143

Financial

Consulting

Group



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



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



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ 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 Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и Задание на оценку №6 от 18 декабря 2023 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20231227-1 от 27 декабря 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, в составе: <ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
Дата оценки	▶ 27 декабря 2023 г.
Дата осмотра	▶ 25 декабря 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 148 691 000 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 153 358 000 руб. без НДС



- ▶ 151 025 000 (Сто пятьдесят один миллион двадцать пять тысяч) руб.

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	131 028 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 350 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	13 647 000
Единый объект недвижимости	151 025 000

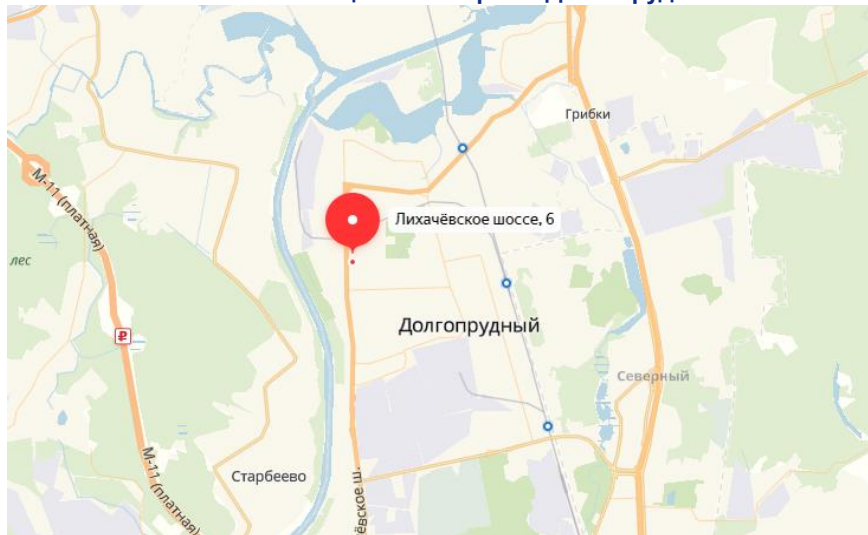
- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	68
Приложения	70

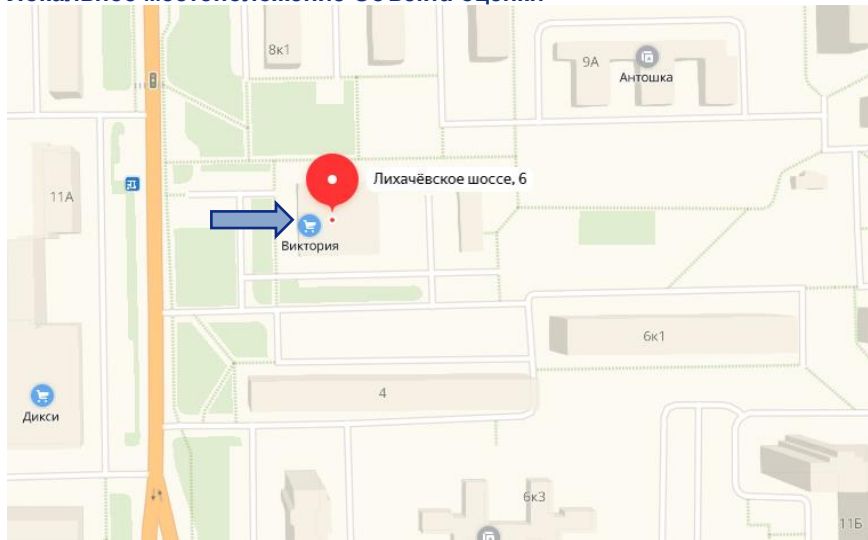


Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

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

Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – 2014
 - Этажность – 2
 - Общая площадь – 2 110 кв. м
 - Общий объем – 8 960 куб. м
 - Площадь застройки – 1 232,2 кв. м
 - Материал стен – блоки
 - Планировка – зальная, высота потолков 3,3 м, 3,8 м
 - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
 - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как хорошее
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Кадастровая стоимость: 102 564 812,85 руб.
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м

Источник: Данные визуального осмотра

▶ Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м:

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

План земельного участка

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133
Кадастровый квартал:	50:42:0010310
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6
Площадь уточненная:	2 498 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации строения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	26 960 114,64 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.12.2022



Источник: [Открытые источники](#)

► **Земельный участок:**

- Общая площадь – 2 498 кв. м
- Категория земель – земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
- Здания, расположенные на земельном участке: комплекс торгово-складских зданий (кадастровые номера: 50:42:0000000:4162 и 50:42:0000000:1607)
- Рельеф и форма участка: рельеф спокойный, форма многоугольная
- Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- Кадастровая стоимость земельного участка: 26 960 114,64 руб. (Источник: Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/>)
- Вид права: общая долевая собственность
- Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

► Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 6

► Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

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

- Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
- Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	68
Приложения	70



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%	7,6%	5,1%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка*	5,7%	10,6%	9,9%	14,0%	9,0%	7,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	13,0%	9,2%	6,6%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

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

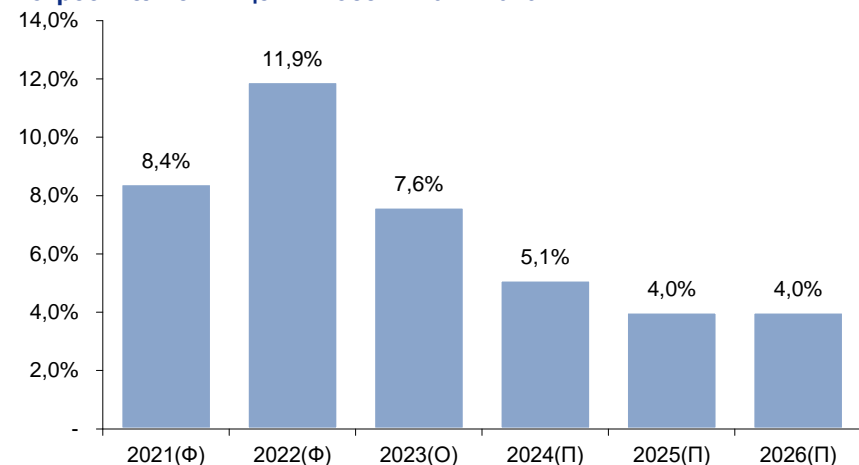
Общая информация

- ▶ По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности – на +1,8% (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,2% г/г, к уровню двухлетней давности на +1,1%
- ▶ Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учетом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.
- ▶ В октябре выпуск обрабатывающей промышленности продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г. Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 85% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств
- ▶ В октябре добывающий сектор продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения добычи угля (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре)
- ▶ Рост объема строительных работ в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объем строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.)

- ▶ Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остается на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объемы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г)
- ▶ Согласно данным ЦБ РФ, рост деловой и потребительской активности в октябре – ноябре начал постепенно сбавлять обороты, прежде всего в сегменте услуг. Вместе с тем, высокие деловые и потребительские ожидания стимулируют дальнейшее увеличение производства, активного найма и повышение заработных плат с переносом издержек на покупателя. При этом возможности расширения предложения ограничены
- ▶ С поправкой на сезонность месячный рост потребительских цен в октябре – ноябре несколько замедлился, по-прежнему оставаясь высоким. Высокими остаются также темпы роста цен на товары и услуги, характеризующиеся устойчивой динамикой, и инфляционные ожидания бизнеса и населения. Для перехода к устойчивому замедлению роста цен в результате проведения жесткой ДКП требуется время
- ▶ Укрепление рубля в последние недели во многом отражает улучшение внешнеторгового сальдо в результате возросших осенью экспортных цен на нефть, введения обязательной продажи валютной выручки и снижения импорта. В свою очередь уменьшение импорта – ожидаемая реакция импортеров на летнее ослабление рубля и ужесточение ДКП
- ▶ Фиксированные ставки свопов на ставку RUONIA сроком 3 и 6 месяцев превышают ключевую ставку более чем на 0,5 процентного пункта. Это во многом отражает рыночные ожидания сохранения ключевой ставки на текущем или более высоком уровне продолжительное время. Возросшие процентные ставки способствуют активизации инвестиций в инструменты денежного рынка и банковские вклады



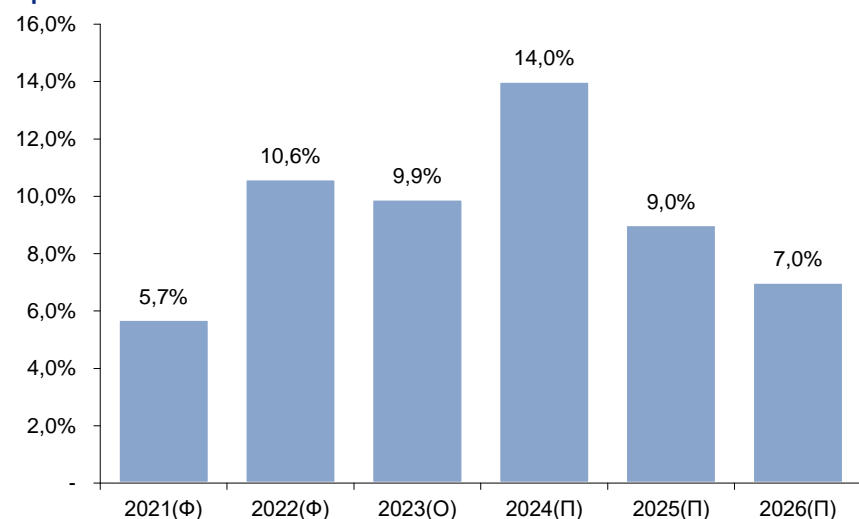
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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, месячные темпы роста цен в октябре замедлились по всем крупным категориям товаров и услуг, но были по-прежнему высокими. Замедление произошло в основном за счет разворота в динамике цен отдельных волатильных категорий с высокой долей в потребительской корзине (овощи и фрукты, топливо), которые ускоренно дорожали в последние месяцы
- ▶ Продолжающийся рост реальных доходов и кредитования поддерживает спрос на высоком уровне, позволяя производителям перекладывать возросшие издержки в цены. На этом фоне трансмиссия в экономике уже принятых в июле – октябре решений по ДКП происходит медленнее, чем в прошлые эпизоды повышения ключевой ставки
- ▶ В октябре рост потребительских цен замедлился до 9,5 с 14,4% м/м SAAR в сентябре. Годовая инфляция повысилась до 6,7 с 6,0% месяцем ранее. В ноябре оценка годовой инфляции достигла 7,5% (на 27 ноября) – верхней границы прогнозного диапазона Банка России на конец 2023 г. Темпы роста стоимости продовольственных товаров в октябре замедлились до 12,4 с 16,9% м/м SAAR в сентябре. Это вызвано возвратом динамики цен на овощи и фрукты к привычной сезонности. Без их учета темп удорожания продовольствия ускорился до 13,7 с 11,2% м/м SAAR
- ▶ Наиболее существенно в октябре замедлился рост цен в непродовольственном сегменте – до 5,7 с 12,6% м/м SAAR розничной стоимости топлива вслед за оптовыми ценами после введения запрета на экспорт некоторых видов топлива. После того как в середине ноября ограничения были сняты в связи с насыщением внутреннего рынка рост оптовых цен был сдержанным
- ▶ Модифицированные показатели базовой инфляции в октябре несколько снизились, но остались существенно выше 4% в годовом выражении. Также немного уменьшился вес ускоренно дорожающих позиций, который устойчиво повышался с начала года. При этом оценка трендовой инфляции продолжила расти – до 7,11 с 6,87% в сентябре. Это по-прежнему указывает на преобладание проинфляционных рисков в среднесрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит счета текущих операций в ноябре 2023 г. сложился практически на уровне уточненного значения предыдущего месяца — 4,3 млрд долл. В январе — ноябре 2023 г. профицит счета текущих операций составил 50,5 млрд долл. (223,0 млрд долл. в соответствующем периоде 2022 г.)
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами сложился на уровне 8,4 млрд долл., что на 1,0 млрд долл. ниже уточненного показателя октября 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами расширился на 9,6 млрд долл. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. до 29,0 млрд долл.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов сократился на 18,5 млрд долл. до 29,5 млрд долл. в основном за счет существенного уменьшения объема начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

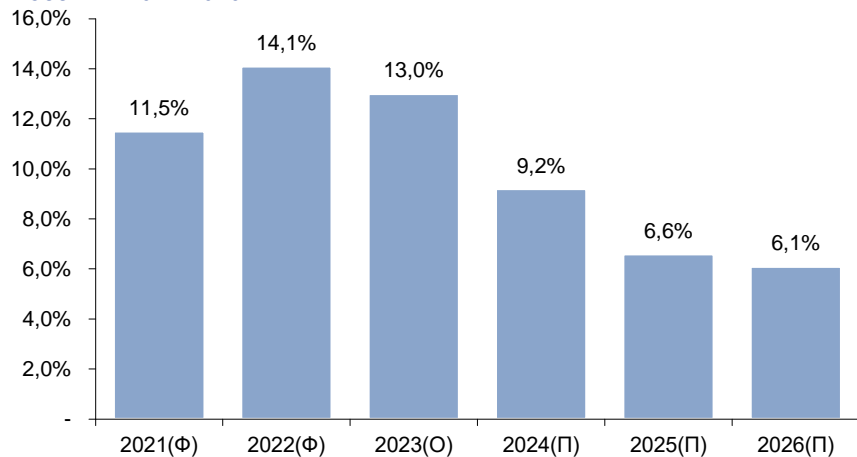
Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 24 из 143

Financial
Consulting
Group

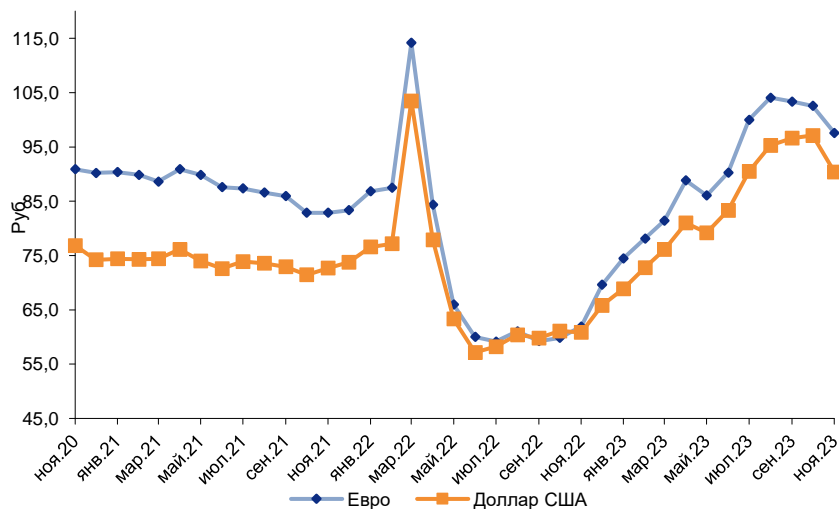


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, после стабильной ситуации на рынке труда в течении последних трех месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы
- ▶ В сентябре 2023 г. рост заработной платы в номинальном выражении остался на высоком уровне и составил +13,6% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,4% г/г

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, стоимость доллара достигла: 96,3 руб. к сентябрю, 98,5 руб. к октябрю, а 10 октября доллар вновь стоил дороже 101 руб.
- ▶ Однако затем благодаря действиям российских властей начался период укрепления рубля. К ноябрю курс доллара опустился до 92 руб., а к 28 ноября — до 88,7 руб.
- ▶ Российский бюджет на 2023 г. и на плановый период 2024 и 2025 гг. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Согласно этому прогнозу, средний курс доллара по итогам 2023 г. составит 82,2 руб., а в 2024 г. — 90,1 руб. В то же время устанавливаемый Банком России курс с середины ноября колеблется в диапазоне 88–90 руб./долл. Хотя этот показатель далек от максимумов текущего года (свыше 101 руб./долл.), он существенно (на 25–28%) выше курса на 31 декабря 2022 г. (70 руб.)

Оперативные данные свидетельствуют о замедлении роста российской экономики в 4 кв. 2023 г. При этом сохранились оптимистичные ожидания бизнеса на ближайший год и высокий уровень потребительского оптимизма. Сильный текущий рост цен и кредитования остался на прежнем уровне, как и высокий уровень инфляционных ожиданий. Вместе с тем работа трансмиссионного механизма денежно-кредитной политики (ДКП) постепенно дает свои результаты: вслед за ростом процентных ставок в экономике повысилась сберегательная активность населения, в отдельных сегментах начал снижаться спрос на кредит.

Передач через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 25 из 143

Financial
Consulting
Group



Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

- ▶ 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 объему ВРП. Объем валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 17 881,5 млрд руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является ее 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 объему 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 крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2018 г. в субъекте действовало 5 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объема 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, развиты сфера услуг и индустриальной



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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Долгопрудный

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»

- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась



Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> 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

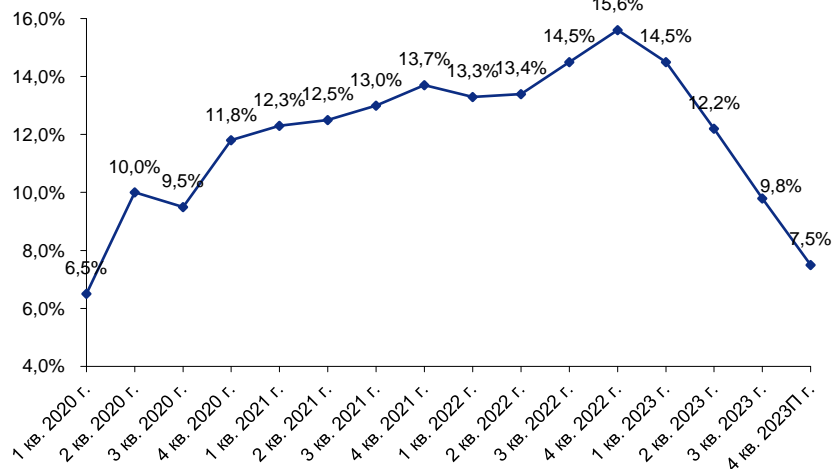
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений.
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
 - ▶ наличие коммуникаций
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ инженерно-техническое состояние здания
 - ▶ уровень отделки
- Для земельных участков, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ удаленность от МКАД
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ назначение земель, разрешенное использование
 - ▶ Расположение относительно автомагистралей
 - ▶ наличие коммуникаций
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

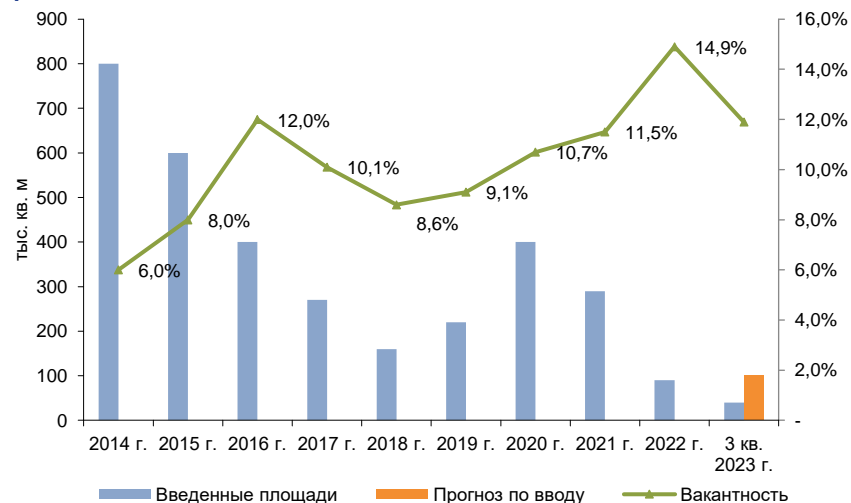


Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: Nikoliers

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным NF Group Research по итогам девяти месяцев 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 42% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
- ▶ В течение 3 кв. 2023 г. открылось два торговых центра микрорайонного формата арендопригодной площадью 10,6 тыс. кв. м, что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Данный показатель является минимальным за последние 5 лет на столичном рынке
- ▶ На рынке торговой недвижимости отмечается тренд на снижение девелоперской активности и сокращение открытия новых объектов. Это связано с рядом факторов: ростом ключевой ставки, увеличением стоимости строительства, сдержанными планами по развитию ретейлеров, рациональной моделью поведения потребителей
- ▶ Сокращение объемов нового предложения также связано с переносом сроков открытия торговых центров в среднем от 6 месяцев до 2 лет. Основными причинами этого являются удлинение сроков строительства и «недозаполненность» объектов на фоне продолжительного процесса согласования коммерческих условий с якорными арендаторами, которые сейчас представлены крупными российскими игроками, ставшими более требовательными в выборе помещений
- ▶ За девять месяцев 2023 г. были перенесены сроки открытий 9 торговых центров арендопригодной площадью 77,1 тыс. кв. м. В контексте 2023 г. «перенесенное строительство» доминирует над объемом открытых торговых центров в 2 раза. Тем не менее в разрезе последних пяти лет данный показатель является минимальным
- ▶ Что касается форматов торговых центров, то девелоперы в большей степени ориентированы на районные и микрорайонные объекты. Объем строящихся объектов, представленных малоформатными торговыми центрами, составляет 43,5 тыс. кв. м

Вакантность

- ▶ Доля свободных площадей в московских торговых центрах продолжает сокращаться. На конец 3 кв. 2023 г. показатель достиг значения 9,8%. Снижение относительно прошлого квартала составило 2,4 п. п., изменение в сравнении с пиковым значением 4 кв. 2022 г.
- ▶ В торговых центрах регионального формата доля свободных площадей составляет 8,2%, что ниже на 1,7 п. п. по сравнению с данными на начало июля 2023 года. Региональные торговые центры заполняются быстрыми темпами. Основное предложение в них представлено помещениями от 1 500 кв. м до 4 000 кв. м, которые интересуют российских ретейлеров. Так, в течение 3 кв. 2023 г. ТЦ «Европейский» пополнился флагманами Gloria Jeans и Lime. На региональный формат торговых центров также пришлось развитие мебельного ретейла: в ТРЦ «Мозаика» состоялось открытие бренда «ГУД ЛАКК», который объединил мебель от производителей, прежде поставлявших свои товары в IKEA
- ▶ Доля скрытой вакантности на конец 3 кв. 2023 г. составляет 1% и включает площади из-под гипермаркетов Decathlon и бренда Adidas

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 30 из 143



Анализ рынка Объекта оценки (9/13)

Условия аренды в малых торговых центрах Московского региона в 3 кв. 2023 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	15 000 - 26 000	4-7	
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7	
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	8 000 - 12 000	6-8	
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5	
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-6	
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-7	
<i>Операторы торговой галереи:</i>			
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-12	
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10	
Мини-якоря 500-700	0 - 15 000	6-10	
	300-500	0 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 25 000	5-12
	100-150	15 000 - 40 000	10-14
	50-100	15 000 - 50 000	12-14
0-50	20 000 - 100 000	10-14	
<i>Досуговые концепции:</i>			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 6 000	10-15	
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 4 000	8-10	
<i>Общественное питание:</i>			
Food-court	50 000 - 100 000	10-15	
Кафе	20 000 - 80 000	12-14	
Рестораны	0 - 25 000	10-12	

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

Спрос

- Устойчивость тренда на снижение вакантности является результатом агрессивной экспансии российских сетевых операторов, включающей в себя расширение действующих операторов и создание новых концепций
- Вместе с тем пик экспансии российских ретейлеров был пройден. Крупные fashion-компании заняли большинство топовых локаций. С 3 кв. 2023 г. отмечается возобновление активности опытных иностранных ретейлеров, известных российскому потребителю.

Коммерческие условия

- Коммерческие условия в 2023 г. остаются неизменными. На протяжении девяти месяцев это было связано с объемом вакантных площадей, вышедших на рынок в начале 2023 г. и требовавших поглощения быстрыми темпами.

Прогноз

- Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от -2% до +4%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса
- В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года «замер» и находился в пределах от -6% до 0%, в то время как в 1 кв. 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансии в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет «познакомиться»

Уровень недозагрузки

Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков, стр. 32, табл. 3	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.10.2023 г.)	11,00%	7,00%	17,00%
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	13,25%	8,95%	18,21%

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 31 из 143

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (10/13)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 1 пол. 2023 г.								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	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	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 до БМК	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	185 000	81 300	21 500	125 000	69 700	
за пределами БМК	Север	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	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	15 000	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 32 из 143

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (11/13)

Сводные данные рынка аренды по итогам 1 пол. 2023 г.

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 600	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	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
от ММК до БМК	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
	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
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	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
	Юг	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000	9 700
	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
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 33 из 143

Financial
Consulting
Group



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Богородский го, Ногинск, улица Комсомольская, 37	1 137,2	110 000 000	96 729	https://www.cian.ru/sale/commercial/291408416
Богородский го, Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 8В	1 400,0	112 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/291050192
Щелковский район, Щелково, улица Чкаловская, 1	200,5	19 999 000	99 746	https://www.cian.ru/sale/commercial/274403595
Электросталь го, Электросталь, Трудовая улица, 39	447,9	34 000 000	75 910	https://www.cian.ru/sale/commercial/294830419
Богородский го, д. Тимохово, улица Совхозная	471,1	45 000 000	95 521	https://www.cian.ru/sale/commercial/292277751
Богородский го, Старая Купавна, улица Матросова, 15	1 477,0	50 000 000	33 852	https://www.cian.ru/sale/commercial/292447037
Электросталь го, Электросталь, улица Карла Маркса, 18	1 460,0	50 000 000	34 247	https://www.cian.ru/sale/commercial/284465354
Щелково го, д. Большие Жеребцы, Восточный мкр, 1к5	671,4	49 900 000	74 322	https://www.cian.ru/sale/commercial/288282562
Щелково го, Монино рп, улица Железнодорожная, 35с8	432,8	53 000 000	122 458	https://www.cian.ru/sale/commercial/296149575
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А	885,2	60 900 000	68 798	https://www.cian.ru/sale/commercial/243445988
Богородский го, Ногинск, Заречье мкр, улица Беякова, 8А	1 300,0	65 000 000	50 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/288464579
Электросталь го, Электросталь, Пионерская улица, 22	2 000,0	75 000 000	37 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/246616360
Лосино-Петровский го, Лосино-Петровский, улица Кирова, 11	889,0	80 000 000	89 989	https://www.cian.ru/sale/commercial/294163746
Фрязино го, Фрязино, проспект Мира, 20В	1 220,0	120 000 000	98 361	https://www.cian.ru/sale/commercial/294039555
Фрязино го, Фрязино, проспект Мира, 20В	1 221,0	120 000 000	98 280	https://www.cian.ru/sale/commercial/296282380
Богородский го, Ногинск, улица Рогожская, 67	1 865,0	125 000 000	67 024	https://www.cian.ru/sale/commercial/291987569
Пушкинский го, Пушкино, Серебрянка мкр, 58	1 164,0	135 000 000	115 979	https://www.cian.ru/sale/commercial/294452807
Электросталь го, Электросталь, улица Мира, 29	1 845,1	170 000 000	92 136	https://www.cian.ru/sale/commercial/251635331
Богородский го, Ногинск, переулок Аптечный, 12	582,2	58 000 000	99 622	https://www.cian.ru/sale/commercial/296216607
Богородский го, Ногинск, улица Комсомольская, 24А	674,0	59 000 000	87 537	https://www.cian.ru/sale/commercial/288854834
Богородский го, Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 8В	1 429,0	112 000 000	78 376	https://www.cian.ru/sale/commercial/289057625
Электросталь го, Электросталь, улица Мира, 29	1 845,0	162 500 000	88 076	https://www.cian.ru/sale/commercial/279968966
Щелковский район, Щелково, улица Чкаловская, 1	201,0	19 900 000	99 005	https://www.cian.ru/sale/commercial/287698763
Богородский го, с. Бисерово, Новое Бисерово-2 мкр, 15	258,0	27 400 000	106 202	https://www.cian.ru/sale/commercial/291012810
Лосино-Петровский го, пос. Аничково, 2	300,0	36 500 000	121 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/272191064
Раменский го, Раменское, Северное шоссе, 26	281,0	43 000 000	153 025	https://www.cian.ru/sale/commercial/286418862
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А	886,0	60 900 000	68 736	https://www.cian.ru/sale/commercial/199674659
Минимальное значение			33 852	
Максимальное значение			153 025	
Среднее значение			86 411	

Источник: Анализ Исполнителя

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



Анализ рынка Объекта оценки (13/13)

Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Королев го, Королев, проспект Космонавтов, 4В	860,0	1 100 000	15 349	https://www.cian.ru/rent/commercial/296512545
Щелковский район, Щелково, улица Строителей, 4	501,8	350 000	8 370	https://www.cian.ru/rent/commercial/294900327
Лобня го, Лобня, улица Колычева, 6	610,1	396 565	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/295291733
Пушкинский го, Пушкино, улица Чехова	529,0	570 000	12 930	https://www.cian.ru/rent/commercial/286609163
Долгопрудный го, Долгопрудный, Лихачевский проспект, 64	576,0	649 000	13 521	https://www.cian.ru/rent/commercial/292161174
Долгопрудный го, Долгопрудный, Лихачевский проспект, 64	574,0	720 270	15 058	https://www.cian.ru/rent/commercial/295401247
Щелковский район, Щелково, Талсинская улица, 1	1 030,0	750 000	8 738	https://www.cian.ru/rent/commercial/292161379
Лобня го, Лобня, улица Циолковского, 6	518,0	984 200	22 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/254614376
Мытищи го, Мытищи, Коммунистическая улица, 1	2 000,0	1 166 667	7 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/296548086
Мытищи го, Мытищи, улица Воронина, 15с1	2 215,0	1 550 500	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/283393391
Мытищи го, Мытищи, Олимпийский проспект, 21	1 870,0	1 600 000	10 267	https://www.cian.ru/rent/commercial/266855162
Мытищи го, Мытищи, Станционная улица, 7	1 000,0	1 666 667	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/288658846
Королев го, Королев, Болшево мкр, Шоссейная улица, 4	692,0	2 076 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/296391674
Мытищи го, Мытищи, Хлебозаводская улица, 4	655,0	360 250	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/295938492
Щелково го, Варезки-3 кп, бульвар Изумрудный, 2	600,0	480 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/284500974
Королев го, Королев, Первомайский мкр, улица Кирова, 2	534,1	534 100	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/294871785
Мытищи го, Мытищи, Олимпийский проспект, 29с1	570,0	581 400	12 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/275501345
Мытищи го, Мытищи, Коммунистическая улица, 1	800,0	640 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/296403832
Мытищи го, Мытищи, Коммунистическая улица, 1	1 000,0	800 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/296403826
Пушкинский го, Пушкино, улица 2-я Серебрянская, 9	560,0	1 008 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/291461161
Лобня го, Лобня, улица Маяковского, 5к2	804,4	1 367 480	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/283739267
Пушкинский го, Пушкино, улица Некрасова, 9	1 300,0	1 950 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/293071934
Минимальное значение			6 600	
Максимальное значение			36 000	
Среднее значение			13 903	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	37
▶ Общая методология оценки	39
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	45
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	46
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	50
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	58
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	68
Приложения	70



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
- ▶ 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

- ▶ В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., рыночная стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - Платеж за Объект оценки выражен в денежной форме



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 в отсутствие принуждения к совершению сделки в отношении которой с 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 определения стоимости прав на земельный участок

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 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 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 объектов-аналогов

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

– **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных 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 построек. 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

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.** Данный метод 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 объекта-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 объектов-аналогов
- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка
- ▶ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

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 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 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

– **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков объектами капитального строительства, приносящими доход

Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

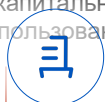
- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующих использованию оцениваемого земельного участка

Передан через Диадок 27.12.2023 12:29 GMT+03:00

873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 43 из 143

Financial
Consulting
Group



- ▶ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
- ▶ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства на соответствующий коэффициент капитализации доходов от объектов капитального строительства
- ▶ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства за соответствующий период времени
- ▶ расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем капитализации земельной ренты

- **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход. 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

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

- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО I, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО I)

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

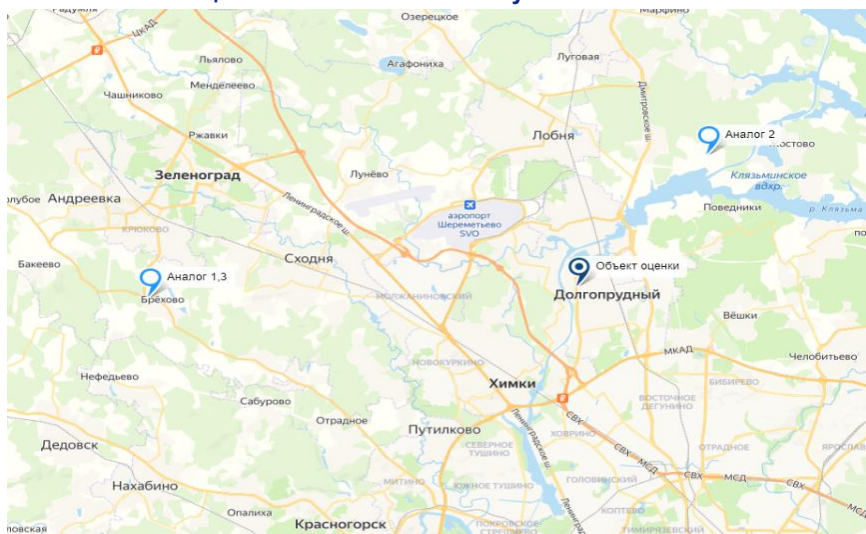
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков



Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл, Солнечногорск, Ромашковая ул., 18

Объект-аналог №2: Московская обл., Мытищи г. о., Новосельцево деревня, ул. Центральная

Объект-аналог №3: Московская обл., Солнечногорск г. о., Брехово деревня, Ромашковая ул., 19

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

13 647 000 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., г.Долгопрудный, Лихачевское ш., уч. 6	Московская обл., Солнечногорск, Ромашковая ул., 18	Московская обл., Мытищи г. о., Новосельцево деревня, ул. Центральная	Московская обл., Солнечногорск г. о., Брехово деревня, Ромашковая ул., 19
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	5 700,0	1 500,0	2 200,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов	земли населенных пунктов, для размещения коммерческих объектов	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023
Цена, руб., НДС не облагается**		32 000 000	9 400 000	12 500 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		5 614	6 267	5 682
Контакты		+7 (916) 035-86-17	+7 (915) 032-45-51	+7 (966) 047-19-51
Источник*		https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20s_ot_promnaznacheniya_2707744924	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/232212298/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278339266/

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8**В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		5 614	6 267	5 682
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,3%)	(8,3%)	(8,3%)

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., г.Долгопрудный, Лихачевское ш., уч. 6	Московская обл., Солнечногорск, Ромашковая ул., 18	Московская обл., Мытищи г. о., Новосельцево деревня, ул. Центральная	Московская обл., Солнечногорск г. о., Брехово деревня, Ромашковая ул., 19
Экономическая зона	до 10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		9,0%	9,0%	9,0%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(7,0%)	(7,0%)	(7,0%)
Площадь участка, кв. м	2 498	5 700	1 500	2 200
<i>Корректировка на площадь, %</i>		9,0%	(5,0%)	(1,0%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов	земли населенных пунктов, для размещения коммерческих объектов	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов
<i>Корректировка на назначение земельного участка, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 689	5 535	5 230
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		33%	29%	25%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,290	0,329	0,381
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м НДС не облагается		5 463		
Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается		13 647 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка на торг для всех объектов-аналогов составила минус 8,3%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

Источник	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%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.10.2023 г.)	5,0%
Среднее, %	8,3%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 20)
- ▶ Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК составляет 1,09. Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 9% $(= (1,09 - 1) * 100\%)$

- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки располагается на 1-ой линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги располагаются на первой линии магистральных улиц, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка на красную линию применялась по данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 21)
- ▶ Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистрали составляет 0,93 $(= 1,06 / 1,14)$. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 7%
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 21)
- ▶ Расчет корректировки производился по уравнению регрессии: $y = 0,7811 * x^{-0,1}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 498	5 700	1 500	2 200
Корректирующий коэффициент	0,36	0,33	0,38	0,36
Корректировка, %		9,0%	-5,0%	-1,0%

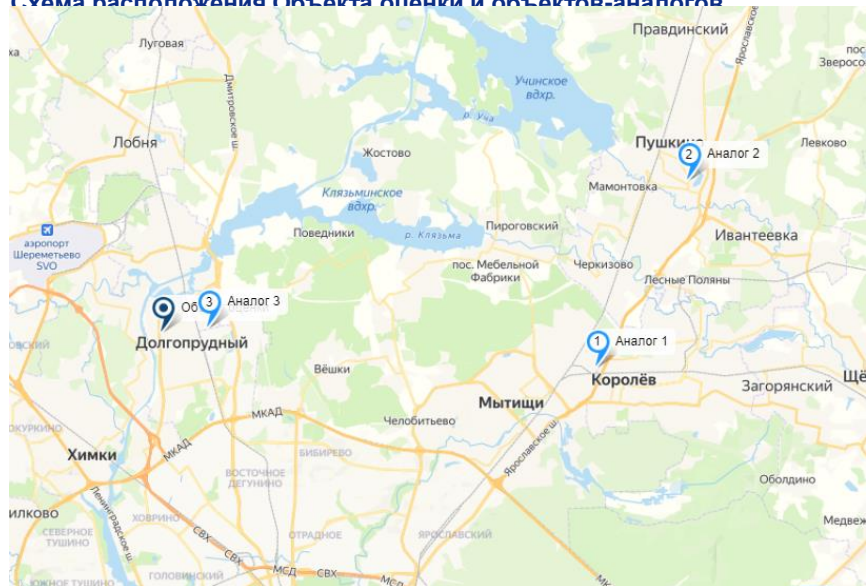
Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на назначение земельного участка:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, т.к. стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. Все объекты-аналоги также представлены с коммуникациями по границе, следовательно применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 49 из 143



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6
Объект-аналог №1: Московская обл., г. Мытищи, 1-я Институтская ул., 1
Объект-аналог №2: Московская обл., г. Пушкино, Московский проспект, д. 54А
Объект-аналог №3: Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Виноградная, д. 7

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м
- ▶ Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Мытищи, 1-я Институтская ул., 1	Московская обл., г. Пушкино, Московский проспект, д. 54А	Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	2 407,9	2 000,0	3 287,9	980,0
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение
Этаж расположения	2 этажа	1-3 этажи, цоколь	1-3 этажи, цоколь	1 этаж, антресоль
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	общая долевая собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	537,0	1 887,0	н/п
Дата предложения	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023
Цена за объект, руб., с НДС		160 000 000	260 000 000	95 000 004
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		80 000	79 078	96 939
Контакты		+7 (916) 435-85-26	+7 (915) 180-59-43	+7 (909) 693-80-25
Источник*		https://www.avito.ru/mytischikommercheskaya_nedvizhimost/magazin_2000_m_1463346109	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_okupaemostyu_79_let_253040603	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/291437970/

Источники: Анализ Исполнителя

(*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 51 из 143

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		80 000	79 078	96 939
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,3%)	(6,3%)	(6,3%)
Дата предложения	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Мытищи, 1-я Институтская ул., 1	Московская обл., г. Пушкино, Московский проспект, д. 54А	Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-восток, от 10 км от МКАД до ММК	север, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	9,0%	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 407,9	2 000,0	3 287,9	980,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(3,0%)	5,0%	(12,0%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	11,0%
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	500,0	822,0	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	500,0	822,0	980,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	1 000,0	1 643,9	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		3,0%	3,0%	(3,0%)
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-

Передача через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 52 из 143



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	общая долевая собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		71 148	82 980	81 759
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	537,0	1 887,0	н/п
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		4 201	2 532	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		75 349	85 512	81 759
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		11,3%	20,2%	26,0%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,503	0,280	0,217
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС		79 588		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских</i>		0,49		
<i>Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС</i>		38 756		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		12 577		
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС		26 179		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		175 700 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, следовательно объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды
- ▶ Расчет корректировки на особые условия, а именно, наличие арендного бизнеса, основывается на разнице в уровне вакантности по состоянию на Дату оценки, т. е. объекты-аналоги заполнены арендаторами, а оцениваемый необходимо начать заполнять с нуля. Период поиска арендаторов на сегодняшний день занимает достаточно длительный срок. В рамках настоящего Отчета период заполняемости объекта до 100% загрузки принят на уровне 3 месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и объектом-аналогом, новый собственник не дополучит 25% годового дохода (3 месяцев из 12). В связи с этим, был произведен расчет корректировки на особые условия (наличие готового бизнеса у объектов-аналогов). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 6,3%

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	19,67%				
Период дисконтирования	-	0,01	0,51	1,51	2,51	3,51
Фактор дисконтирования		1,00	0,91	0,76	0,64	0,53
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	75	93	79	68	57
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	100	93	79	68	57
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	372				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	397				
Корректировка, %		-6,3%				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.10.2023 г.). Таким образом величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 5% (группа Б)

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** корректировка была рассчитана на основании на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 54). Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 располагаются в зоне до 10 км от МКАД, а объект-аналог №2 – в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, следовательно требуется применение корректировки
- ▶ Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене аналогичных объектов, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК составляет 1,09 Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 9%
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на первых линиях второстепенных улиц, поэтому корректировка не применялась



Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 407,9	2 000,0	3 287,9	980,0
Удельная цена	0,61	0,63	0,59	0,70
Корректировка, %		-3,0%	5,0%	-12,0%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,0	2 000,0	3 287,9	980,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	500,0	822,0	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	500,0	822,0	980,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	1 000,0	1 643,9	-
Доля помещений в подвале	-	-	-	-
Доля помещений в цоколе	-	0,25	0,25	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	0,25	0,25	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,46	0,50	0,50	-
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,94	0,94	1,00
Корректировка, %		3,0%	3,0%	-3,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 56). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид $Y = 1,8517 * X^{-0,142}$. Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой отдельно стоящие здания торгового назначения, а объект-аналог №3 – встроенные помещения торгового назначения, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.10.2023 г.)
- ▶ Отношение удельной цены отдельно стоящих зданий (ОСЗ) торгового назначения к удельной цене встроенных помещений торгового назначения составляет 1,11 (=1,00/0,91). Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 11% (=1,11-1)*100%)
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 57)
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость помещений i-го этажа

Страница 55 из 143



- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

- Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,83
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже и выше, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,93
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,89

Корректировка на наличие рекламного потенциала: Объект оценки и все объекты-аналоги имеют в своем составе витрины или возможность размещения рекламы, следовательно применение корректировки не требуется

Корректировка на тип парковки: Объект оценки и все объекты-аналоги имеют организованную парковку, следовательно применение корректировки не требуется

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

Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок: земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам, принадлежат на праве собственности (или общей долевой собственности), следовательно применение корректировки не требуется

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

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

$$S' = S_{\text{з}} / S_{\text{зд}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{\text{зу}}$$

где $C_{\text{зу}}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка

- Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 5 463 руб./кв. м

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		160 000 000	260 000 000	95 000 004
Площадь зданий, кв. м ($S_{\text{зд}}$)	2 407,9	2 000,0	3 287,9	980,0
Площадь земельного участка, кв. м ($S_{\text{зу}}$)	2 498,0	537,0	1 887,0	н/п
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	0,27	0,57	н/п
Отклонение в обеспеченности земельным участком		0,77	0,46	н/п
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м	5 463			
Корректировка, руб./кв. м		4 201	2 532	-

Источник: Анализ Исполнителя

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



Определение справедливой стоимости объектов в ЕОН				
Параметр	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Стоимость, руб. с НДС	Доля объекта в стоимости ЕОН
Здание торгового назначения	2 110,0	79 588	167 900 000	0,956
Здание вспомогательного назначения - котельная	297,9	26 179	7 800 000	0,044
Итого	2 407,9	-	175 700 000	1,000

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом			
№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	175 700 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	13 647 000	Подробный расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	162 053 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	129 049 000	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	5 995 000	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	135 044 000	п. 4 + п. 5
	Справедливая стоимость, руб. без НДС	148 691 000	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ В состав Объекта оценки входит здание вспомогательного назначения – котельная, общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – котельная
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.10.2023 г.). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,49 (значение для торговых зданий принято из расширенного интервала на минимальном уровне, т.к. оцениваемый объект не относится к сегменту премиум-класса), при расчете отношения удельной цены котельной к торговому зданию составит коэффициент 0,49 (=1,12/2,3). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для котельной с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, т.к. здание требует проведение капитального ремонта. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2023 г., стр. 331, таб. 283). Корректировка составила минус 12 577 руб./кв. м
- ▶ Подробный расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от удельных стоимостей зданий разного назначения представлен в таблице далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **148 691 000 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка составила: **13 647 000 руб., НДС не облагается**



Выбор метода расчета

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

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет. Первый прогнозный период длится с 27.12.2023 г. по 31.12.2023 г., второй прогнозный период – с 01.01.2024 г. по 31.12.2027 г., постпрогнозный период приходится на 2028 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендопригодная площадь для торгового здания в рамках настоящего Отчета рассчитывалась с коэффициентом 0,89 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3267-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoednykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniij-i-pomeshchenij-na-01-10-2023-goda>). Для здания котельной арендопригодная площадь принята на уровне основной площади и составила 297,9 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 58, 76)
- ▶ Уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов принят на уровне 13,21%, для универсальных производственно-складских объектов – 7,90%

Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (котельной)

- ▶ Согласно статистическим рыночным данным, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2023 г., стр. 331, таб. 283. Стоимость проведения капитального ремонта для здания вспомогательного назначения с учетом стоимости материалов составляет 12 577 руб./кв. м
- ▶ По результатам расчета затраты на проведение ремонта составят: 3 746 688 руб. с НДС, с учетом стоимости материалов (12 577 руб./кв. м * 297,9 кв. м)

Величина операционных расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: эксплуатационные расходы, налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, расходы на управление, расходы на рекламу (маркетинг), резерв на замещение
- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 58). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД в среднем составляют 18,77% от ПВД
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться несущественной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 18,77% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обоснованно считать, что принятая величина операционных расходов

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00

875ed594023e435e8d603ac53019a68

Страница 58 из 143

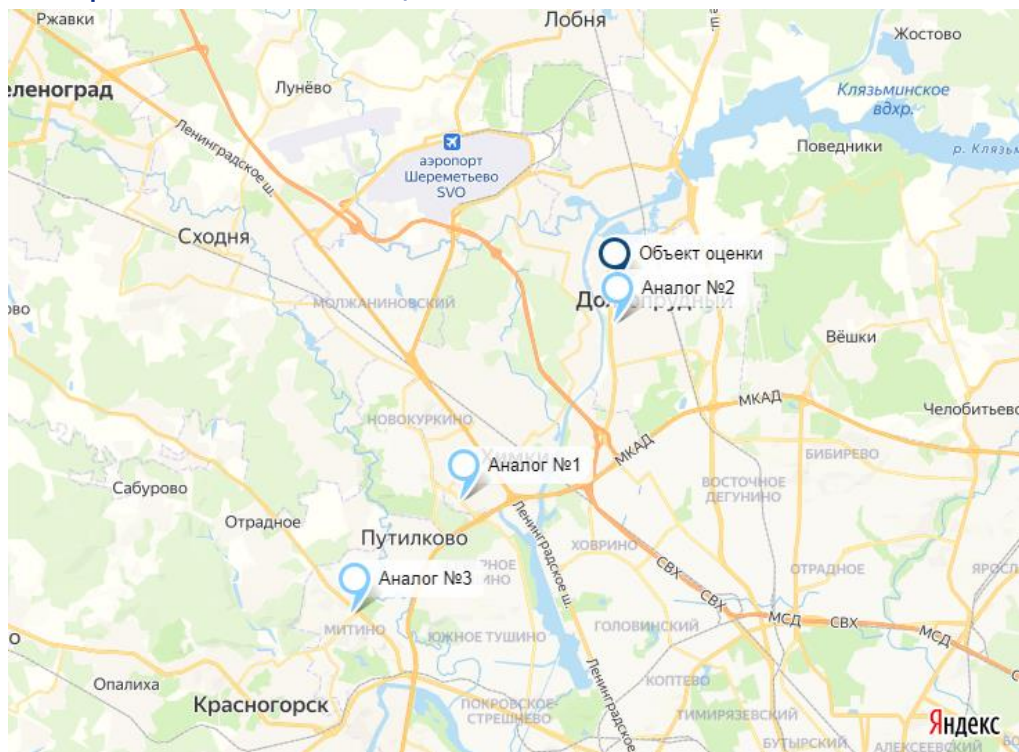
Financial

Consulting

Group



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6

Объект-аналог №1: Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 8А





Объект-аналог №2: Московская обл., Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 64

Объект-аналог №3: Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 29К2

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – котельной применялся понижающий коэффициент в размере 0,49. Описание приведено ранее при расчете справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
 - Для здания торгового назначения **15 550** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **7 600** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 8А	Московская обл., Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 64	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 29К2
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м**	2 110,0	709,8	574,00	650,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	2 этажа	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес, с НДС		1 000 000	720 270	800 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		16 906	15 058	14 769
Контакты		+7 (903) 812-79-11 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/278917929/	+7 (917) 591-32-57 https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/295401247/	+7 (916) 032-29-27 https://www.cian.ru/rent/commercial/295417382/
Источник*				

Источники: Анализ Исполнителя

(*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/10)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		16 906	15 058	14 769
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		16 906	15 058	14 769
Дата предложения	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 8А	Московская обл., Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 64	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., 29К2
<i>Экономическая зона</i>	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 110,0	709,8	574,0	650,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	709,8	574,0	650,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		4,0%	4,0%	4,0%
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 61 из 143

Financial
Consulting
Group



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		16 879	15 034	14 746
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торж), %</i>		8,0%	8,0%	8,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,333	0,333	0,333
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		15 550		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,49		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		7 600		

Источники: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,0	0,89	1 877,9	15 550	29 201 345
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	7 600	2 264 040
Итого:	2 407,9		2 175,8		31 470 000

Источники: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как специфические условия аренды у оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определено по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>). Таким образом величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 4% (группа Б)

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** корректировка была рассчитана на основании на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 54). Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в зоне до 10 км от МКАД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект-оценки и все объекты-аналоги располагаются на первых линиях второстепенных улиц, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110 кв. м, имеется возможность сдачи данной площади в аренду частями, т. о. Объект оценки может быть сопоставим по площади с любым из объектов-аналогов, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 57)
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

- ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,83
- ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже и выше, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,93
- ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,89

- Расчет корректировки на этажность представлен в таблице далее

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac53019a68
Страница 63 из 143



Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,0	709,8	574,0	650,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	709,8	574,0	650,0
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	0,00	0,00	0,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	1,00	1,00	1,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже и выше, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,93	0,93	0,93
Корректировка, %		4,0%	4,0%	4,0%

Источники: Анализ Исполнителя

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



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение средней доходности рублевых гособлигаций РФ за последние полгода. Безрисковая ставка составила 11,70%

► **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:

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

где:

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

► Согласно данным справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2023 г., стр. 59). Исполнителем был принят средний срок экспозиции в размере 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,85%

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Расчет премии за специфический риск

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

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 65 из 143

Financial
Consulting
Group



- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 19,67%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,70%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	5,85%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	19,67%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Ставка капитализации определялся по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3270-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>). Ставка капитализации для торговых объектов класса С составляет 11%

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

153 358 000 руб., без НДС

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

13 647 000 руб., НДС не облагается



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (10/10)

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	27.12.2023 - 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	ПП
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			5,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ПВД от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	29 201 345	320 015	30 690 614	31 918 239	33 194 969	34 522 768	35 903 679
ПВД от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	2 264 040	24 811	2 379 506	2 474 686	2 573 673	2 676 620	2 783 685
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		13,21%	13,21%	13,21%	13,21%	13,21%	13,21%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
Действительный валовой доход, руб. в год, с НДС		300 592	28 827 909	29 981 025	31 180 266	32 427 477	33 724 577
Затраты на ремонт, руб., с НДС	3 746 688	3 746 688					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	5 906 053	64 724	6 207 261	6 455 551	6 713 773	6 982 324	7 261 617
Чистый операционный доход, руб., с НДС		-3 510 820	22 620 648	23 525 474	24 466 493	25 445 153	26 462 960
Ставка дисконтирования, %		19,67%	19,67%	19,67%	19,67%	19,67%	19,67%
Ставка капитализации, %							11,00%
Период дисконтирования		0,01	0,51	1,51	2,51	3,51	4,01
Фактор текущей стоимости		0,9990	0,9123	0,7624	0,6371	0,5323	0,4866
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-3 507 367	20 637 532	17 935 183	15 586 689	13 545 715	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							64 197 752
Выручка от продажи объекта в постпрогнозный период, руб.							240 572 363
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							117 071 164
Справедливая стоимость, руб. с НДС							181 300 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	181 300 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	13 647 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	167 653 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	133 007 000	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. без НДС	6 704 000	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	139 711 000	п. 4 + п. 5
	Справедливая стоимость, руб. без НДС	153 358 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 67 из 143

Financial
Consulting
Group



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	69
Приложения	70



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	148 691 000	0,5	
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	129 049 000		
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	5 995 000		
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	13 647 000		
Доходный	153 358 000	0,5	
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	133 007 000		
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 704 000		
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	13 647 000		
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			151 025 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	131 028 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 350 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	13 647 000
Единый объект недвижимости	151 025 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
 - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
 - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 декабря 2023 г., составила:

151 025 000 (Сто пятьдесят один миллион двадцать пять тысяч) руб., округленно, без НДС
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»)» Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	68
Приложения	



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2021 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <http://www.domofond.ru>
 - <https://www.100realт.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. , включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы .	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок), Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Проложенный) - 0991R/776/010519
 Исл. Кушнир О.В., +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. , включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы .	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
 873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
 Страница 72 из 143





Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 73 из 143





Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 74 из 143



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



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



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



Входная группа здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 75 из 143

Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 76 из 143

Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 77 из 143



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



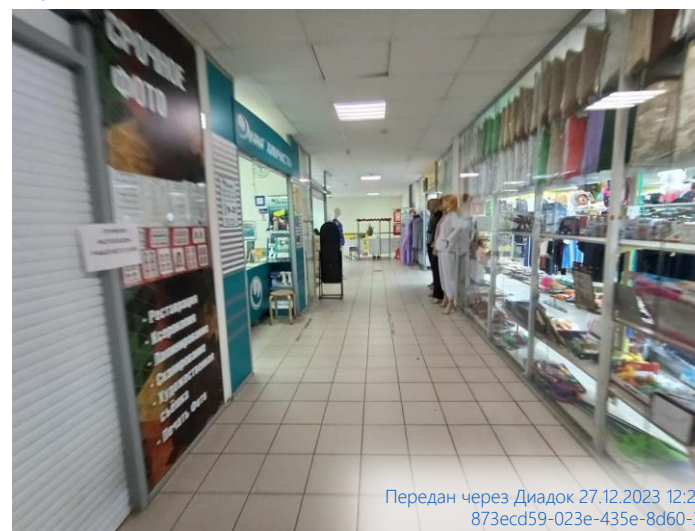
Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 78 из 143



Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной



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

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Долгопрудненское отделение
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ


Здание котельной
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

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

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



2. Опись (состав) технического паспорта

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

стр. 2



3. Общие сведения о здании

Наименование Здание котельной

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1969 куб.м

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

Площадь застройки 376,9 кв.м

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

3.1. Стоимость

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

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

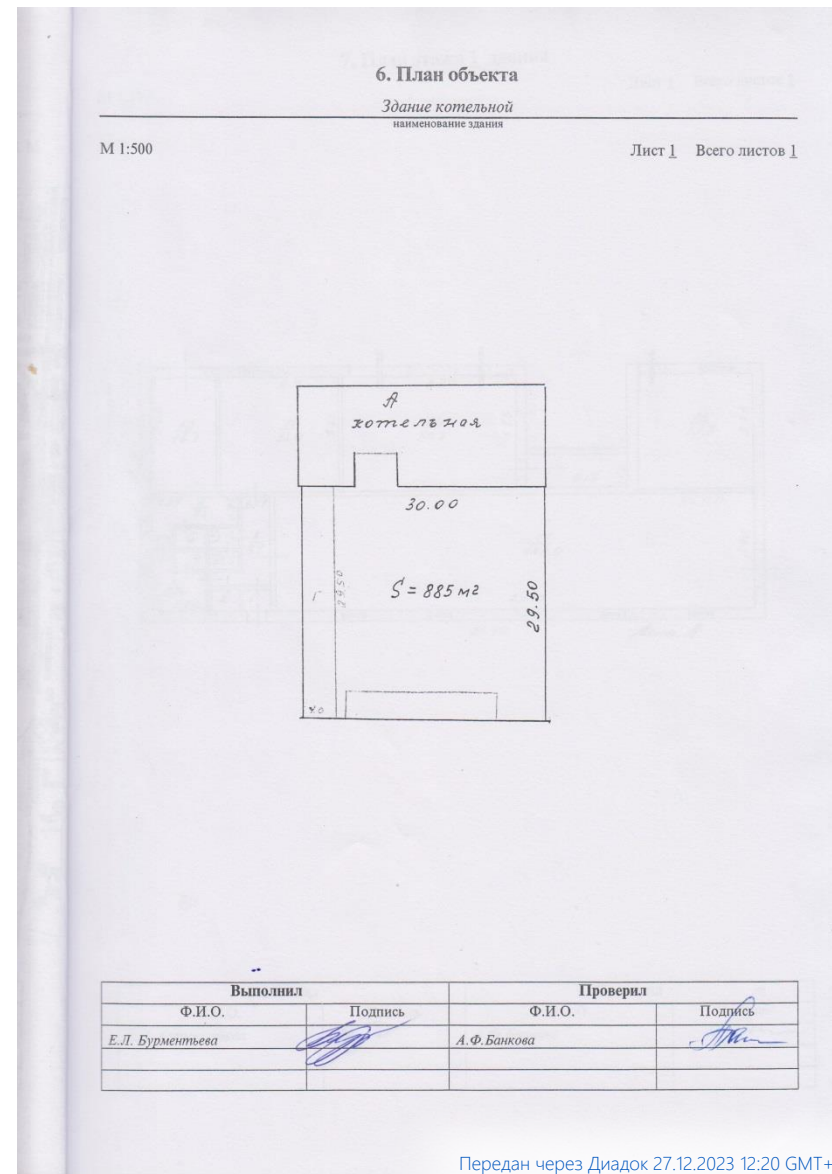
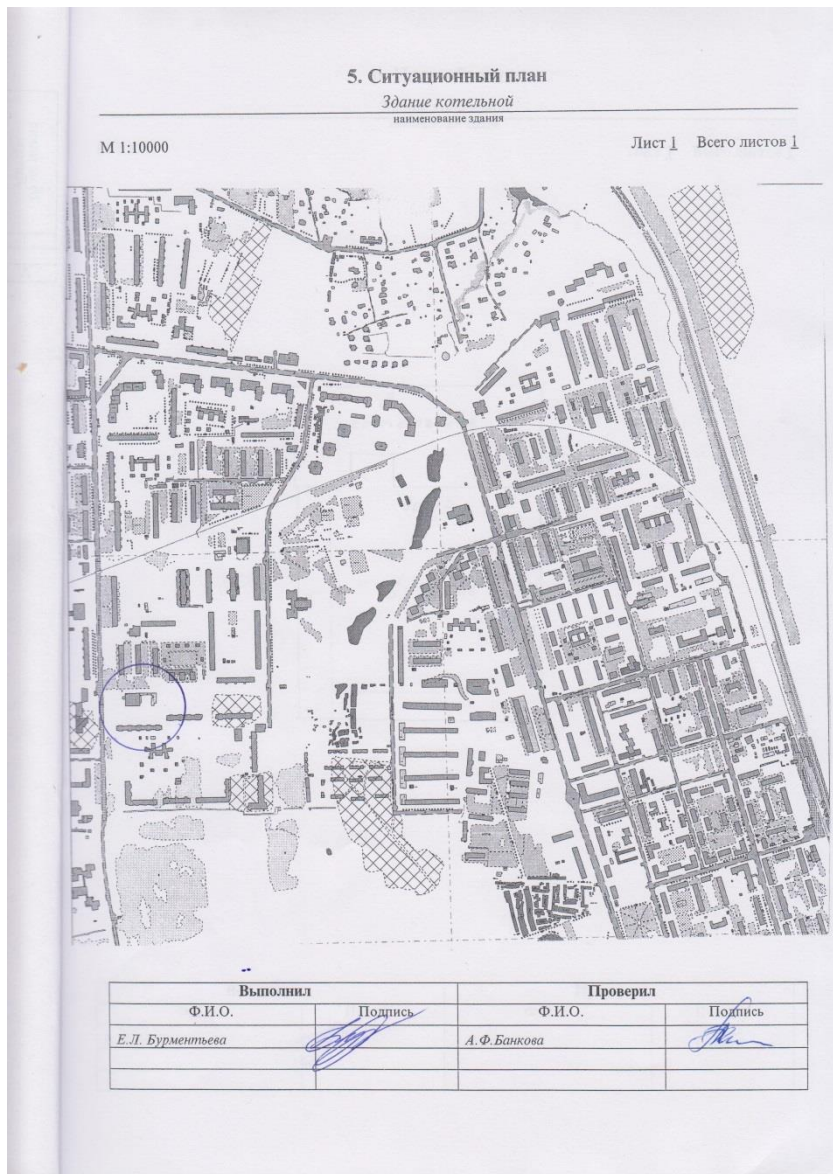
стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 20 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	основное строение	1986		

стр. 4






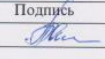
Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 82 из 143



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурментьева		А.Ф. Банкова	


стр. 9

Итого:

№ п/п	Наименование объекта	Вид права	Доля

Итого:

№ п/п	Наименование объекта	Вид права	Доля



Иттишинский филиал ГУП МО
«ЮБИ» Долгопрудненский отделение
Пронумеровано, прошнуровано в кол-ве
листов.
Р. Сибирова
Руководитель иттишинского филиала
Мультиязычного филиала ГУП МО «ЮБИ»
Козалева А.В.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Долгопрудный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Лихачевское
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,а	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания	50:42-0000000-4162	
Инвентарный номер здания	029-044-2578	

Технический паспорт составлен по состоянию на 25.04.2018 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный "Активо два"		Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор		Руководитель комплексной производственной группы №4 "Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ" А.Ф. Банкова	
Короткова Ю.А.			



2. Опись (состав) технического паспорта

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

стр. 2



3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
А	основное строение	1986	2	2	
а	тамбур				

Год ввода в эксплуатацию 1986Материал стен блокиСтроительный объем 9 030 куб.м Площадь здания* 2 260,7 кв.мОбщая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 2 144,3 кв.мПлощадь застройки 1258,5 кв.мКадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:42:0000000:4162

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта для физических лиц _____ руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Обременений не имеется

3.4. Примечание

Без учета площади здания изменялась с 2110,5 кв.м. до 2144,3 кв.м. в результате проведенного ремонта и перепланировки.

Выданы о согласовании проведения работ по переустройству и (или) перепланировке и (или) конструктивных работ объектов нежилого назначения от 18.01.2018 №1306.

Балансовая стоимость заказчиком не представлена.

Данный объект зарегистрирован с наименованием - Химчистка

Изменяется в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный, а также эксплуатируемой кровли). Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних напольных поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включаются площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в виде пандусов, тоннелей, всех входов внутренних эстажеров, рам, открытых неотопляемых планировочных элементов нежилого здания, сооружений в пределах эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых колодезей) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90)

стр. 3

4. Состав объекта

№ по инвентаризационной Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (состояние строения)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 апреля 2018 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1986		
а	тамбур	-		

стр. 4

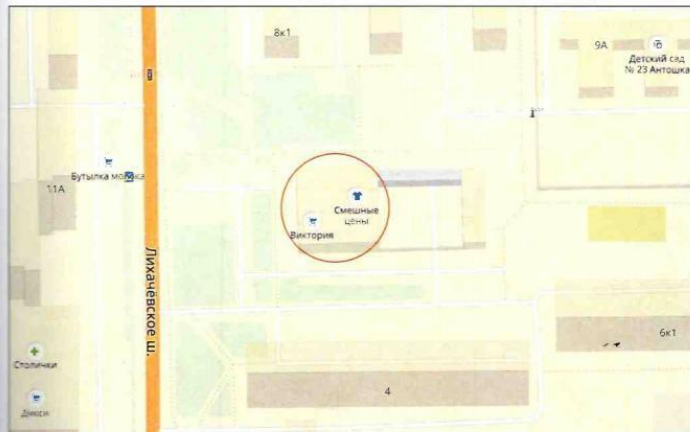


5. Ситуационный план

нежилое здание
наименование здания

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



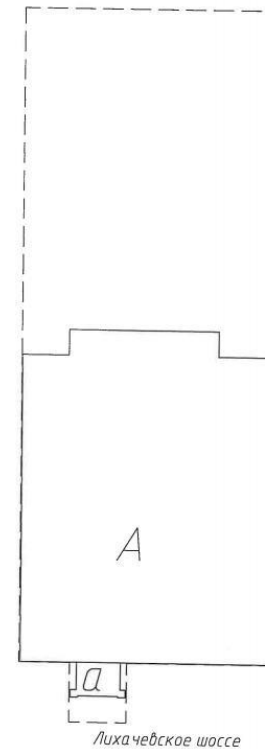
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Федотов		Котловская Г.А.	

6. План объекта

нежилое здание
наименование здания

М 1:500

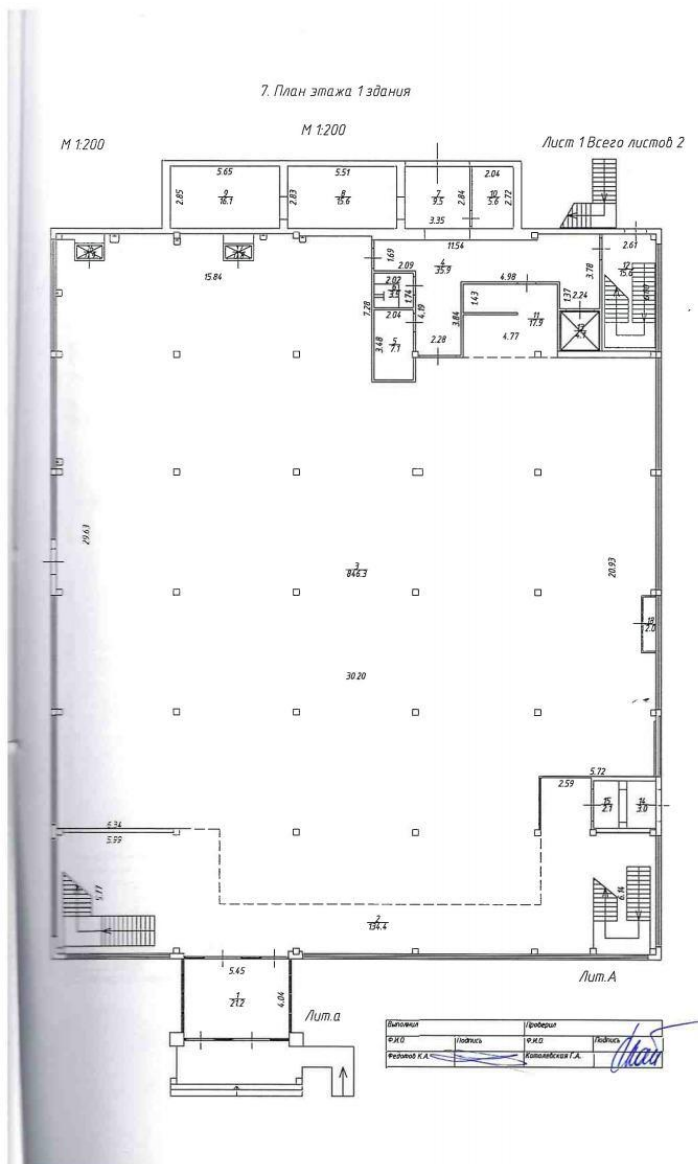
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Федотов		Котловская Г.А.	

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 87 из 143





8. Эскиция к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв. м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
а	1	1		тамбур	21,2		
А		2		коридор	134,4	3,77	
А		3		торговый зал	846,3		
А		4		коридор	35,9		
А		5		электрическая	7,1		
А		6		пом. уборного инвентаря	3,5		
А		7		пом. приема товара	9,5		
А		8		склад	15,6		
А		9		склад	16,1		
А		10		пом. операторов приемки	3,6		
А		11		люк	17,9		
А		12		лестница	15,6		
А		13		лифт	4,1		
А		14		тамбур	3,0		
А		15		тамбур	2,1		
А		16		лифт	0,9		
А		17		лифт	0,8		
А		18		помещение	2,0		
А	2	1		коридор	131,4	2,75	
А		2		торговый павильон	3,3		
А		3		торговый павильон	17,3		
А		4		торговый павильон	10,0		
А		5		торговый павильон	9,8		
А		6		торговый павильон	16,0		
А		7		торговый зал	364,4		
А		8		помещение	19,9		
А		9		коридор	81,2		
А		10		холодильная камера	8,0		
А		11		холодильная камера	8,1		
А		12		холодильная камера	8,8		
А		13		холодильная камера	5,8		
А		14		холодильная камера	6,8		
А		15		кабинет	21,0		
А		16		кабинет	9,4		
А		17		склад	12,2		
А		18		холодильная камера	6,8		
А		19		мисо-рыбный цех	23,5		
А		20		моченная	3,9		
А		21		кулинарный цех	30,3		
А		22		холодильная камера	8,1		
А		23		моченная	4,0		
А		24		пом. приема пищи	16,5		
А		25		разделочка	14,9		
А		26		душевая	1,5		
А		27		разделочка	8,7		
А		28		душевая	1,7		
А		29		склад	4,1		
А		30		касса	5,3		
А		31		санузел	1,2		
А		32		санузел	5,1		
А		33		лестница	2,9		
А		34		кабинет	7,8		
А		35		кабинет	5,5		
А		36		холодильная камера	8,1		
А		37		подсобное	2,1		
А		38		подсобное	1,8		
А		39		подсобное	2,0		
А		40		подсобное	1,8		
А		41		торговый зал	40,1		
А		42		помещение	6,6		
А		43		помещение	7,5		
А		44		помещение	9,6		



1	2	3	4	5	6	7	8
A	2	45	торговый зал		33,2	2,75	
A		46	помещение		4,7		
Всего:					2144,3		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1 Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	2 Вид права	3 Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	4 Доля
Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо два"	общая долевая	Собственность №30-30/001-50/061/002/2016- 1033/2 от 24.03.2016 Выписка из ЕГРН от 05.02.2018 №50-0-1- 29/4002/2018-80	

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
К.А. Федотов		Котоловская Г.А.	

стр. 9



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью _____ листов
 Руководитель комплексной производственной группы №4
 Мытищинского филиала ГУП МО
 "МОБИЛЬ" А.Ф. Бузико



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(или объект недвижимого имущества)

Дата 18.03.2010 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029-044-2578

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование нежилое здание

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 110,0 Кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)
 Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: количество этажей 2, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986

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

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 029-044-2578 по состоянию на 20.07.2005 г. На ситуационном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы

Бузико Н.М.

(подпись) *(инициалы, фамилия)*



Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
 873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 90 из 143



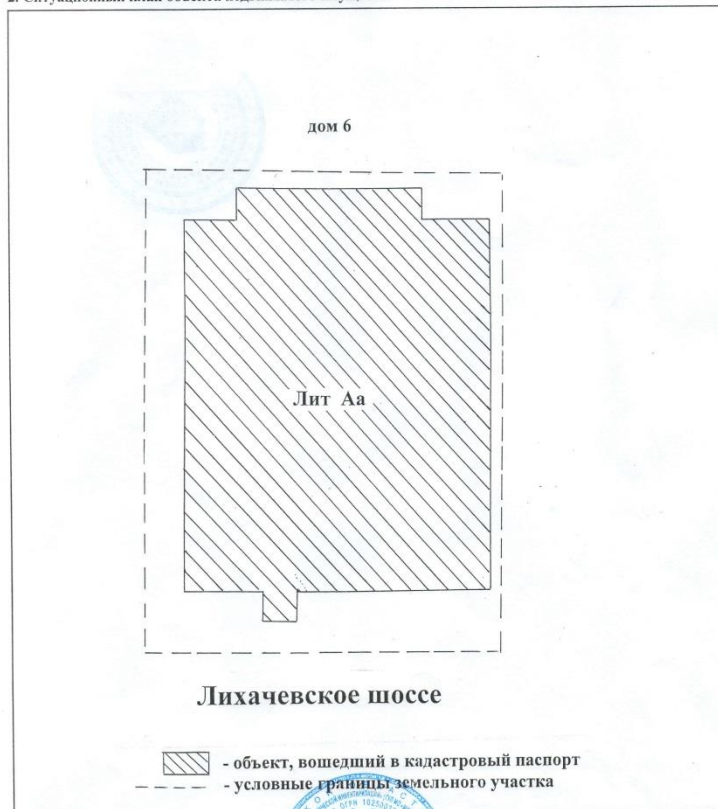
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)
Лист № 2 , всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы



Н.М. Бузенко
(подпись)

Бузенко Н.М.

(инициал, фамилия)

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 91 из 143



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 15.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

(наименование)

Лист № <u>Рядов. I</u>	Всего листов: <u>Рядов. I:</u>	Всего рядов:	Всего листов выписки:
17.06.2021 № 99/20/21/398945362			
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

Номер кадастрового квартала:	50:42:0010310
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Полный адрес ориентира: Российская Федерация, Московская область, городской округ Истринский, город Истринский, Лихвиновское лесос. учасгек 6
Площадь:	2498 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	25004030,76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФИС ЕПРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Рядов. I

Земельный участок

(наименование)

Лист № <u>Рядов. I</u>	Всего листов: <u>Рядов. I:</u>	Всего рядов:	Всего листов выписки:
17.06.2021 № 99/20/21/398945362			
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации строения
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах охоты экономический зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны стратегического развития в Российской Федерации, ипной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах охоты экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны стратегического развития в Российской Федерации, ипной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверджен проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФИС ЕПРН
		М.П.	инициалы, фамилия




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

Земельный участок			
Лист № _____	Регистр Лист № _____	Вместо листов регистр Лист № _____	Вместо листов выписки: _____
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	50-42-001/03-10-133	
Кадастровый номер:			

(на объекте недвижимости)

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством ипотечным органом государственной власти или органом местного самоуправления нахождение в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок оформлен из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, внесены в реестр"
Объект отчужда:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «АККУМУЛЯЦИЯ НЕЗАВИСИТЕЛЬНОЙ ИЛИ НЕЗАВИСИТЕЛЬНОЙ ЧАСТИ ПРАВА (ОГРАНИЧЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕННЫЕ ПРАВА, ОГРАНИЧЕННЫЕ ПРАВА)» зарегистрировано на данный объект недвижимости с выданным разрешением на использование отчуждается. Сведения необходимы для выполнения раздела 3.1 отчета/отчета.
Податель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФУИС ЕПРН
		М.П.	инициалы, фамилия

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

Земельный участок

(на объекте недвижимости)

Лист № _____	Регистр Лист № _____	Вместо листов регистр Лист № _____	Вместо листов выписки: _____
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	50-42-001/03-10-133	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. 24.03.2016		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление		
вид:	24.03.2016		
дата государственной регистрации:	50-50/001-50/061/002/2016-1034/3		
номер государственной регистрации:	с 24.03.2016 по 30.11.2030		
3.1.1. объект недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469		
3.1.1. объект недвижимости:	Правота доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Активо дев", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092 от 04.12.2015		
3.1.1. объект недвижимости:	основание государственной регистрации:		

4. Договор участия в долевом строительстве:	ис. зарегистрировано
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без иного участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Привороты/заявления и сведения о наличии поступавших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (архив), прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФУИС ЕПРН

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

Рядок 3

Кадаstralный участок			
<small>(см. таблицу по ссылке)</small>			
Лист № _____	Рядок № 3	Всего листов реестра 3	Всего рядков: _____
17.06.2021	№ 99/2021/39845362		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (схема, опись) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор		подпись	Ф.И.С. П.И.Н.
полное наименование должности			инициалы, фамилия

М.П.



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

Земельный участок			
<small>(на объекте недвижимости)</small>			
Лист № _____	Рисунг 3.2	Всего листов рисунга 3.2 : _____	Всего рисунков: _____
Лист № 0021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73

Зона № _____

Номер точки	Координата		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.33	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.13	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	Ф.И.О. Е.П.И.
	М.П.	инициала, фамилия

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

Земельный участок			
<small>(на объекте недвижимости)</small>			
Лист № _____	Рисунг 4	Всего листов рисунга 4 : _____	Всего рисунков: _____
Лист № 0021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		50:42:0010310:133	

Цели (цель, цели) части земельного участка

Участный номер части: **50:42:0010310:133.2**

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	Ф.И.О. Е.П.И.
	М.П.	инициала, фамилия





Рядов 4

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

Земельный участок			
Лист № Рядов 4	Всего листов рядов 4	Всего рядов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50:42:0010310:133		
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участный номер части: 50:42:0010310:133А
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФИО С.И.Р.Н. инициалы, фамилия
М.П.		

Рядов 4

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

Земельный участок			
Лист № Рядов 4	Всего листов рядов 4	Всего рядов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50:42:0010310:133		
Кадастровый номер:			


План (чертеж, схема) части земельного участка	Участный номер части: 50:42:0010310:133А
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФИО С.И.Р.Н. инициалы, фамилия
М.П.		

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

Лист 4

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист № 4 Рядов № 99/2021/39/945362	Всего листов рядов № 4 :	Всего рядов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		


План (срточ., схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010310:133/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФОТЭС ЕПРН
полное наименование должности	М.П.	инициала, фамилия

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

Рядов 4

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист № 4 Рядов № 99/2021/39/945362	Всего листов рядов № 4 :	Всего рядов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

План (срточ., схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010310:133/6
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФОТЭС ЕПРН
полное наименование должности	М.П.	инициала, фамилия



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

Рядов 4.1

Земельный участок		
<small>(наименование участка)</small>		
Лист № <u>Рядов 4.1</u>	Всего листов рядов <u>4.1</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
17.06.2021 № 99/2021/398945362		50:42:0010310:133
Кадастровый номер:		

Участный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2498	Архив (в том числе, сублистинг). Договор аренды земельного участка № МО-42-146д. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
2	1193,54	Иные ограничения (обременения) права. Постановление главы администрации № 469-11П. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
3	20,38	Иные ограничения (обременения) права. Постановление главы администрации № 469-11П. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
4	20,84	Иные ограничения (обременения) права. Постановление главы администрации № 469-11П. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
5	372,14	Иные ограничения (обременения) права. Постановление главы администрации № 469-11П. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
6	116,11	Иные ограничения (обременения) права. Постановление главы администрации № 469-11П. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
7	1,71	Иные ограничения (обременения) права. Постановление главы администрации № 469-11П. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011

Государственный регистратор	подпись	Ф.И.С. Е.И.Р.И.
полное наименование должности		инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Рядов 4

Земельный участок		
<small>(наименование участка)</small>		
Лист № <u>Рядов 4</u>	Всего листов рядов <u>4</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
17.06.2021 № 99/2021/398945362		50:42:0010310:133
Кадастровый номер:		

Центр (вертушка, крестик) части земельного участка

Участный номер части: **50:42:0010310:137**

Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	Ф.И.С. Е.И.Р.И.
полное наименование должности		инициалы, фамилия
	М.П.	




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

Лист 4.2

Земельный участок

(наименование)

 Лист № _____ Раздел **4.2** | Вето листов раздела: **4.2**: _____ | Вето разделов: _____ | Вето листов выписки: _____
 17.06.2021 № 99/20/21/398945362
Кадастровый номер: **50:42:0010310:133**

Сведения о характеристиках точек Границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат:

Зона № _____

Номер точки	Координаты, м			Описание завершения не местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	489622.37	2188210.65		данное отсутствуют	данное отсутствуют
2	489640.35	2188210.44		данное отсутствуют	данное отсутствуют
3	489640.43	2188203.56		данное отсутствуют	данное отсутствуют
4	489647.15	2188203.64		данное отсутствуют	данное отсутствуют
5	489647.12	2188210.54		данное отсутствуют	данное отсутствуют
6	489653.32	2188210.52		данное отсутствуют	данное отсутствуют
7	489653.75	2188289.26		данное отсутствуют	данное отсутствуют
8	489622.47	2188289.37		данное отсутствуют	данное отсутствуют
9	489653.33	2188247.45		данное отсутствуют	данное отсутствуют
10	489652.91	2188247.45		данное отсутствуют	данное отсутствуют
11	489622.48	2188247.61		данное отсутствуют	данное отсутствуют
12	489653.92	2188247.54		данное отсутствуют	данное отсутствуют
13	489653.93	2188250.73		данное отсутствуют	данное отсутствуют
14	489629.55	2188250.77		данное отсутствуют	данное отсутствуют
15	489629.54	2188247.57		данное отсутствуют	данное отсутствуют

Подписавший регистратор

полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.С. ЕГРН

инициала, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Лист 4.2

Земельный участок

(наименование)

 Лист № _____ Раздел **4.2** | Вето листов раздела: **4.2**: _____ | Вето разделов: _____ | Вето листов выписки: _____
 17.06.2021 № 99/20/21/398945362
Кадастровый номер: **50:42:0010310:133**

Номер точки	Координаты, м			Описание завершения не местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				4	5
16	489648	2188247.47		данное отсутствуют	данное отсутствуют
16	489648	2188247.47		данное отсутствуют	данное отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данное отсутствуют	данное отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данное отсутствуют	данное отсутствуют
18	489641.43	2188250.69		данное отсутствуют	данное отсутствуют
19	489641.44	2188247.51		данное отсутствуют	данное отсутствуют
20	489622.43	2188276.77		данное отсутствуют	данное отсутствуют
21	489641.67	2188276.68		данное отсутствуют	данное отсутствуют
22	489641.66	2188280.88		данное отсутствуют	данное отсутствуют
23	489646.84	2188280.88		данное отсутствуют	данное отсутствуют
24	489646.83	2188276.68		данное отсутствуют	данное отсутствуют
25	489649.4	2188276.71		данное отсутствуют	данное отсутствуют
26	489653.34	2188276.76		данное отсутствуют	данное отсутствуют
26	489653.34	2188276.76		данное отсутствуют	данное отсутствуют
27	489653.68	2188276.75		данное отсутствуют	данное отсутствуют
28	489649.21	2188251.07		данное отсутствуют	данное отсутствуют

Подписавший регистратор

полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.С. ЕГРН

инициала, фамилия

Земельный участок

(объект недвижимости)

Лист № 42 Ревизия 42	Всего листов рецензии 42	Всего рецензий: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398/453/62		50-42:0010310-133	

Кадастровый номер:

Сведения о характеристиках точек Гривинды части (высеты) земельного участка

Участный номер части: 2

Система координат: МСК-73

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек Гривинды части земельного участка, м
	X	Y		
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	5
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	

Государственный регистратор

Полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.С. ИТ.ФН
инициала, фамилия

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

Земельный участок

(объект недвижимости)

Лист № 42 Ревизия 42	Всего листов рецензии 42	Всего рецензий: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398/453/62		50-42:0010310-133	

Кадастровый номер:

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек Гривинды части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	489644.83	2188278.49	данные отсутствуют	
30	489644.97	2188278.87	данные отсутствуют	
31	489644.91	2188279.2	данные отсутствуют	
32	489644.72	2188279.45	данные отсутствуют	
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют	
34	489644.03	2188279.63	данные отсутствуют	
35	489643.75	2188279.49	данные отсутствуют	
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют	
37	489643.47	2188278.85	данные отсутствуют	
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют	
39	489643.77	2188278.3	данные отсутствуют	
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют	
41	489644.32	2188278.16	данные отсутствуют	
42	489644.6	2188278.23	данные отсутствуют	
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют	

Государственный регистратор

Полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.С. ИТ.ФН
инициала, фамилия



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

Земельный участок			
<small>(на 1 объект в отношении)</small>			
Лист № _____	Риски № 4.2	Вместо листов рисков: _____	Вместо рисков: _____
Лист № 17.06.2021 № 99/2021/398945362		Вместо рисков: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310133	

Номер точки	Координаты, м	Описание записей в местности	Сведения кадастровых точек в определении координат характерных точек
1	Х 2	У 3	4
16	489648	2188278.49	данные отсутствуют
16	489648	2188278.47	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют
18	489641.43	2188250.69	данные отсутствуют
19	489641.44	2188278.51	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЛ ИС ЕН РН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
<small>(на 1 объект в отношении)</small>			
Лист № _____	Риски № 4.2	Вместо листов рисков: _____	Вместо рисков: _____
Лист № 17.06.2021 № 99/2021/398945362		Вместо рисков: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310133	

Номер точки	Координаты, м	Описание записей в местности	Сведения кадастровых точек в определении координат характерных точек
1	Х 2	У 3	4
29	489644.83	2188278.49	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют
41	489644.33	2188278.16	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЛ ИС ЕН РН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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

Листов 4/2

Жемчужный участок		Вместо листов выписки: 4.2: _____		Вместо листов выписки: _____	
<small>(лист 4.2 из 4 листов)</small>					
Лист № 4.2		Вместо листов выписки: 4.2: _____		Вместо листов выписки: _____	
Лист № 17.06.2021 № 99/20/21/398/45362		Вместо листов выписки: _____		Вместо листов выписки: _____	
Квартальный номер: 50-42-0010310-133					
Сведения о характеристиках точек границей части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 3					
Счетчик координат: МСК-73					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Сведения кадастровые погрешности определения координат характеристических точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	5
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	489653.02	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	489653.03	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	489659.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФЛ ИС ЕПРН		
полное наименование должности			подпись		
М.П.			инициалы, фамилия		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Листов 4/2

Жемчужный участок		Вместо листов выписки: 4.2: _____		Вместо листов выписки: _____	
<small>(лист 4.2 из 4 листов)</small>					
Лист № 17.06.2021 № 99/20/21/398/45362		Вместо листов выписки: 4.2: _____		Вместо листов выписки: _____	
Квартальный номер: 50-42-0010310-133					
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Сведения кадастровые погрешности определения координат характеристических точек границей части земельного участка, м	
	X	Y			
1	489648	2188247.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	5
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	489641.45	2188250.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	489641.44	2188247.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	489646.85	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФЛ ИС ЕПРН		
полное наименование должности			подпись		
М.П.			инициалы, фамилия		

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

Земельный участок			
<small>(наименование земельного участка)</small>			
Лист № _____	Рисун № 4.2	Всего листов рисунка 4.2 : _____	Всего рисунков: _____
Лист № 7106.2021		№ 99/2021/398945362	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		50:42:0010310:133	

Номер точки	Координаты, м			Описание записей на местности	Сведения кадастрового почтового определения координат характерных точек Границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
29	489644.83	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.41	2188278.85		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.33	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО С.И.П.Н.	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициала, фамилия	

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

Земельный участок			
<small>(наименование земельного участка)</small>			
Лист № _____	Рисун № 4.2	Всего листов рисунка 4.2 : _____	Всего рисунков: _____
Лист № 7106.2021		№ 99/2021/398945362	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка

Участный номер части: 4

Система координат: МСК-73

Зона №

Номер точки	Координаты, м			Описание записей на местности	Сведения кадастрового почтового определения координат характерных точек Границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
1	489622.37	2188210.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489623.32	2188210.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489623.75	2188289.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489623.33	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489622.91	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489625.92	2188247.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489625.93	2188250.73		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИО С.И.П.Н.	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициала, фамилия	

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

(наименование объекта недвижимости)

Лист № Редисп. 4.2	Всего листов реадисп. 4.2: _____	Всего реадисп.: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362			
Кадстровый номер:	50:42:0010310:133		

Номер точки	Координаты, м	Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек Границы части земельного участка, м
1	2	3	4
16	489648	218827.47	данные отсутствуют
16	489648	218824.47	данные отсутствуют
17	489648.01	2188230.65	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют
18	489641.45	2188230.69	данные отсутствуют
19	489641.44	2188247.51	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют
21	489641.66	2188276.68	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют

Государственный реестратор	полное наименование должности	подпись	Ф.И.С. Е.П.Н
		М.П.	инициалы, фамилия

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

(наименование объекта недвижимости)

Лист № Редисп. 4.2	Всего листов реадисп. 4.2: _____	Всего реадисп.: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362			
Кадстровый номер:	50:42:0010310:133		

Номер точки	Координаты, м	Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек Границы части земельного участка, м
1	2	3	4
29	489644.85	2188278.49	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют
39	489643.72	2188278.3	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют
41	489644.32	2188278.16	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют

Государственный реестратор	полное наименование должности	подпись	Ф.И.С. Е.П.Н
		М.П.	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о чистках земельной угодья

Регистр 4.2

Земельный участок			(вн. идентификатор недвижимости)		
Лист № _____	Регистр 4.2	Вместо листов регистр 4.2 : _____	Вместо разделов: _____	Вместо листов выписки: _____	
17.06.2021 № 99/2021/398/45362					
Квартальный номер: _____		50-42:0010310-133			
Сведения об кадастровых точках границах части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 5					
Система координат: МСК-73					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ЮРИС. ЕН РН		
полное наименование должности			подпись		
М.П.			М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Регистр 4.2

Сведения о чистках земельной угодья

Земельный участок					
(вн. идентификатор недвижимости)					
Лист № _____	Регистр 4.2	Вместо листов регистр 4.2 : _____	Вместо разделов: _____	Вместо листов выписки: _____	
17.06.2021 № 99/2021/398/45362					
Квартальный номер: _____		50-42:0010310-133			

Номер точки	Координаты, м		Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах части земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	489648	2188241.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
16	489648	2188241.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
18	489641.45	2188250.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
19	489641.44	2188241.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ЮРИС. ЕН РН		
полное наименование должности			подпись		
М.П.			М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
«Внесения в учеты земельных участков»

Лист № <u>Реквизит 4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50-42-001/03/10-1/33		
Кадастровый номер:	(наименование земельного участка)		

Номер точки	Координаты, м			Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Гривинья части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
29	489644.85	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.32	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	Ф.И.О. И.Р.Н.
		М.П.	инициала, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
«Внесения в учеты земельных участков»

Лист № <u>Реквизит 4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50-42-001/03/10-1/33		
Кадастровый номер:	(наименование земельного участка)		

Сведения о характеристиках точек Гривинья части (частей) земельного участка			
Участный номер участка: 6			
Система координат: МСК-73			
Зона МЗ			

Номер точки	Координаты, м			Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Гривинья части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
1	489622.37	2188210.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489653.93	2188250.73		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	Ф.И.О. И.Р.Н.
		М.П.	инициала, фамилия

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

Земельный участок			
Лист № _____ Рислет 4.2	Всего листов рислета 4.2 : _____	Всего рислетов: _____	Всего листов выписки: _____
<small>(лист объекта не выписан)</small>			
Лист № 1706.2021 № 90/2021/398945362		№ 50-42-001/0310-133	
Кадстровый номер:			

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
16	489648	2188278.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	2188278.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.45	2188250.69		данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44	2188247.51		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.83	2188276.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФО ИС ЕПРН
		М.П.	инициала, фамилия

Земельный участок			
Лист № _____ Рислет 4.2	Всего листов рислета 4.2 : _____	Всего рислетов: _____	Всего листов выписки: _____
<small>(лист объекта не выписан)</small>			
Лист № 1706.2021 № 90/2021/398945362		№ 50-42-001/0310-133	
Кадстровый номер:			

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

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
29	489644.83	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.33	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФО ИС ЕПРН
		М.П.	инициала, фамилия



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

Регистр 4.2

Земельный участок

(наименование)

Лист № Регистр 4.2 Всего листов регистр 4.2: Всего разделов: Всего листов выписки:

17.06.2021 № 99/20/21/398945362 50-42/003/03-133

Кадастровый номер:

Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка

Угловой номер части: 7

Система координат: МСК-73

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание вершины не местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристич точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	489622.37	2188210.65	4	5
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор
полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.О. И.П.И.
инициалы, фамилия

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

Регистр 4.2

Земельный участок

(наименование)

Лист № Регистр 4.2 Всего листов регистр 4.2: Всего разделов: Всего листов выписки:

17.06.2021 № 99/20/21/398945362 50-42/003/03-133

Кадастровый номер:

Номер точки	Координаты, м		Описание вершины не местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристич точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.45	2188250.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44	2188247.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор
полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.О. И.П.И.
инициалы, фамилия

Копии предоставленных документов (29/36)



Земельный участок			
Лист № _____ Рачета: 4/2	Всего листов рачета: 4/2		Всего листов: _____
17.06.2021 № 99/2021/098945362			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			50:42:0010310:133

Номер точки	Координаты, м			Описание выражения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	1	2	3		
29	489644.85	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.66	2188279.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.32	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер	полный наименование должности	подпись	Ф.И.С. И.П.И.Н.
			инициалы, фамилия

М.П.

Копии предоставленных документов (30/36)

Ф И С Ы Р Н

выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание	
вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/399079104	
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Номер кадастрового квартала:	50:42:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012
Ракурс присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 029.044.2581, Условный номер: 50-50-42/028/2010-104
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1
Площадь, м²:	297,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб.:	4722095.32
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание	
вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/399079104	
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наличием отсутствует, наименованием «Здание котельной». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия



Раздел 2

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

Заявитель		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
17.06.2021 № 99/2021/399079104			
Кадастровый номер:		50:02:000000:1607	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/001-50/061/002/2016-1032/2 от 24.03.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		24.03.2016	
номер государственной регистрации:		50-50/001-50/061/002/2016-1032/3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.03.2016 по 30.11.2030	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Активно два", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092 от 04.12.2015	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Препятствия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФИ ИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

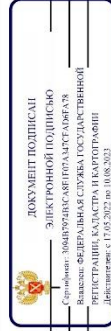


Финанс-публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 11.05.2023, поступившего на рассмотрение 11.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 10	Всего листов выписки: 10
11.05.2023г. № КУВН-001/2023-108858372	50:42:0000000/04162
Кадастровый номер:	50:42:0000000
Номер кадастрового квартала:	26.07.2012
Дата присвоения кадастрового номера:	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 029-044-2578; Условный номер 50-50:42:010/2010-435
Местоположение:	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Дачное шоссе, дом 6
Площадь:	2110
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подвальных этажей:	2, в том числе подвальных 0
Материал наружных стен:	Бетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб.:	102564812,85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:42:0010310/149, 50:42:0010310/169
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:42:0000000/68066, 50:42:0000000/68061, 50:42:0010310/5870
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Лист № 2 раздела 1
Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 10	Всего листов выписки: 10
11.05.2023г. № КУВН-001/2023-108858372	50:42:0000000/04162
Кадастровый номер:	50:42:0000000/04162
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Объемы отступов:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович



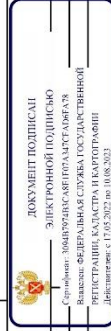
полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____



Раздел 2. Лист 3

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

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Зашне	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
Кадстровый номер: 50:42:0000000/4162					
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Закрепый реальный паевой инвестиционный фонд "Активно два" данные отсутствуют		
2	Выд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 50:50:001-50:061/002/2016-1033/2 24.03.2016 13:09:31 данные отсутствуют		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 24.03.2016 15:14:17 50:50:001-50:061/002/2016-1033/3 Срок действия с 24.03.2016 по 30.11.2030	Доверительное управление данные отсутствуют		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:		ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 102773929283 данные отсутствуют		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Зашне	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
Кадстровый номер: 50:42:0000000/4162					
4.2	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Аррета 23.07.2014 00:00:00 50:50:42/024/2014-128 Срок действия с 05.06.2014 с 05.06.2014 на 15 лет		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Виктория Балтия", ИНН: 3905069220 данные отсутствуют		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной для электронной закладной:		данные отсутствуют		
5	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		Дополнительное соглашение № 5 к договору аренды нежилого помещения № В51/14-Д от 31 мая 2014 года, выдан 01.10.2020		
6	Договоры участия в долевом строительстве: Заявленные в судебном порядке права требования:		Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения № В51/14-Д от 31.05.2014 года, № 6, выдан 07.07.2021, дата государственной регистрации: 24.08.2021, номер государственной регистрации: 50:42:0000000/4162-50/15/2021-4 данные отсутствуют		



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 5

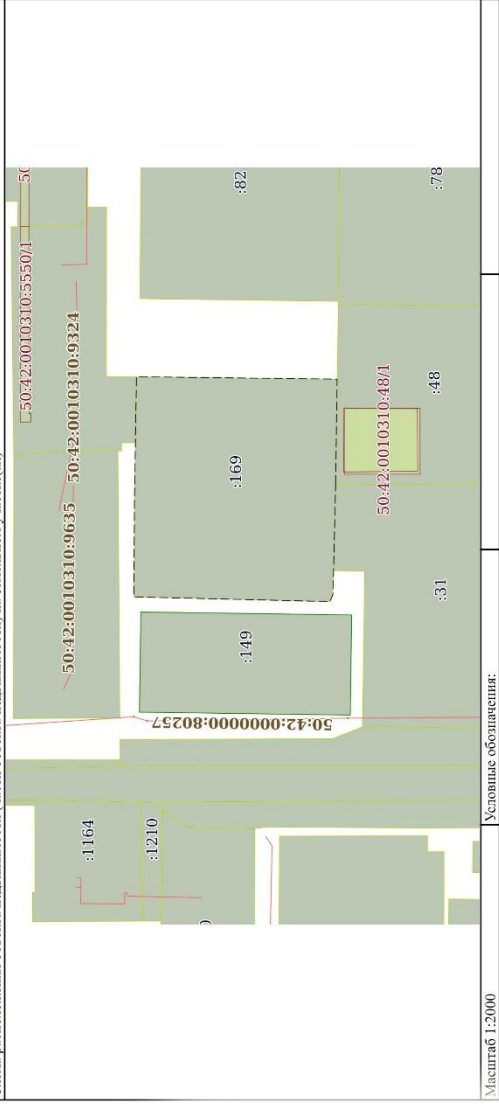
Зашита	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 5	
Всего листов выписки: 10	
Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физических лиц отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правовыяснения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Зашита	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5
Всего листов выписки: 10	
Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162	




Условные обозначения:	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 114 из 143




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10			
11.05.2023г. № КУВН-001/2023-108858372						
Кадастровый номер: 50:42:0000000-4162						
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер помещения, машино-места на поэтажном плане)	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:42:0000000-68060	01	данные отсутствуют	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1061,6
2	50:42:0000000-68061	02	данные отсутствуют	Нежилое помещение	данные отсутствуют	1048,4
3	50:42:0010310-5870	1	данные отсутствуют	Нежилое помещение	данные отсутствуют	392,1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Игорем Александровичем Владельцем Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Департамента с. 17.05.2023 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)


Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
11.05.2023г. № КУВН-001/2023-108858372			
Кадастровый номер: 50:42:0000000-4162			
полное наименование должности		Номер этажа (этажей): 01	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Игорем Александровичем Владельцем Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Департамента с. 17.05.2023 по 10.08.2023	инициалы, фамилия




Лист 9

Звание		ВИД ОБЪЕКТА НЕВИЖИМОСТИ	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов: 5	Всего листов раздела 8: 3	Всего листов выписки: 10
11.05.2023г. № КУВН-001/2023-108858372			
Кладовый номер: 50-42.0000000-4162			
Номер этажа (этажей): 02			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко, Александром Александровичем Владельцем Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Департамента с 17.05.2023 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 10

Звание		ВИД ОБЪЕКТА НЕВИЖИМОСТИ	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов: 5	Всего листов раздела 8: 3	Всего листов выписки: 10
11.05.2023г. № КУВН-001/2023-108858372			
Кладовый номер: 50-42.0000000-4162			
Номер этажа (этажей):			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко, Александром Александровичем Владельцем Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Департамента с 17.05.2023 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



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

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 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 предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

266

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

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 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 предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

279

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 117 из 143

Financial
Consulting
Group



117

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.10.2023 г)

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

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

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,91	0,89	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,74	0,91	0,83	0,88	0,86	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,96	0,90	0,93	0,92	0,89

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3279-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-10-2023-goda>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне связи 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МКБ)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МКБ, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКБ	1,10	1,05	1,17

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

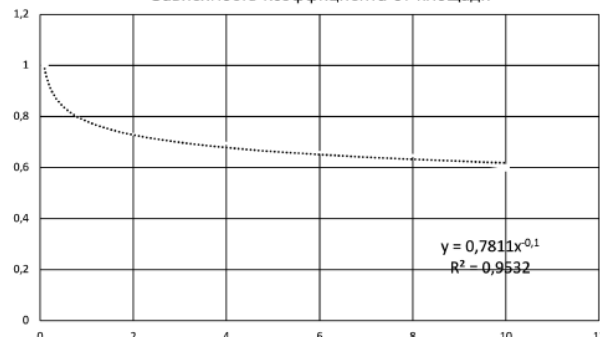
4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,07	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрутой второстепенной улицы к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,11	1,23	1,37	1,50	1,67
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50
	0,5-1	0,81	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36
	1-5	0,73	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22
	5-10	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11
	>10	0,60	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00

Зависимость коэффициента от площади



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

Справочник оценка недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 283. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2 480	1463	3 943
Экономичный	3 560	2100	5 660
Капитальный	7 910	4667	12 577
Улучшенный	11 873	7005	18 878

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 284 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2023 г.)



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

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

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,95	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,86	0,95	0,90
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,90	0,95	0,92
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,93	0,89

[← Назад](#)

01.10.2023

[Вперед →](#)

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

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

[Back to Top](#)

Объективно. Качественно. Оперативно!

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3262-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 120 из 143

Financial
Consulting
Group



120

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statriel](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ влияния сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед

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

Источник: <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 121 из 143

Financial
Consulting
Group



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2023 г.)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

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

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

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

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

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

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2023 года

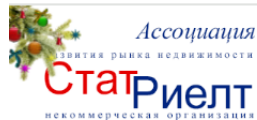
№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года							
1.							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,92	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,16	1,26	1,21	0,78	0,86	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,89	0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
Здания, построенные после 1991 года							
2.							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,09	1,19	1,14	0,83	0,92	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,22	1,16	0,81	0,91	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,11	1,06	0,88	1,00	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,86	0,97	0,92

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3260-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2023-goda>

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 122 из 143

Financial
Consulting
Group





Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Примечания:

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

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

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

← Назад

Вперед →



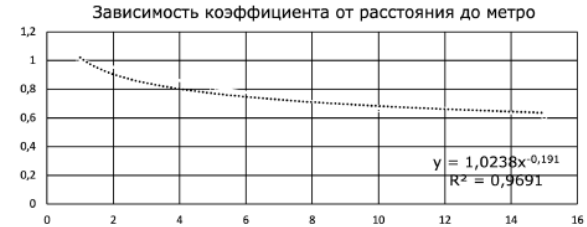
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных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

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

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

4. Удаленность от метро*

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



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

5. Особенности местоположения здания

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

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

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



7. Этаж расположения

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

8. Наличие отдельного входа

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

9. Общее состояние здания

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

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

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

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

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

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

11. Недозагрузка

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

12. Операционные расходы

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

13. Состав операционных расходов

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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

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



15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	21,19	18,10	29,52
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,05	16,05	26,64

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,19

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,07	1,24


18. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8

Объект-аналог №1 для оценки земельного участка

← → ↻ 📄 avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2707744924 🔍 ☆ 📄 📱 В ⋮

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Катоги Польза
📍 Москва и Московская область, направление...




🔍 Все категории


Найти

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 57 сот. (промназначения)

♡ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку





32 000 000 Р

Объект-аналог №1
 Московская обл., Солнечногорск,
 Ромашковая ул., 18

5 700,0
 земли промышленности, для
 размещения коммерческих
 объектов
 центральные по границе

собственность
 27.12.2023
 32 000 000
 5 614
 +7 (916) 035-86-17

https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2707744924

Частное лицо
 Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

Реклама ON

СБЕР Бизнес

КРЕДИТНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

3%

скидка по кредиту для бизнеса

Имя: [...]
 Номер карты: [...]
 Банк: [...]
 Дата списания: [...]
 01.01.2023

sberbank.com

Реклама

ТИНЬКОФФ

Одобрим ваши планы

Кредит до 5 000 000 Р

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
 873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
 Страница 127 из 143

Об участке

Площадь: 57 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

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

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

Financial Consulting Group 127

Объект-аналог №1 для оценки земельного участка

← → ↻ 🏠 avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2707744924 🔍 ☆ 📄 📱 В ⋮

Расположение

Московская область, Солнечногорск, Ромашковская ул., 18
Пятницкое шоссе, 43 км

Скрыть карту ^



Описание

Продаётся Земельный участок около Пятницкого шоссе, обременений нет. Можно выбрать любой Вид Разрешенного Исполнзования указанный на фотографии. Дорога Асфальт до участка. Свет рядом 100 метрах, газ в 500 метрах. Канализации септик, вода скважина. Торга нет.

Получено чистое ГПЗУ

Дорога 6.5 соток в подарок, при приобретении двух последних участков.

Торопитесь.....

№ 2707744924 - 18 декабря в 07:13 - 745 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Вместе с этим смотрят ▾

32 000 000 Р

561 404 Р за сотку

Реклама [afibank.ru](#)

Оформите бесплатную кредитку Год без % Подробнее

8 916 035-86-17

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

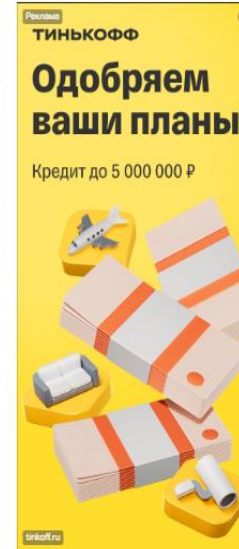
Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца



[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕБ еКоммерс» 2007–2023. [Правила Авито](#). Политика конфиденциальности. Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00

873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 128 из 143

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №2 для оценки земельного участка

Циан

Недвижимость в Мытищах > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Мытищинском районе > д. Новосельцево > Дмитровское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе

Обновлено: 13 дек, 14:08 4 219 просмотров, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 15 сот.

Московская область, Мытищи городской округ, Новосельцево деревня, ул. Центральная [На карте](#)
 /А/ Дмитровское шоссе 22 км от МКАД /А/ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 27 км от МКАД

9 400 000 ₽ ↑ ↓
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 9 118 000

В избранное Пожаловаться

Площадь участка: 15 сот. Категория: Участок поселений

Продается земельный участок 1500 кв.м. для коммерческой деятельности - размеще универсального магазина, кафе, автосервиса, мойки, склада и т.д. Возможность пост более 1500 кв.м. Участок расположен в стратегическом месте, на перекрестке межд населенными пунктами и коттеджными поселками. Электричество, газ, водопровод, границе.

KN 50:12:0060204:199

Московская обл., Мытищи г.
 о., Новосельцево деревня, ул.
 Центральная
 1 500,0
 земли населенных пунктов, для
 размещения коммерческих
 объектов
 центральные по границе

собственность
 27.12.2023
 9 400 000
 6 267
 +7 (915) 032-45-51

ps://mytishchi.cian.ru/sale/commerc h
 ial/232212298/

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
 873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68

Страница 129 из 143

Объект-аналог №3 для оценки земельного участка



Введите поисковый запрос в Google или укажите URL

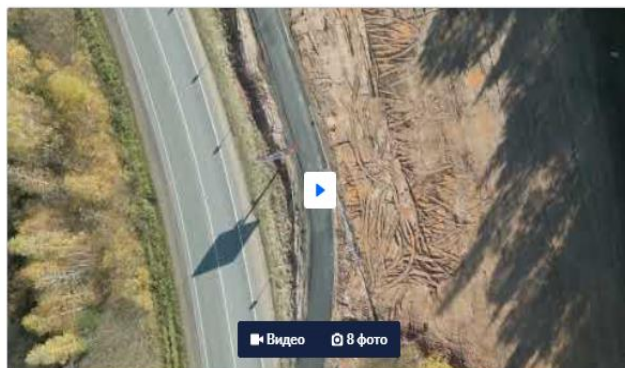


Обновлено: 20 дек, 16:17 926 просмотров, 4 за сегодня

Коммерческая земля, 22 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня, Ромашковая ул., 19 [На карте](#)
 Пятницкое шоссе 18 км от МКАД Куринское шоссе 23 км от МКАД

- В избранное
- Поделиться
- Скачать
- Печать
- Пожаловаться



Площадь участка **22 сот.** Категория **Участок поселений**

Продаётся Земельный участок на Пятницком шоссе, обременений нет. Можно выбрать любой Вид Разрешенного Исползования указанных на фотографии. Есть дорога Покрытие Асфальтом, сделана ливневка в доль всех участников. Свет рядом в 150 метрах, газ находится в 500 метров, вода скважина, канализация септик.
 Получено чистое ГПЗУ
 Продажа от Собственника.
 Торопитесь осталось два участка.
 При покупке последних двух участков, дорога 0,5 соток в подарок.

[Свернуть](#)

12 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 12 125 000 [>](#)

Цена за сотку 568 182 Р

Налог УСН

+7 966 047-19-51

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 73623584
 Документы проверены

Полный каталог скидок на новостройки

РЕКЛАМА Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 14.1 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад

+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр «Ботаника». Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИФЦ БОТАНИКА», ИНН 79704003830. Проектная декларация на наш.дом.рф

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Ostantkino Business Park

Офисы в бизнес-парке класса А. В 1 мин. м. Бутырская

+7 (495) 186-28-30

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «О-ПАРК «ОСТАНКИНО», ИНН 7703802339. П.Д. на наш.дом.рф

[Планируете ли вы?](#)

Отзыв о сайте

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

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
 873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
 Страница 130 из 143

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода


avito.ru/mytischikommercheskayanedvizhimost/magazin_2000_m_1463346109

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Магазин 2000 м²

160 000 000 Р ▼
80 000 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 916 435-85-26

Написать сообщение

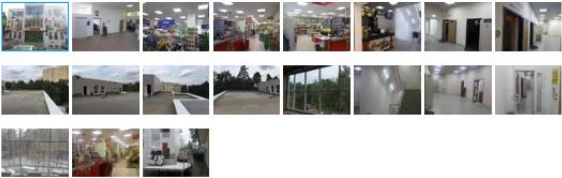
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

3 Ступени Недвижимость
Компания
На Авито с января 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Константин Мельников



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении


Вход: с улицы
Отдельный вход: есть

Мощность электросети: 100 кВт, можно увеличить

Сообщения

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_2000_m_1463346109

160 000 000 Р 
80 000 Р за м²

8 916 435-85-26

[Написать сообщение](#)

О помещении

Вход: с улицы	Мощность электросети: 100 кВт, можно увеличить
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 2000 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	Арендаторы: помещение сдано
Отделка: чистовая	

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- 🔓 Проходимость объекта
- 🔓 Возможные конкуренты
- 🔓 Пешая доступность
- 🔓 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Московская обл., Мытищи, 1-я Институтская ул., 1 [Показать карту](#)


Описание

Продаётся ТЦ в районе Лестех 2000м в г. Мытищи ул. 1-я институтская Торговый центр находится по адресу г.Мытищи ул. 1-я Институтская д. 1. ТЦ имеет 4 этажа (один цокольный), каждый этаж имеет площадь 500кв. м., так же ТЦ имеет два лифта (один пассажирский и один грузовой) и лестницу.

ТЦ имеет таких арендаторов как Пятёрочка, Фикс Прайс, Бинго Бум Салон красоты и т. д . Срок окупаемости 8 лет.

Торг.

Спросите у продавца

Здравствуйте! 


[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

3 Ступени Недвижимость
Компания
На Авито с января 2015 🏆
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Константин Мельников

[Сообщения](#) 


Объект-аналог №2 для сравнительного подхода









← → ↻ 📄 avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_okupaemostyu_79_let_2530406030 🔍 ☆ 🛡️ 🏠 📄 📱



Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Помещение с окупаемостью 7,9 лет

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



Только на Авито
Недвижимость не нашлась на других сервисах

260 000 000 ₹ ▾
79 075 ₹ за м²

8 915 180-59-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Pro-mesto" **PRO**
управляющая

Компания
 На Авито с ноября 2016 🏆
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Управляющая Компания Кирилл

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы
 Общая площадь: 3288 м²
 Этаж: 1

Высота потолков: 4,4 м
 Отделка: чистовая
 Тип сделки: продажа

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_okupaemostyu_79_let_2530406030
🔍 ☆ 🔒 🛡️ 👤 К 📄 🏠 A ⋮

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, Пушкино, Московский пр-т, 54А [Показать карту](#)

Описание

Объект 1435

Продажа ТЦ площадью 3287,9 м2 с арендаторами в г. Пушкино, Московский проспект, д.54а (30 минут транспортом от метро Медведково) Численность населения 109 000, город находится в 17 км от МКАД.

Полностью готовый торговый комплекс с арендаторами, после покупки от комплекса у вас уже будет прибыль.

Ключевые преимущества:

- Окупаемость 7,9 лет.
- Доходность 12,1% годовых
- Якорные сетевые арендаторы.
- Парковка перед фасадом на 50 м/мест.
- Отличная проходимость – торговый центр расположен на перекрестке дорог и внутри высотного жилого массива.
- Торговый центр имеет собственную электрическую подстанцию в 500 квт и оборудован всеми технологическими коммуникациями для бесперебойной работы любой коммерческой деятельности.
- Земельный участок в собственности.

Основные характеристики:

- Общая площадь помещения: 3288 кв.м.
- Высота потолков 4,4 м
- Площадь Земельного участка: 1887 кв.м.
- Материал стен: железобетонный монолит.
- Коммуникации: центральные.
- Год постройки: 2009 г.
- Электрическая мощность: 500 КВт

Планировка и фото по запросу. Более детальная информация по телефону.

О здании

Тип здания: торговый центр Круглосуточный режим: Да

260 000 000 ₪

79 075 ₪ за м²

8 915 180-59-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая компания "Pro-mesto"
 Компания
 На Авито с ноября 2016 🏆
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Управляющая Компания Кирилл

Сообщения

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода


← → ↻ 🔍 ☆ 🔒 👤 К 📄 📱 🌐 ⋮


Московская область, Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7 [На карте](#)

🚶 Долгопрудная ⚡ 7 мин. 🚶 Водники ⚡ 20 мин. 🚶 Алтуфьево 🚗 15 мин.

📍 Дмитровское шоссе 6 км от МКАД 📍 Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 12 км от МКАД

📌 В избранное
🗨
✎
📄
📄
📄
📄
⚠️ Пожаловаться





📏 Площадь
980 м²

🏠 Этаж
1 из 1

🔑 Помещение
Свободно

PDF **Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

95 000 004 ₪ 📈 📉

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➤

Цена за метр 96 939 ₪


Налог УСН

+7 909 693-80-25

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

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


Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ


РЕНТАВИК 🏆

📄 Документы проверены



РИЕЛТОР

Александр Ксениди



Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

← → ↻ 📄 dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/291437970/ 🔍 ☆ 📌 🛡️ 🏠 🗂️ 📄 🌐

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽ Посмотреть пример отчёта

Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 13%, окупаемость до 7.63 лет.
 Объект расположен в шаговой доступности от густонаселенного жилого массива. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик.

Налоговая: 47.
 Лифты: Нет.
 Вентиляция: Приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: Центральное.
 Безопасность: Система пожаротушений, Видеонаблюдение.
 Парковка: Наземная.

Описание помещения:
 Планировка: открытая. Типовой ремонт. Высота потолка: 4.5м. Тип налогообложения: УСН.
 Лот 28331-72

[Свернуть](#)

Напишите автору


[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)


или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить



95 000 004 ₽ 



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену




[>](#)


Цена за метр 96 939 ₽
 Налог УСН


+7 909 693-80-25


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

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик 
 Документы проверены

 РИЕЛТОР
Александр Ксениди

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

 [Отзыв о сайте](#)

Объект-аналог №1 для доходного подхода

← → ↻
khimki.cian.ru/rent/commercial/278917929/
🔍 ☆ 📄 ⬇️ 🖨️ 🌐

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК
+ Разместить объявление Войти

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Химках > Ленинградское шоссе > Пятницкое шоссе > Новые Химки > метро Планерная > Молодежная улица

Обновлено: 18 дек, 17:57 ◉ 489 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 709,8 м²

Московская область **Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 8А** [На карте](#)

📍 Планерная 🚗 7 мин.

📍 Ленинградское шоссе 2 км от МКАД 📍 Пятницкое шоссе 9 км от МКАД

❤️ В избранное
🔊
✎
📄
🖨️
🔗
⚠️ Пожаловаться

📷 19 фото

📏 Площадь
709,8 м²

🏠 Этаж
2 из 2

🔑 Помещение
Свободно с авг 2024

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения
📊 Арендные ставки рядом

1 000 000 ₪/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000 ➤

Цена за метр 16 907 ₪ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 903 812-79-11

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Виста Групп

📄 Документы проверены

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Полный каталог скидок на новостройки

Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 14,1 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад.

+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр «Ботаника», Рекламодатель и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА», ИНН

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
Страница 137 из 143

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

Financial Consulting Group

137

Объект-аналог №1 для доходного подхода

← → ↻
khimki.cian.ru/rent/commercial/278917929/
🔍 ☆ 📄 ⬇️ 📱 Ⓜ️

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

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району

- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р. ~~500 Р.~~
Посмотреть пример отчёта

1 000 000 Р/мес. 📈 📉

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000 >

Цена за метр 16 907 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 903 812-79-11

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Виста Групп 👍

📄 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Полный каталог скидок на новостройки

Бизнес-центр Botanica

Офисы класса А от 14,1 млн руб. В 1 мин. м. Ботанический сад

+7 (495) 141-21-76

Бизнес-центр «Ботаника». Реконструктор и застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА», ИНН 7704003830. Проектная декларация на наш дом.рф

Перейти на сайт

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

[Отзыв о сайте](#)

© 2023 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России. Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00 873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68 Страница 138 из 143 Financial Consulting Group

138

Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻ 🏠
dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/295401247/
🔍 ☆ 📄 ⬇️ 🖨️ 🌐 ⋮

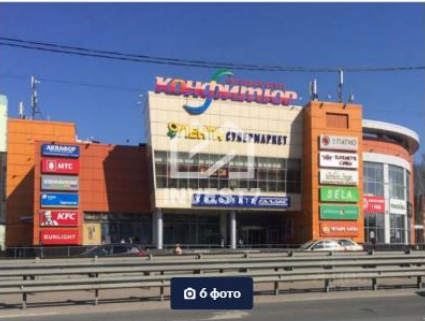
Лихачевский проспект
Обновлено: 23 дек, 13:15 👁 27 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 574 м²

в торгово-развлекательном центре «Конфитюр»

Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 64 [На карте](#)
🚗 Долгопрудная 26 мин. 🚗 Водники 8 мин.
📍 Дмитровское шоссе 6 км от МКАД 📍 Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 5 км от МКАД

📌 В избранное
🗨
✎
📄
🖨️
🔔 Пожаловаться



📷 6 фото

📏 Площадь

574 м²

🏠 Этаж

2 из 2

🔑 Помещение

Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

📄 [Что входит в PDF-отчёт](#)

👤 Охват населения 🏠 Арендные ставки рядом

[Отзыв о сайте](#)


720 270 ₽/мес.


[Следить за изменением цены](#)


Цена за метр 15 058 ₽ в год
 Налог НДС включен: 120 045 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 917 591-32-57


☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7
 📄 Документы проверены


 РИЕЛТОР
 Отдел продаж INVEST 7
 ⭐ 4.3 · 16

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

Найдите подходящее место
 для вашего бизнеса [Доступны анализы](#)


 Бизнес с прачечной - Свободная
 ниша! Затраты 2 млн р.! ➔

Передан через Диадок 27.12.2023 12:20 GMT+03:00
 873ecd59-023e-435e-8d60-3ac530194a68
 Страница 139 из 143



139

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

Financial
 Consulting
 Group

Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻ 🏠 dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/295401247/ 🔍 ☆ 📄 ⬇️ 🖨️ 🌐 ⋮

PDF Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

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

ID: 176551

Предлагается в аренду помещение в Торговом центре, за выездом ресторана в г. Долгопрудный, на вечерней стороне Лихачевского проспекта. Помещение имеет панорамное остекление и все необходимые коммуникации. Все остальные площади в ТЦ сданы крупным сетевым компаниям (в т.ч. Супермаркет "Лента", Бургер Кинг, КФС, ДО ДО Пицца, Летуаль, DNS, Санлайт, кинотеатр и др.).

ТЦ КОНФИТЮР стал первым и единственным полноценным торговым центром города Долгопрудный, охватывающим все группы населения города и близлежащих окрестностей. Около 75% остальных торговых объектов в городе Долгопрудный не отвечает современным требованиям торговли. 80% населения города Долгопрудный предпочитают комплексный шопинг в торговом центре, остальные 20% - по каждой товарной группе в разных местах.

- Высота потолков: 2.7 - 6.1 м
- 1 отдельный вход
- Эл. мощность: 100 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Открытая планировка

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

720 270 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 15 058 Р в год
 Налог НДС включен: 120 045 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 917 591-32-57

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
 Отдел продаж INVEST 7
 ⭐ 4.3 · 16

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

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Доступны анализы](#)



Бизнес с прачечной - Свободная ниша! Затраты 2 млн р.!

Объект-аналог №3 для доходного подхода

← → ↻ 🏠 cian.ru/rent/commercial/295417382/ 🔍 ☆ 📄 🖨️ ⌵

Доступно 3 площади

	450 м² 2 этаж	700 000 ₽/мес. 18 667 ₽/м² в год
	550 м² 2 этаж	750 000 ₽/мес. 16 364 ₽/м² в год
	650 м² 2 этаж	800 000 ₽/мес. 14 770 ₽/м² в год

Предлагается аренду помещение свободного назначения на 2 этаже отдельно стоящего здания

Описание помещения:
 Общая площадь: 782 кв.м.
 Возможно деление: 450 кв.м., 550 кв.м., 650 кв.м.
 Этаж: 2
 Входы: несколько
 Грузовой лифт
 Высокие потолки
 Парковка
 Зона для разгрузки
 Системы вентиляции и кондиционирования
 Свободная планировка
 Удобства:
 Расположение: в 5 минутах от метро Митино
 Удобный подъезд с Пятницкого шоссе
 Большие мощности электроэнергии
 Круглосуточный доступ
[Вернуть](#) ^



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

700 000 – 800 000 ₽/мес. 📈

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 776 000 >

Цена за метр от 14 769 в в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

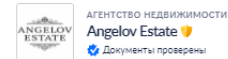
+7 916 032-29-27

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



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





Полный каталог скидок
на новостройки



Инвестиции в загородную
недвижимость >



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	27.12.2023 12:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	27.12.2023 12:28 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа