

10 июня 2024 г.

Отчет об оценке №20240610-2

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Московская область, Богородский городской  
округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10  
июня 2024 г.





Конфиденциально

10 июня 2024 г.

Вниманию:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора  
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №02022024/18 от 02 февраля 2024 г. и Заданием на оценку №1 от 27 мая 2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10 июня 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10 июня 2024 г., составила:

Результаты определения справедливой стоимости			
Наименование объекта	Кадастровый номер	с НДС / НДС не обл.	без НДС / НДС не обл.
Торгово-офисный комплекс	50:16:0000000:3630	289 000 000	240 833 333
Земельный участок	50:16:0302003:19	9 700 000	9 700 000
<b>Итого</b>		<b>298 700 000</b>	<b>250 533 333</b>

Источник: анализ Исполнителя

С уважением,  
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	
▶ 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
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	50
<b>Приложения</b>	52



## Объект оценки, включая права на Объект оценки

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

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

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

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

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

## Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

- ▶ Право собственности

## Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются

## Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»

## Дата оценки

- ▶ 10 июня 2024 г.



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

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

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

Вид стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
  - предполагается сделка с объектом оценки
  - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
  - дата оценки – 10 июня 2024 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

Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 6 из 84  
Financial

Consulting  
Group



## Иные существенные допущения

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

## Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

## Ограничение 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. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

## Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



## Информация о федеральных стандартах оценки

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

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует рыночной 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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



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



## Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания»)
  - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
  - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
  - ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
  - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) 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/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
  - 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, и оценщика

## 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 оценки	▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №02022024/18 от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №1 от 27 мая 2024 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240610-2 от 10 июня 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19</li></ul>
Дата оценки	▶ 10 июня 2024 г.
Дата осмотра	▶ 06 июня 2024 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Настоящий отчет предназначен для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат сравнительного подхода	▶ 331 440 000 руб., с НДС
Результат затратного подхода	▶ Не применялся
Результат доходного подхода	▶ 266 000 000 руб., с НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 298 700 000 (Двести девяносто восемь миллионов семьсот тысяч) руб. с НДС или 250 533 333 (Двести пятьдесят миллионов пятьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) руб. без НДС



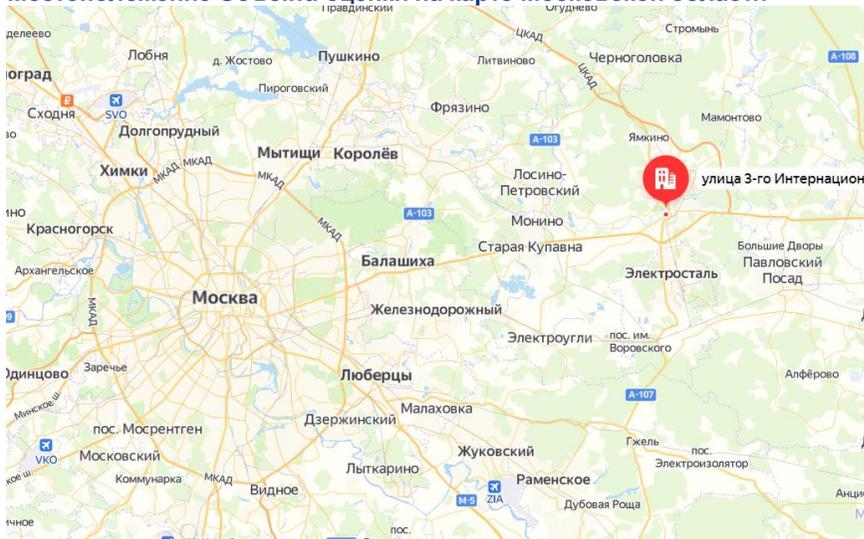
	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	50
<b>Приложения</b>	52



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

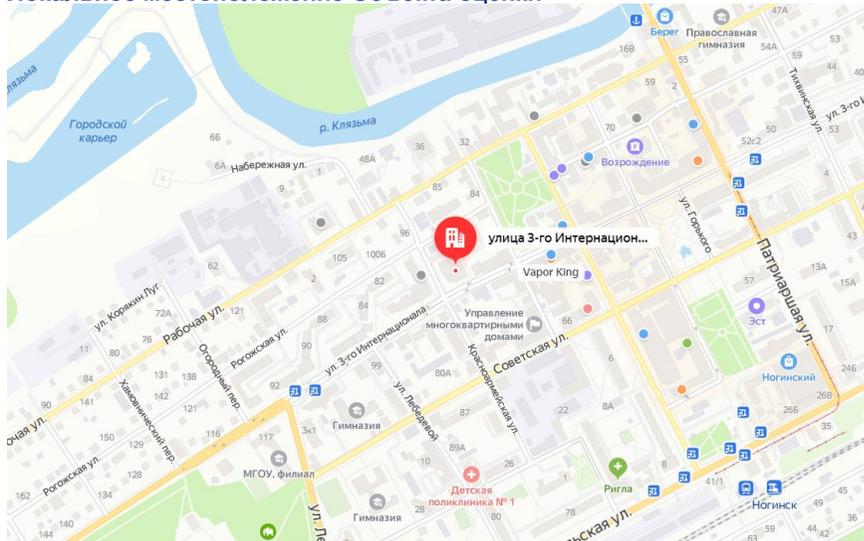
## Описание Объекта оценки

### Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Общая информация

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

### Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

### Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 15 из 84



Financial  
Consulting  
Group

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

## Описание Объекта оценки

### Фасад здания



Источник: данные визуального осмотра

### Внутренние помещения



Источник: данные визуального осмотра

### Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	офисно-торговый комплекс
Общая площадь, кв. м	4 037,2
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5
Планировка	1, цокольный этажи - зальная, кабинетная, 2 этаж - преимущественно зальная
Высота потолка, м	3,08 - 3,90
Ограниченность доступа	не ограничен
Этажность	цоколь, 1-3 этажи
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.01.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:16:0000000:3630
Кадастровая стоимость, руб.	178 293 248,72
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 16 из 84



Financial  
Consulting  
Group

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

## Описание Объекта оценки

### План земельного участка

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">50:16:0302003:19</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">50:16:0302003</a>
Адрес:	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь уточненная:	2 590 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под строительство торгово-офисного комплекса
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	11 956 165,2 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.12.2022
дата применения:	01.01.2023



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

### Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь земельного участка, кв. м	2 590
Кадастровый номер	50:16:0302003:19
Здание, расположенное на земельном участке	офисно-торговый комплекс (кадастровый номер 50:16:0000000:3630)
Рельеф и форма участка	рельеф ровный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под строительство торгово-офисного комплекса
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.01.2021 г.
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	11 956 165,20

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 26.01.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН земельный участок от 26.01.2021 г.
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисный комплекс по состоянию на 12.09.2013 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах от 07.06.2024 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 17 из 84



Financial  
Consulting  
Group

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



	<b>стр.</b>
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ <b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	50
<b>Приложения</b>	52



## Анализ рынка Объекта оценки (1/10)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,5%	4,2%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	14,9%	10,4%	8,1%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	10,3%	7,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

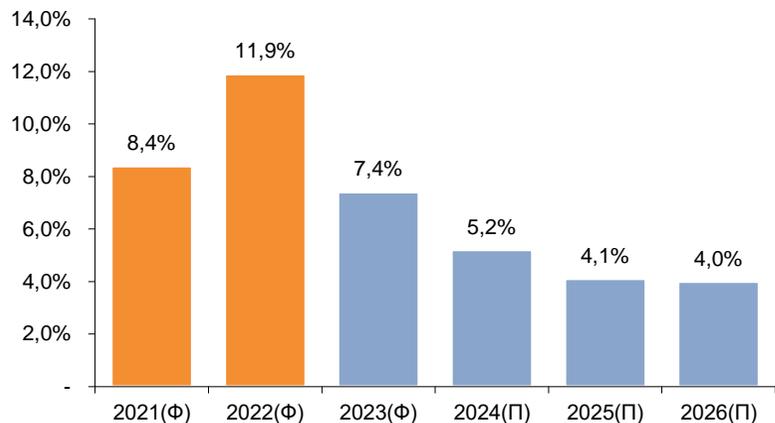
#### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного фактора. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г)
- Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года
- Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г
- Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA
- Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г

- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.
- Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г)
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее
- По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее

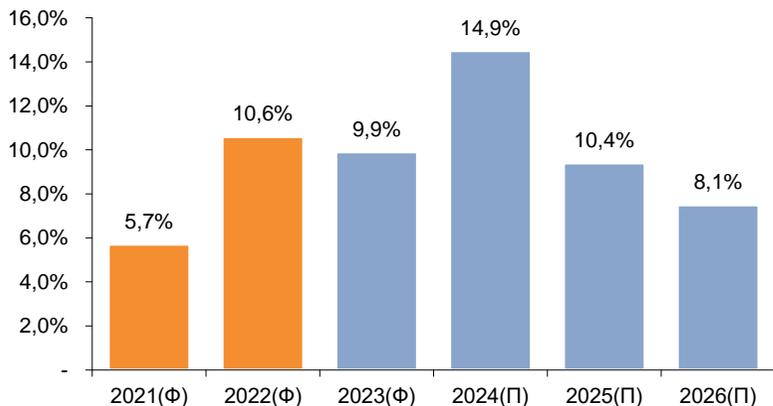


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

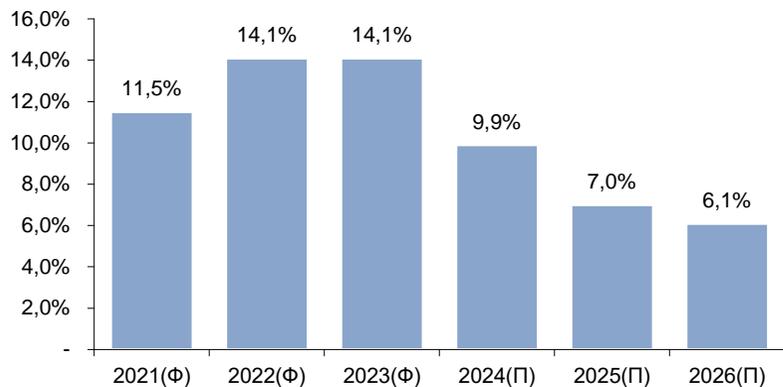
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 г. и останется на этом уровне далее за период с 23 по 31 марта 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 14,9%. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 14,9% годовых, на 2025 год до 10,4% годовых, на 2026 год до 8,1% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

### Платежный баланс

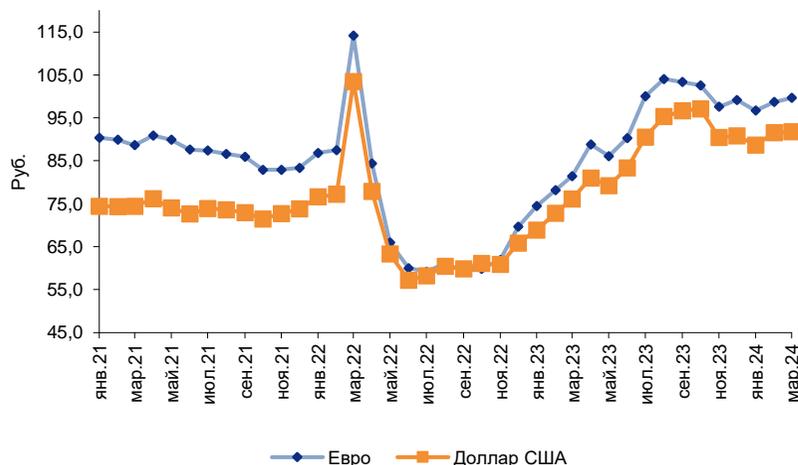
- ▶ По данным Банка России, немного меньший дефицит будет наблюдаться с консолидированного бюджета в 2024 году — 1,3% ВВП. По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ Профицит счета текущих операций в апреле 2024 года составил 6,6 млрд долларов США против 16,0 млрд долларов США в марте 2024 года. Его уменьшение обусловлено сокращением профицита торгового баланса в силу снижения экспорта после его высокого уровня в марте
- ▶ В январе — апреле 2024 года профицит счета текущих операций увеличился до 31,7 млрд долларов США с 15,6 млрд долл. США в соответствующем периоде 2023 года. Наиболее значимыми факторами увеличения профицита являются опережающее снижение импорта и уменьшение дефицита баланса инвестиционных доходов
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 5,1 млрд долл. США после роста на 17,7 млрд долларов США месяцем ранее преимущественно в части прочих инвестиций. Это близко к значениям января – февраля 2024 года
- ▶ Внешние обязательства увеличились на 1,3 млрд долл. США (сократились на 1,6 млрд долл. США в марте 2024 г.). Это первое увеличение в этом году, и оно связано с ростом обязательств по прочим инвестициям и реинвестированными доходами нерезидентов от ранее сделанных иностранных инвестиций
- ▶ Резервные активы увеличились на 2,0 млрд долл. США (сократились на 4,0 млрд долл. США в марте 2024 г.). В основном это отражает снижение объемов операций по сделкам «валютный своп» после их временного увеличения в марте с целью сглаживания волатильности ставок внутреннего денежного рынка по иностранной валюте

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



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

## Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- ▶ В марте 2024 г. снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 г.). Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 руб.
- ▶ Рост реальных денежных доходов по итогам 1 кв. 2024 г. составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню 2 летней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- ▶ Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 1 кв. 2024 г. внесли оплата труда наемных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г)

## Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в марте 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 0,2% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара в марте 2024 г. равнялся 91,76 руб. (против 91,5 руб. в декабре 2023 г.)
- ▶ Средний номинальный курс евро в марте 2024 г. укрепился на 0,9% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 99,6 руб. (против 98,7 руб. в феврале 2024 г.)
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. — 92,9 рублей за долл., на 2025 г. — 95,9 рублей за долл., на 2026 г. — 98,0 рублей за долл. (пересмотр на 1,9–3,2% с мартовского опроса)

**В большинстве отраслей российской экономики за 1 кв. 2024 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса**

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 22 из 84

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 определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 594 454 чел. на 2023 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

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

#### Основная информация

- ▶ г. Ногинск – город в Московской области России. Административный центр Богородского городского округа
- ▶ Площадь города – 52,09 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 102 205 чел. (2023 г.)
- ▶ Город расположен на реке Клязьме, в 51 км (35 км от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены 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:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
- 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). т. к. сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

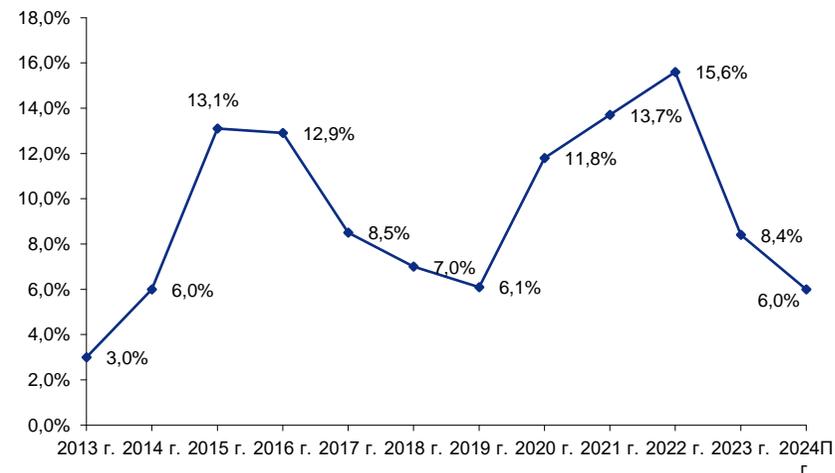


### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- ▶ Для нежилых зданий свободного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - местоположение
  - линия застройки
  - площадь объекта
  - этаж расположения
  - наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - наличие парковки
  - тип объекта
  - уровень отделки
  - инженерно-техническое состояние
  - площадь земельного участка
  - имущественные права на земельный участок
- ▶ Для земельных участков, основными ценообразующими критериями являются:
  - местоположение
  - линия застройки
  - площадь земельного участка
  - назначение земель, разрешенное использование
  - наличие коммуникаций
  - наличие исходно-разрешительно документации
  - наличие зданий (строений) под снос
- ▶ Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

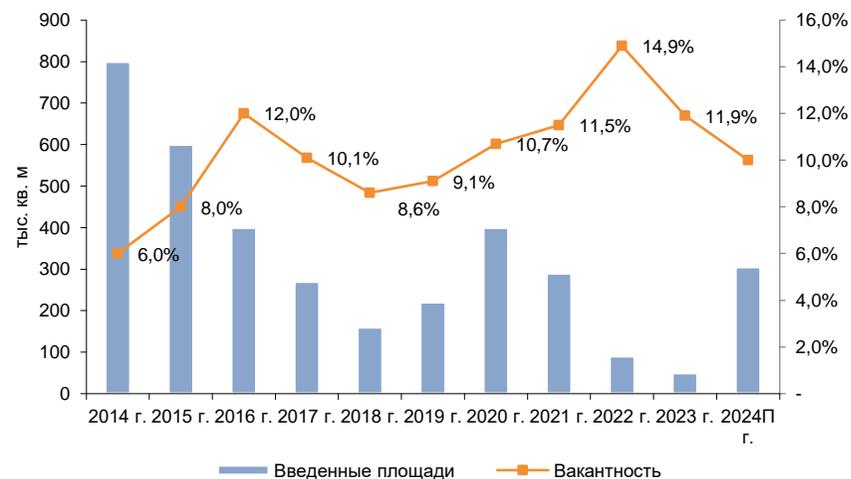


## Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2023

## Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 70% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
- ▶ В течение 2023 г. в Москве стали функционировать торговый центр окружного формата МФК «Митино Парк», а также два объекта микрорайонного формата – ТЦ «Кувшинка» и ТЦ «Звездный».
- ▶ Помимо открытий новых торговых центров, на рынке отмечается тенденция к поэтапной реконцепции морально устаревших объектов. Так, зимой 2023 г. завершился первый этап реконцепции торгового объекта «Мегаполис». В его рамках обновления коснулись состава арендаторов первого этажа. Tenant-mix первого уровня теперь представлен такими ретейлерами, как «Перекресток», «Подружка», «Четыре Лапы», Sokolov, «Айкрафт», Coral Travel и др. Была проведена модернизация интерьера торговой галереи: заменены потолочные системы и освещение
- ▶ Средняя площадь торгового объекта по итогам года составила 7,2 тыс. кв. м, что на 42% ниже показателя прошлого года. Уменьшение средней площади связано с трендом на развитие малоформатных объектов
- ▶ Что касается географии открытий: девелоперы в 2023 г. реализовывали объекты, расположенные на периферии «старой Москвы», внутри жилых массивов. Во многом это связано со спецификой районных торговых центров, которые привлекают местный трафик и направлены на локальное сообщество района

### Вакантность

- ▶ По итогам 2023 г. доля свободных площадей в торговых центрах Москвы снизилась на 7,2 п. п. и достигла уровня 8,4%. Такие высокие темпы поглощения вакантных площадей стали возможны по причине активной экспансии российских fashion-ритейлеров. 77% торговых центров Москвы заполнены более чем на 90%.
- ▶ Менее чем на 80% заполнено около 10% торговых объектов столицы, в их число входят торговые центры «Мега», в которых незанятыми остаются площади из-под якорного арендатора. Снижение доли свободных площадей произошло по всем форматам торговых центров. К концу 2023 года в окружных торговых центрах вакантными оставались 6,5% площадей, в региональных – 5,9%, суперрегиональных – 10,6%

## Анализ рынка Объекта оценки (9/10)

Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 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
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 25 000
	100-150	15 000 - 40 000
	50-100	15 000 - 50 000
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

- ▶ В течение 2023 г. коммерческие условия в торговых центрах претерпели незначительные изменения. На ряде площадок наблюдается рост базовой арендной ставки, вызванный дефицитом площадей. Также изменения коснулись доли от товарооборота арендаторов, однако ярко выраженной тенденции не наблюдается

### Прогноз

- ▶ Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от +5% до +9%. 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 -1%, 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»
- ▶ К открытию в 2024 г. девелоперами анонсировано 18 торговых центров арендопригодной площадью 224,3 тыс. кв. м, что почти в 6 раз больше, чем в 2023 г. Средняя арендопригодная площадь строящихся торговых центров составляет 8,6 тыс. кв. м (на 19,5% выше значения 2023 г.). 44,5% планируемых торговых центров относится к окружному формату, 28,6% – к районному и 26,9% – к микрорайонному. География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы «старой» Москвы, а также локация Новой Москвы



## Анализ рынка Объекта оценки (10/10)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 2023 г., руб./кв. м с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торговое назначение			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	45 700	272 200	142 000	48 600	272 200	138 400
	Северо-восток	36 400	305 000	135 100	36 400	280 000	131 700
	Восток	39 800	323 400	139 400	32 300	280 300	131 000
	Юго-восток	33 300	346 100	186 800	31 000	250 000	155 800
	Юг	42 200	350 000	162 000	45 300	295 200	151 800
	Юго-запад	55 400	353 800	235 700	50 000	291 600	194 600
	Запад	42 900	341 500	176 000	46 200	275 000	163 500
	Северо-запад	46 100	326 900	168 500	50 800	251 800	160 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	93 400	50 000	137 600	86 900
	Северо-восток	23 200	243 300	99 200	22 300	180 900	95 800
	Восток	21 700	200 000	79 400	21 700	131 000	64 300
	Юго-восток	24 300	218 200	99 700	25 000	149 000	83 200
	Юг	31 100	238 600	145 600	26 100	199 000	129 500
	Юго-запад	30 000	300 100	157 700	25 400	230 000	128 300
	Запад	26 700	245 600	108 300	30 000	171 700	87 100
	Северо-запад	35 600	281 700	129 900	39 900	206 300	116 400
от ММК до БМК	Север	19 000	153 100	73 300	23 000	120 000	67 400
	Северо-восток	15 300	140 000	67 100	15 700	117 600	61 800
	Восток	15 100	127 300	60 600	17 100	97 600	56 600
	Юго-восток	18 300	143 600	66 600	22 400	124 100	56 100
	Юг	17 000	187 500	81 100	21 800	142 100	70 400
	Юго-запад	19 400	147 100	72 800	25 600	123 400	63 300
	Запад	21 400	170 500	89 400	22 900	118 800	61 000
	Северо-запад	18 000	185 000	85 800	21 500	125 000	72 000
за пределами БМК	Север	19 500	168 300	66 800	22 000	87 400	61 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 500	88 900	48 000	16 300	76 800	45 500
	Юго-восток	12 700	124 400	65 100	17 700	110 700	62 500
	Юг	17 700	146 400	66 000	17 000	146 400	60 400
	Юго-запад	15 000	113 700	60 000	20 000	97 600	41 500
	Запад	15 500	135 000	49 400	19 600	115 000	39 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды по итогам 2023 г., руб./кв. м/год с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торговое назначение			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	
до ≈10 км от МКАД	Север	6 600	63 400	20 200	7 000	39 500	17 700
	Северо-восток	4 400	64 000	20 000	4 200	36 000	17 800
	Восток	5 100	61 900	22 200	3 800	37 500	17 500
	Юго-восток	6 100	55 700	22 000	5 900	42 000	19 500
	Юг	4 200	66 000	25 200	4 500	33 300	20 300
	Юго-запад	7 800	72 000	25 500	7 100	42 100	22 700
	Запад	5 400	60 000	25 200	4 900	42 000	20 800
	Северо-запад	6 000	60 000	22 500	4 600	38 000	18 400
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	14 200	4 000	30 000	12 000
	Северо-восток	4 800	49 400	16 000	3 400	30 000	12 700
	Восток	3 500	36 000	14 100	3 500	24 400	11 400
	Юго-восток	3 600	43 100	14 400	3 000	24 100	12 000
	Юг	4 200	42 000	19 300	4 700	30 300	15 700
	Юго-запад	4 800	38 000	18 700	4 800	30 000	15 600
	Запад	4 400	41 400	15 800	4 400	21 000	12 300
	Северо-запад	5 200	54 000	16 100	5 200	24 600	13 300
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	13 500	3 600	27 600	10 800
	Северо-восток	3 700	42 500	12 300	3 400	26 700	10 500
	Восток	3 500	26 300	11 700	3 600	14 400	10 400
	Юго-восток	3 200	24 000	10 400	3 400	15 000	9 500
	Юг	3 000	31 600	13 300	4 200	22 900	11 500
	Юго-запад	3 000	32 000	12 900	3 800	24 000	11 100
	Запад	3 800	36 000	15 100	4 800	24 000	11 900
	Северо-запад	3 500	42 000	13 200	3 500	24 000	12 200
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	11 000	3 600	18 000	8 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	22 000	10 000	3 600	18 000	8 500
	Юго-восток	2 200	25 200	12 000	3 800	15 000	9 900
	Юг	3 600	32 800	12 300	3 600	15 400	10 500
	Юго-запад	3 600	23 100	10 700	3 600	18 000	9 000
	Запад	3 800	28 000	10 300	3 600	18 000	7 800
	Северо-запад	Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 29 из 84

Financial

Consulting

Group



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общий подход к оценке	31
▶ Общая методология оценки	33
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	37
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	38
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	48
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	50
<b>Приложения</b>	52



### Общий подход к оценке

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

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

### Вид определяемой стоимости

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



### Подходы к оценке

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



### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

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

#### Подходы к оценке (ФСО V)

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

#### Виды стоимости (ФСО II)

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



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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

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

### Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

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

#### ▶ Доходный подход

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

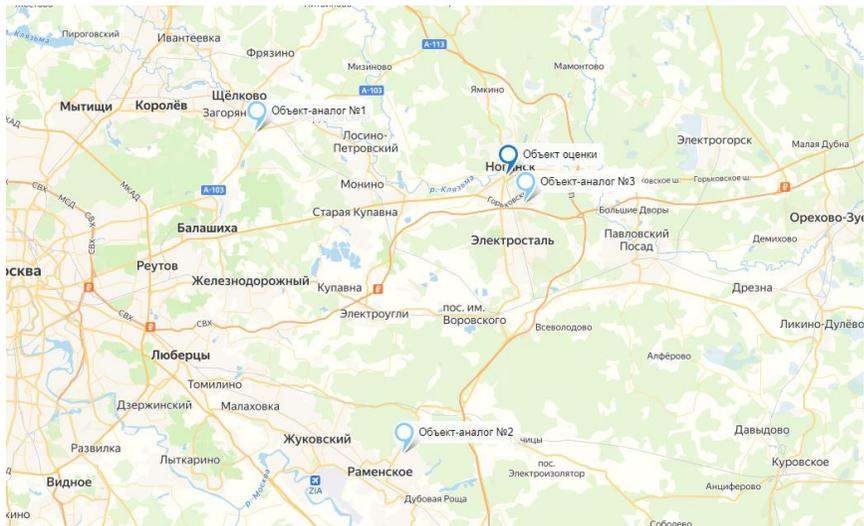
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

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



## Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76

Объект-аналог №1: Московская обл., г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД

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

Объект-аналог №3: Московская область, г/п Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка общей площадью 2 590,0 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 590,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила **9 700 000 руб. НДС не облагается.**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76	Московская обл., г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД	Московская обл., Раменский г/о, квартал 20262	Московская обл., г/п Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590	6 312	10 000	3 414
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, для строительства объектов придорожного сервиса	земли населенных пунктов, для застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения и пр.	земли населенных пунктов, объекты оптовой и мелкооптовой торговли
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<b>Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Наличие зданий (строений) под снос</b>	условно свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
<b>Цена, руб., НДС не обл. **</b>		25 000 000	40 000 000	12 000 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не обл. **</b>		3 961	4 000	3 515
<b>Контакты</b>		+7 (985) 481-26-96	+7 (964) 628-16-05	+7 (977) 097-29-25
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._promnaznacheniya_808251796">https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._promnaznacheniya_808251796</a>	<a href="https://ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy_uchastok_1_ga_v_ramenskoe_9697028.html">https://ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy_uchastok_1_ga_v_ramenskoe_9697028.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_341_sot._promnaznacheniya_3559455705">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_341_sot._promnaznacheniya_3559455705</a>

Источник: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

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



## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не обл.</b>		3 961	4 000	3 515
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,07%)	(10,07%)	(10,07%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76	Московская обл., г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД	Московская обл., Раменский г/о, квартал 20262	Московская обл., г/п Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 590	6 312	10 000	3 414
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		9,0%	14,0%	3,0%
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, для строительства объектов придорожного сервиса	земли населенных пунктов, магазины, общественное питание, объекты дорожного сервиса	земли населенных пунктов, объекты оптовой и мелкооптовой торговли
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Наличие ИРД</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ИРД, %</i>		-	-	-
<b>Наличие зданий (строений) под снос</b>	условно свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на наличие зданий под снос, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		3 882	4 101	3 256
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		9%	14%	3%
<b>Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не обл.</b>	3 746			
<b>Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.</b>	<b>9 700 000</b>			

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00

80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 40 из 84

Financial

Consulting

Group



## 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:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была определена согласно данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 21-22)
- ▶ Величина скидки при продаже земельных земель под коммерческую застройку в Московском регионе лежит в диапазоне от 6,11% до 14,2%, среднее значение – 10,07%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,07%

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** согласно Справочнику ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 21-22) все объекты находятся в ценовой зоне «свыше 10 км от МКАДа, но не далее Московского малого кольца». Все объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение с оцениваемым участком, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на расположение относительно линии застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются на 1-х линиях застройки, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **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 определена согласно данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 22)

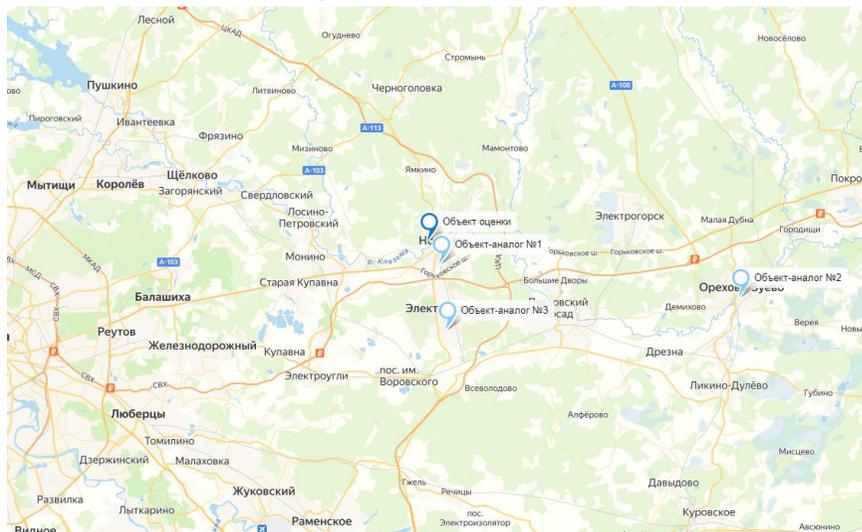
### Корректировка на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог		
		№1	№2	№3
Площадь	2 590,0	6 312,0	10 000,0	3 414,0
Коэффициент корректировки	0,36	0,33	0,32	0,35
Корректирующий коэффициент		1,09	1,14	1,03
<b>Корректировка, %</b>		<b>9,0%</b>	<b>14,0%</b>	<b>3,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимые категорию и 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, так как стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. У подобранных объектов-аналогов коммуникации также проходят по границе, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие исходно-разрешительно документации (ИРД):** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный. Объекты-аналоги представлены без ИРД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие зданий (строений) под снос:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный. Объекты-аналоги представлены без зданий (строений) под снос, следовательно применение корректировки не требуется

## Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76

Объект-аналог №1: Московская обл., г. Ногинск, ул. Комсомольская, 37

Объект-аналог №2: Московская обл., г. Орехово-Зуево, Центральный б-р, 4

Объект-аналог №3: Московская обл., г. Электросталь, ул. Мира, 29

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой объект недвижимости, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
  - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
  - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Для проведения оценки были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 здания офисно-торгового назначения, наиболее сопоставимых с анализируемым зданием
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила **331 440 000 руб. с НДС**

## Описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76	Московская область, г. Ногинск, ул. Комсомольская, 37	Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный б-р, 4	Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, 29
<b>Расположение относительно линии застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	4037,2	1 137,1	7 293,8	1 845,1
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	цоколь, 1-3 этажи	подвал, 1-2 этажа	1-6 этажи	1-2 этажа
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	700,0	3 686,0	1 000,0
<b>Дата предложения</b>	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		110 000 000	600 000 000	195 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		96 737	82 262	105 685
<b>Контакты</b>		+7 (916) 603-02-04	+7 (958) 489-98-53	+7 (985) 700-04-80
<b>Источник*</b>		<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/302145862/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/302145862/</a>	<a href="https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoy_tsentr_7293.8_kv._m_3854720546">https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoy_tsentr_7293.8_kv._m_3854720546</a>	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/283757978/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/283757978/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>96 737</b>	<b>82 262</b>	<b>105 685</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024	10.06.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,15%)	(8,15%)	(8,15%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76	Московская область, г. Ногинск, ул. Комсомольская, 37	Московская область, г. Орехово-Зуево, Центральный б-р, 4	Московская область, г. Электросталь, ул. Мира, 29
<b>Расположение относительно линии застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	4 037,2	1 137,1	7 293,8	1 845,1
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(13,0%)	7,0%	(8,0%)
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	379,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	379,0	1 215,6	1 464,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	379,0	6 078,2	380,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		3,0%	-	(5,0%)
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком			
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права на земельный участок, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>79 621</b>	<b>80 846</b>	<b>84 841</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590	700	3 686	1 000
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>		97	510	373
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>79 719</b>	<b>81 356</b>	<b>85 214</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		16,1%	7,6%	13,4%
<b>Удельное начение, руб./кв. м с НДС</b>	<b>82 096</b>			
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>331 440 000</b>			

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми условия, как и Объект оценки, поэтому введение корректировки не требуется введение корректировки
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки

- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была определена согласно данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 47). Величина скидки при продаже объектов торгового назначения в Московском регионе лежит в диапазоне от 8,15% до 14,24%, среднее значение – 11,34%. Исполнителем было принято использование минимальное значение интервала, таким образом корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 8,15%

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 45 из 84



Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 137,1	7 293,8	1 845,1
Удельная цена	0,63	0,72	0,59	0,68
<b>Корректировка, %</b>		<b>-13,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>-8,0%</b>

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	4 037,2	1 137,1	7 293,8	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	-	379,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	379,0	1 215,6	1 464,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	379,0	6 078,2	380,6
Доля помещений в подвале	0,0	0,33	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,3	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,3	0,33	0,17	0,79
Доля помещений выше 1-го этаже	0,3	0,33	0,83	0,21
Отношение цен в подвале к ценам на 1-м этаже	0,81			
Отношение цен в цоколе к ценам на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен на 2-м этаже к ценам на 1-х этажах	0,92			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,94	0,91	0,93	0,98
<b>Корректировка, %</b>		<b>3,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-5,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 располагаются между МКАД и ММК по восточному направлению, а объект-аналог №2 расположен между ММК и МБК, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была определена согласно данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 48). Корректировка для объекта-аналога №2 составила округленно плюс 3%  $(= (1,08/1,05) * 100\% - 1)$
- Корректировка на красную линию:** Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются на первых линиях крупных магистральных улиц, следовательно применение корректировки не требуется
- 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. Корректировка была определена согласно данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 49)
- Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 50)
- 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:

$$K = \sum D_i * C_i$$

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 46 из 84



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

$D_i$  – доля  $i$ -го этажа от общей площади объекта

$C_i$  – удельная стоимость кв. м  $i$ -го этажа

- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

- Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,81
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,89
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,92

- Корректировка на наличие витрины (рекламного потенциала):** Объект оценки и 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 стихийную парковку, следовательно применение корректировки не требуется

- Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии – хорошее современное востребованное рынком, 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, поэтому введение корректировки не требуется

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

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

$$S' = S_{\text{з}} / S_{\text{зд}}$$

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:

$$K = \Delta S'i * C_{\text{з}}$$

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

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

## Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зданий, кв. м	4 037,2	1 137,1	7 293,8	1 845,1
Площадь земельного участка, кв. м	2 590	700	3 686	1 000
Обеспеченность зданий земельным участком	0,64	0,62	0,51	0,54
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		0,03	0,14	0,10
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м	3 746			
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>		<b>97</b>	<b>510</b>	<b>373</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- Корректировка на уровень отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стандартную отделку, следовательно применение корректировки не требуется

## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

### Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду. Объект оценки имеет общую площадь 4 037,2 кв. м. Арендопригодная площадь составляет 3 856,4 кв. м., арендуемая площадь – 2 461,6 кв. м

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Арендопригодная площадь составляет 3 856,4 кв. м., арендуемая площадь – 2 461,6 кв. м. Таким образом, уровень фактической недозагрузки составляет 36%
- ▶ Согласно данным Справочника под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», под ред. Лейфера Л. А., 2023 г., стр. 86, табл. 31) недозагрузка в сегменте торговых центров может находиться в диапазоне от 11,9% до 33,7%. Ввиду вышесказанного, можно считать, что уровень фактической недозагрузки находится в рыночном диапазоне

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Действительный валовый доход от сдачи помещений в аренду и от рекламы принимался на основании фактических данных Управляющей компании о среднемесячных доходах за май 2023 – апрель 2024 г.
- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 64% от общих затраченных коммунальных платежей на электроэнергию, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, технико-бытовое обслуживание

- ▶ По данным Управляющей компании средневзвешенная арендная ставка составляет округленно 16 000 руб./кв. м/год с НДС. Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, диапазон арендных ставок для торговых объектов между ММК и МБК по Восточному направлению составляет от 3 500 до 26 300 руб./кв. м/год с НДС. Ввиду вышесказанного, можно считать, что фактические арендные ставки находятся в рыночном диапазоне

## Определение операционных расходов

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

### Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании

### Определение величины налога на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2019 № 15BP-1947 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его кадастровая стоимость, так как оцениваемый объект входит в состав данного перечня. Согласно закону Московской области от 21 ноября 2003 г. №150/2003-ОЗ налоговая ставка составляет 2,0% от кадастровой стоимости

### Определение величины земельного налога

- ▶ По данным Решения Совета депутатов «О внесении изменений в решение Совета депутатов Богородского городского округа от 27.11.2018 №69/7 «О земельном налоге на территории Богородского городского округа» от 26.11.2019 №289, налоговая ставка составляет 1,5% от кадастровой стоимости

### Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки определялись на основе Договора страхования имущества №SYS2522462207 от 05.02.2024 г. и составили 215 806,49 руб./год

### Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00

80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 48 из 84

Financial

Consulting

Group



## Расчет резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	4 037,2
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	6 617
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	17,56%
Фактор фонда возмещения	0,0325
<b>Итого, руб./год с НДС</b>	<b>868 004</b>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 61

\*\* www.baurum.ru

## Расчет ставки капитализации

Источник	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л. А., стр. 86, табл. 31	10,8%
Ассоциация СтатРиелт (данные на 01.04.2024 г.)	9,0%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,7%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
Действительный валовой доход	43 453 072
Арендные платежи (постоянная часть)	39 714 176
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	3 738 895
Операционные расходы	13 913 164
Эксплуатационные расходы	2 844 980
Коммунальные расходы	5 842 024
Налог на имущество	3 565 865
Земельный налог	179 342
Резерв на замещение	868 004
Страхование	215 806
Вознаграждение управляющей компании	397 142
Чистый операционный доход	25 801 013
Ставка капитализации, %	9,70%
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>266 000 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- ▶ К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- ▶ Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- ▶ Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^{n-1}}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- ▶ Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где Кэ — стоимость короткоживущих элементов

## Итоговый расчет операционных расходов

- ▶ Операционные расходы (без учета возмещаемых арендаторами коммунальных платежей) составили 23,4% от ДВД
- ▶ Согласно данным Ассоциации СтатРиелт (statrielt.ru), доля операционных расходов (без учета возмещаемых арендаторами коммунальных платежей) собственника от ДВД составляет диапазон от 13% до 37%, среднее значение – 23%. Ввиду вышесказанного, можно считать, что полученное значение операционных расходов находится в рыночном диапазоне

## Расчет ставки капитализации

- ▶ Расчет ставки капитализации приведен в таблице слева

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **266 000 000 руб. с НДС.**

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 49 из 84



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	30
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	51
<b>Приложения</b>	52



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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. с НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	331 440 000	0,5	
Доходный	266 000 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. с НДС</b>			<b>298 700 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости			
Наименование объекта	Кадастровый номер	с НДС / НДС не обл.	без НДС / НДС не обл.
Торгово-офисный комплекс	50:16:0000000:3630	289 000 000	240 833 333
Земельный участок	50:16:0302003:19	9 700 000	9 700 000
<b>Итого</b>		<b>298 700 000</b>	<b>250 533 333</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и сравнительного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ 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
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10 июня 2024 г., составила:

**298 700 000 (Двести девяносто восемь миллионов семьсот тысяч) руб. с НДС**

**или 250 533 333 (Двести пятьдесят миллионов пятьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) руб. без НДС.**



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
<b>Приложения</b>	
1. Полисы страхования ответственности	53
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	54
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	55
4. Фотографии Объекта оценки	56
5. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	62
6. Информация из сети Интернет	75



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва 28 ноября 2022 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, 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	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>ООО "Эф Си Джи"</b> 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15/г ИНН 7701910486 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ 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.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов 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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Правильный/Прооценочный) - 0991R/776/0000150/22  
 Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaVP@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 206, 209

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / описка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации</li> </ul>	
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 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
 80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 53 из 84  
 Financial

Consulting  
 Group





119311, г. Москва,  
пр-т Вернадского, д.8А  
тел.: +7 (495) 604 41 70  
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739  
ОГРН: 1057748848002  
ИНН: 7706598106  
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

### Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» о том, что Ситников Артем Дмитриевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
034640-1	09.12.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022-09.12.2025		
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

В АВАНГАРДЕ  
ОЦЕНКИ



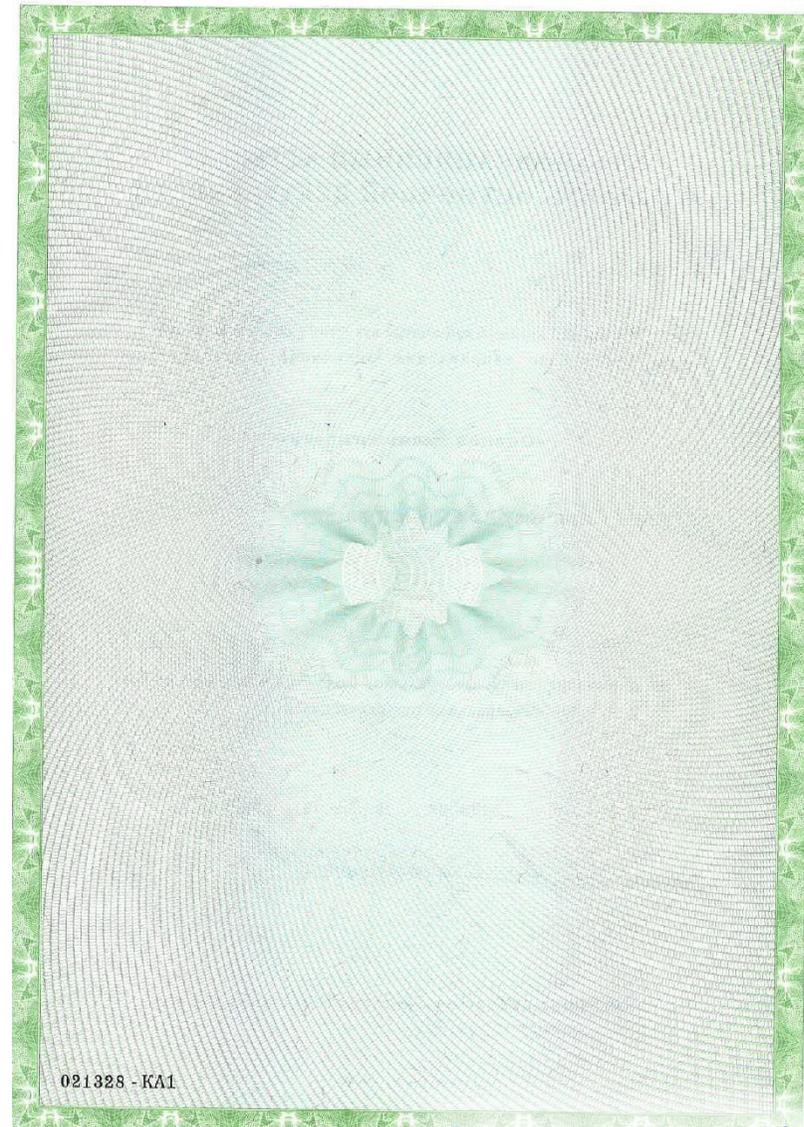
Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00

80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 54 из 84

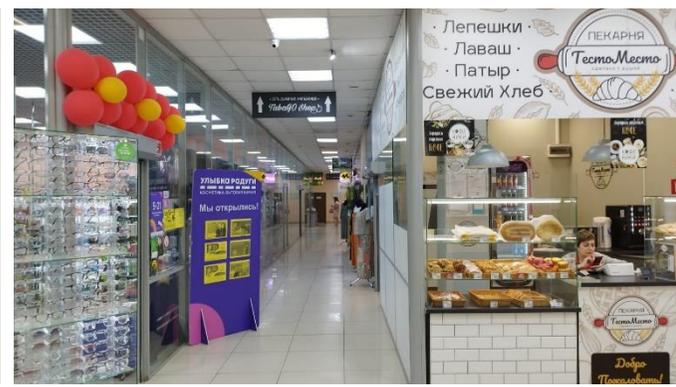
Financial  
Consulting  
Group





Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 55 из 84





Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 56 из 84

Financial  
Consulting  
Group



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

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,34	8,15	14,24
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,76	8,07	15,02

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

**3. Местоположение**

**а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,06

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16

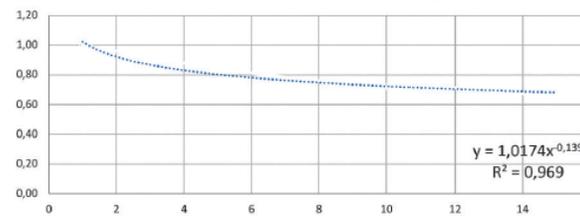
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,04	1,06

\* 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	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,18	1,29	1,38	1,47
	до 5 мин	0,85	1,00	1,09	1,17	1,25
	от 5 до 10 мин	0,78	0,92	1,00	1,07	1,14
	от 10 до 15 мин	0,73	0,86	0,93	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,68	0,80	0,87	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



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

**5. Особенности местоположения здания**

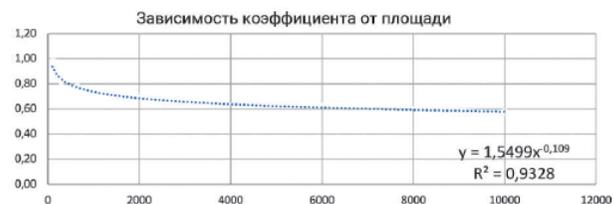
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некуртуной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08



6. Общая площадь\*

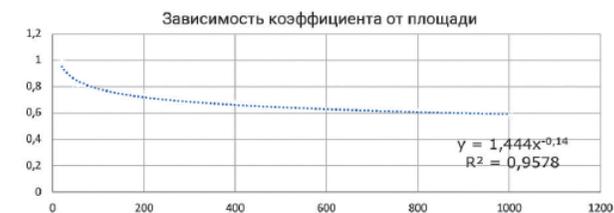
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
	<100	1,00	1,15	1,29	1,44	1,60	1,76
	100-300	0,87	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53
	300-1000	0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37
	1000-3000	0,69	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22
	3000-10000	0,62	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10
	10000 и более	0,57	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,70	1,84
	20-50	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,50	1,62
	50-100	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34	1,45
	100-300	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,21	1,31
	300-500	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,09	1,18
	500-1000	0,59	0,66	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,54	0,62	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00



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

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,24	1,10	1,38
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,04	1,14

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,23	1,14	1,32

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,25	1,15	1,35

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,09	1,21

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

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

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

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



## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

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

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

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

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

Итоги расчетов Stattielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,23

Примечания:

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

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

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

Назад

Вперед

Источник: <https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>



Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

#### 4.2. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год

Общее представление об ожидаемой рыночной доходности можно составить на основании приведенных ниже данных. Эти данные отражают результаты опроса экспертов - оценщиков и сотрудников банков.

##### Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 28. Значение "Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	10,8%	9,5%	12,1%
2. Стрит-ритейл	11,4%	9,8%	13,0%

Таблица 29. Значение "Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	10,8%	6,7%	14,8%
2. Стрит-ритейл	11,4%	6,6%	16,2%



Расчет премии за инвестиционный менеджмент		
Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	1%-2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	0,75%-1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1%-2%
<b>Принятое значение</b>		<b>1,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за специфический риск					
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4 5
<b>Систематический риск</b>					
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-			
<b>Несистематический риск</b>					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-			
Ускоренный износ здания	статичный	-			
Недополучение платежей	динамичный	1			
Криминальные факторы	динамичный	-			
Финансовые проверки	динамичный	-			
Количество наблюдений		3	-	-	-
Взвешенный итог		3	-	-	-
Сумма		3			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		0,38			
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>0,38%</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	12,14%
Премия за специфический риск	0,38%
Премия за низкую ликвидность	4,05%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>17,56%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

**Расчет ставки дисконтирования**

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за год по ним составила 12,14%

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

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

где:

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

► Согласно данным Ассоциации СтатРиелт (statrielt.ru) срок экспозиции торговых объектов на рынке составляет от 4 до 13 мес. Исполнителем было принято минимальное значение равное 4 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,05%

► **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

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,38%

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 17,56%

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b995-4f7a56c23a17  
Страница 61 из 84



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**здание**

вид объекта недвижимого имущества

**Торгово-офисный комплекс**

наименование объекта недвижимого имущества

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

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

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	158-052-12921

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 сентября 2013 г.

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

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



**2. Описание (состав) технического паспорта**

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

стр. 2



3

**3. Общие сведения о здании**

Наименование Торгово-офисный комплекс

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию 2011

Материал стен керамзитобетонные блоки, обл. кирпичом

Количество надземных этажей 2      Количество подземных этажей 1

Строительный объем 17841 куб.м

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

Площадь застройки 1567,7 кв.м

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

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

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

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

*Сведений не имеется*

**3.4. Примечание**

стр. 3

4

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 12 сентября 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
B	основное строение	2 011		
В1	цокольный этаж	2 011		

стр. 4



# Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/13)

**8. Экспликация к плану этажей здания**

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

**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

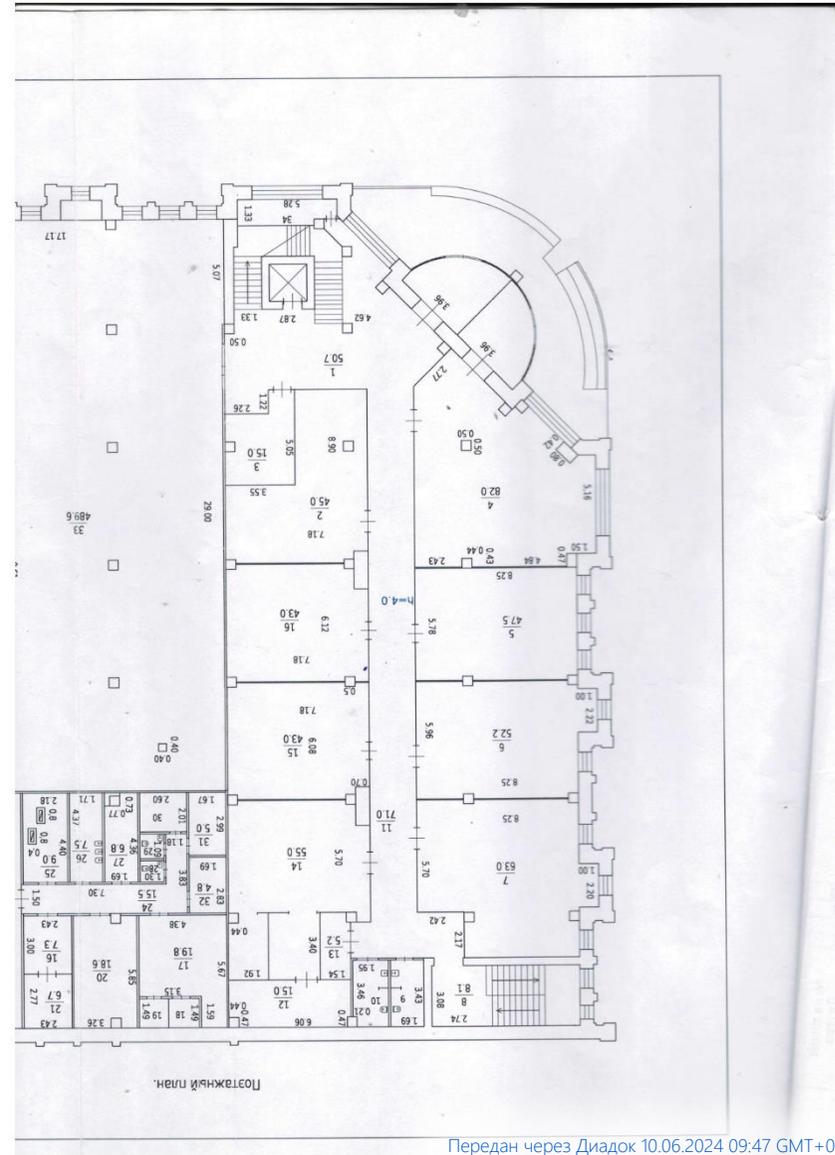
Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО МИГ-Восток	собственность	Договор купли-продажи №6/2012 от 21.11.2012г; Свидетельство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

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чернецова И. В.		Серёгина И.В.	

стр. 9

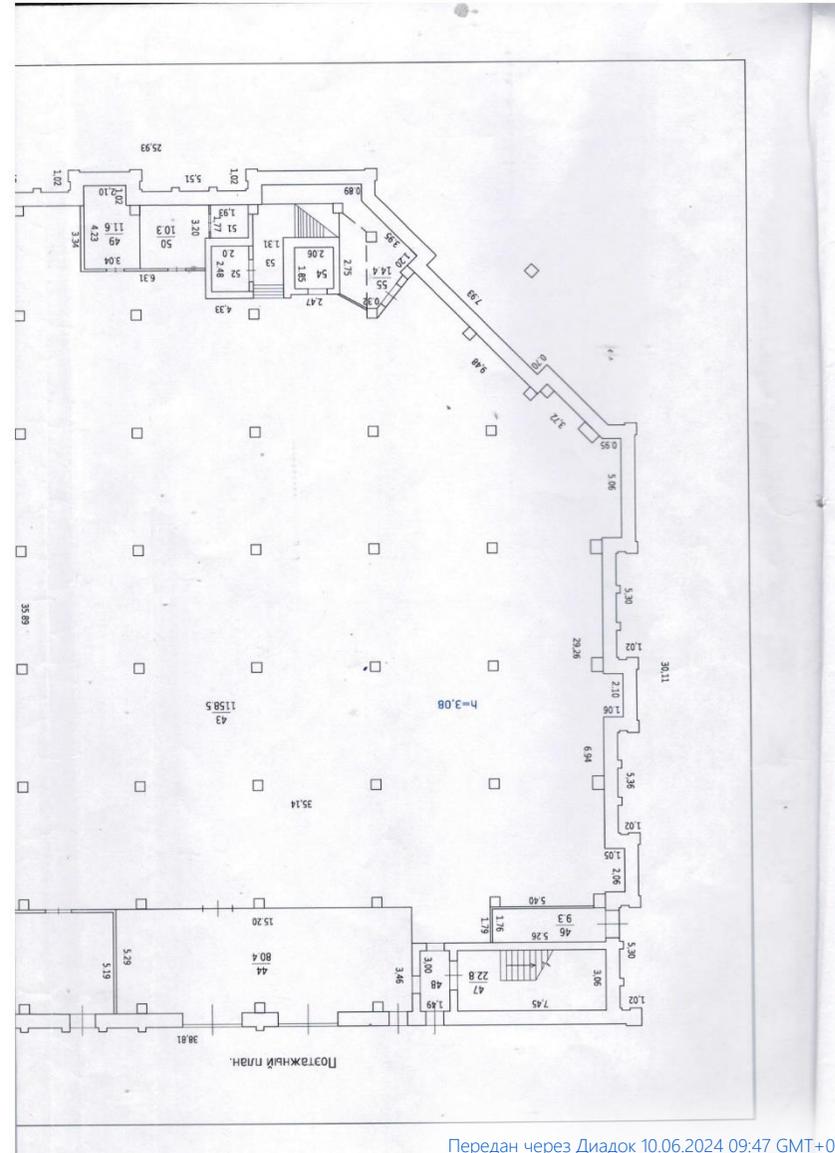
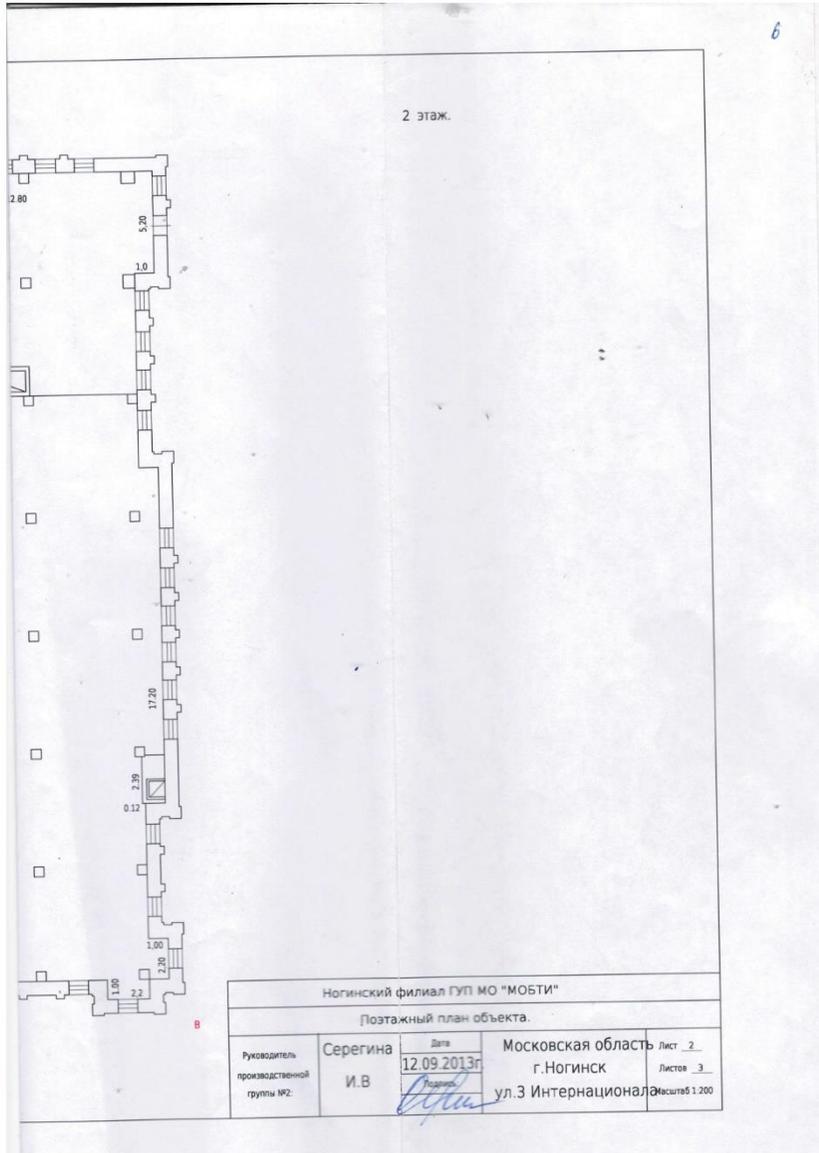




Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 65 из 84

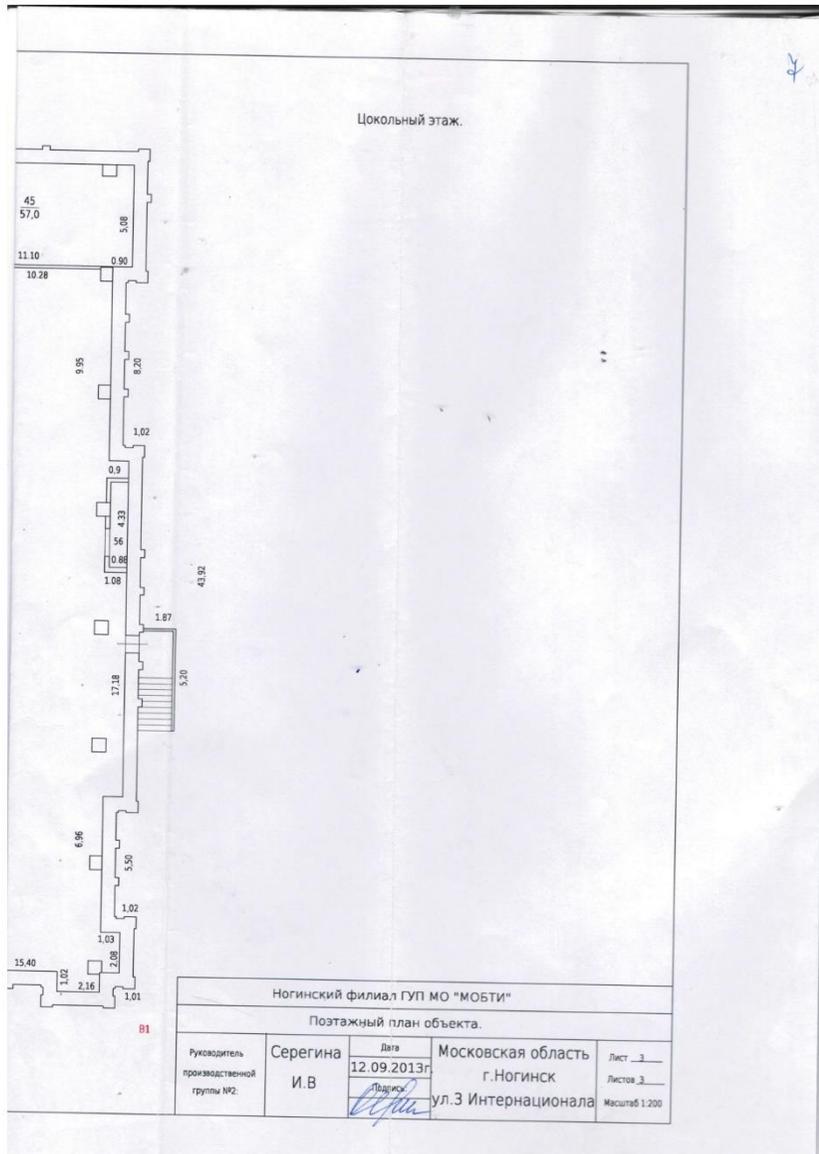






Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 67 из 84





Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 68 из 84



# Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/13)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Исполнение государственного задания на предоставление государственной услуги по регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 5	
26 января 2021г.	50:16:0000000:3630		
Номер кадастрового квартала:	50:16:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 158.052-12921; Условный номер 50-50-16.047/2011-174		
Адрес (местоположение):	Исключенная Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Исключенная Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3		
Площадь, м2:	4037,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	торгово-офисный комплекс		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	163182196,31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0302003:19		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:16:0000000:28366, 50:16:0000000:28367		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Учредителем ООО "Альфа-Капитал" (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Активное предприятие" ДУ "Зарытаб" является подразделением фондом недвижимости "Активно Пятнаццать", ИНН: 7728142469		



полное наименование должности: \_\_\_\_\_  
подпись: \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

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

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 3		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 5	
26 января 2021г.		50:16:0000000:3630	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зарытаб плавей инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАЦЦАТЬ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 09.06.2021, 50:16:0000000:3630-50/137/2021-9 26.01.2021, 16:13:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи здания и земельного участка, Выдан 23.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление 26.01.2021 16:13:04 50:16:0000000:3630-50/137/2021-10 Срок действия с 25.01.2021 по 10.10.2035
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" ДУ "Зарытаб" плавей инвестиционным фондом недвижимости "Активно Пятнаццать", ИНН: 7728142469, ОГРН: 102779292283
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым фондом недвижимости "АКТИВО ПЯТНАЦЦАТЬ", Выдан 08.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



полное наименование должности: \_\_\_\_\_  
подпись: \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_



# Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/13)

Лист 3

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



полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия

Лист 4

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист №3, Раздел 2	Всего листов: 3	Лист №3, Раздел 2	Всего листов: 5
26 января 2021г.			
Кадстровый номер:		50:16:0000000:3630	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.12.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-16/012/2012-290	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.12.2012 на 10 лет с даты подписания Договора	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ДИКСИ ЮР", ИНН: 5056045205	
	основание государственной регистрации:	Договор на аренду недвижимого имущества, № Д-В/01/09/2011/10, Выдан 11.11.2011	
		Соглашение о замене стороны от 19.04.2012г. по договору на аренду недвижимого имущества №Д-В/01/2011/10 от 11.11.2011г., Выдан 19.04.2012	
		Договор купли-продажи, № 6/2012, Выдан 21.11.2012	
		Дополнительное соглашение к договору на аренду недвижимого имущества № Д-В/01/09/2011-10 от 11.11.2011, Выдан 04.12.2012	
		Дополнительное соглашение к Договору №Д-В/01/09/2011/10 аренды нежилых помещений от 11.11.2011 года, Выдан 26.02.2020	
		Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № Д-В/01/09/2011/10, Выдан 01.05.2020	
		Дополнительное соглашение к Договору №Д-В/01/09/2011/10 аренды недвижимого имущества от 11 ноября 2011 года, Выдан 17.12.2020	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия



Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

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

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

Раздел 1 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, кадастра и картографии по Московской области.

Описание местоположения объекта недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия







ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 116774617972  
 ИНН 7706434108 КПП 770601001  
 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47  
 аренда@aktivoinvest.ru  
 тел./факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 09.06.2024 № 84

По запросу

**СПРАВКА**

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами с кадастровыми номерами 50:16:0300000:3630, 50:16:0302003:19, расположенные по адресу: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул.3 Интернационала, дом 76, на основании Договора №12/02/21 от 12.02.2021 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым пасным инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ».

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

**Доходная часть по состоянию на 07.06.2024 г.**

Арендатор	Номер помещения	Номер договора	Срок аренды, мес.	Автоарендация	Площадь, кв. м	Ежемесячная арендная плата вкл. ЭЭ, руб., с НДС	Статус МА
ООО Диксон-Юг	16-33	№Д-В01/09/2011/10	120	нет	692,5	1 444 951,43	МА
ООО Дюпери ригиди	4,5,6	№118/2018	60	нет	181,7	516 289,92	нет
ИП Савель Мухомуд Султанович	35-41	№171	11	да	1 323,0	739 575,00	нет
ПАО «МОСКОВСКИЙ АРЕНДНЫЙ БАНК»	мол	№б-548/12	11	да	1,0	6 000,00	нет
ИП «Активо-Инвест»	12	АИ-1	11	да	15,0	12 000,00	нет
ИП Юлия Игоревна Вагцова	14	АИ-40/ДСА	11	да	28,7	40 501,15	МА
ИП Станислав Александрович	часть нежилого помещения №2 в нежилом здании (составляет 50,7 кв.м.)	АИ-39/ДСА	11	да	1,5	4 658,50	МА

Арендатор	Номер помещения	Номер договора	Срок аренды, мес.	Автоарендация	Площадь, кв. м	Ежемесячная арендная плата вкл. ЭЭ, руб., с НДС	Статус МА
ИП Федосеев Татьяна Владимировна	часть нежилого помещения №2	АИ-45/ДСА	11	да	22,0	40 071,50	МА
ИП Арутюнова Анна Владимировна	квот	АИ-43/ДСА	11	да	2,0	18 890,85	МА
ИП Жангазина Регинат Бекселекович	16	АИ-42/ДСА	11	да	43,0	74 418,50	МА
ООО Дюпери ригиди (режим)	фасад бн		60	да		3 000,00	нет
Савин Сергей Сергеевич ИП	1 эт пом №1	АИ-64/ДСА	11	да	10,0	68 126,37	МА
Рахмова Маруф Мамадалиевна ИП	1 эт пом №3	АИ-62/ДСА	11	да	15,0	77 167,76	МА
Плюнова Галина Евгеньевна ИП	1 эт пом 14	АИ-190/ДСА/А15	11	да	16,5	35 582,85	МА
Сейранян Владимир Каренович ИП	1 эт пом №2	АИ-60/ДСА	11	да	17,0	90 014,50	МА
Левенев Лили Олеговна ИП	1 эт пом №7	АИ-65-ДСА	11	да	49,69	78 000,00	МА
ИП Волякин Давид Вагитович	15	АИ-339/ДСА/А15	11	да	43,0	56 710,00	МА
ИП Рыкова Марина Викторовна	промо зем.уч.	АИ-314/ДСА/А15	11	да	2,22	5 000,00	МА
ООО Диксон-Юг		АИ-506/ДСА/А15	11	да		500,00	МА

кв.м. (34,77% от арендопригодной площади объекта недвижимости).  
 Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 3 856,4 кв.м., арендуемая площадь – 2 461,59 кв.м. Вакансия составляет 1 312,31 кв.м. (34,77% от арендопригодной площади объекта недвижимости).

Контрагент	Месяц 2023 г.-2024г.												Адрес
	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	
ИП Арутюнова Анна Владимировна	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85
ИП Волякин Давид Вагитович	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15
ИП Жангазина Регинат Бекселекович	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50
ИП Левенев Лили Олеговна	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	99 331,79	99 331,79	78 000,00	78 000,00	78 000,00
ИП Рыкова Марина Викторовна	72 119,40	72 119,40	72 119,40	72 119,40	72 119,40	72 119,40	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76
ИП Савин Сергей Сергеевич	63 669,50	63 669,50	63 669,50	63 669,50	63 669,50	63 669,50	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37
ИП Савель Мухомуд Султанович	706 500,00	706 500,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00
ИП Сейранян Владимир Каренович	84 125,70	84 125,70	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
 80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
 Страница 73 из 84  
 Financial



# Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/13)

ИП Славное ИП Александров	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
ИП Ольга Татьяна Владимирова	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
ООО Дирекри ригелли	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
ООО Дирекри ригелли (резидент)	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
ООО Дирекри-Юг	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
Полва Лизина Евгеньевна ИП	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" АКТИВ-ИНВЕСТ ООО	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
Работна Марина Викторовна ИП	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
ИП Белики Ларра Владимирова ООО Дирекри-Юг	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29	4 235,00	4 071,50	516 289,92	3 000,00	1 444 951,43	33 255,00	6 000,00	12 000,00	5 000,00	56 710,00	3 262 083,29
<b>Итого</b>	<b>4 235,00</b>	<b>4 071,50</b>	<b>516 289,92</b>	<b>3 000,00</b>	<b>1 444 951,43</b>	<b>33 255,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>12 000,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>56 710,00</b>	<b>3 262 083,29</b>	<b>4 235,00</b>	<b>4 071,50</b>	<b>516 289,92</b>	<b>3 000,00</b>	<b>1 444 951,43</b>	<b>33 255,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>12 000,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>56 710,00</b>	<b>3 262 083,29</b>	<b>4 235,00</b>	<b>4 071,50</b>	<b>516 289,92</b>	<b>3 000,00</b>	<b>1 444 951,43</b>	<b>33 255,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>12 000,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>56 710,00</b>	<b>3 262 083,29</b>

Среднее значение ежемесячного расхода с мая 2023г. по апрель 2024г.

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 07.06.2024 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	<b>Коммунальные расходы:</b>	<b>405 696,07</b>
	<i>Электроэнергия</i>	216 317,79
	<i>Водоснабжение</i>	1 567,97
	<i>Водоотведение/Негативное воздействие/Плата за сброс загрязняющих веществ</i>	4 707,96
	<i>Теплоснабжение</i>	44 352,36
	<i>Охрана объекта/Пожарная охрана</i>	115 166,67
	<i>Вывоз мусора</i>	23 583,33
	<b>Эксплуатационные расходы:</b>	<b>197 568,09</b>
	<i>Вывоз снега</i>	1 666,67
	<i>Дезинсекции</i>	1 033,33
	<i>Чистка ковров</i>	927,50
	<i>Аренда земельного участка</i>	42 997,50
	<i>Услуги связи</i>	2 800,00
	<i>ТО электрооборудования</i>	11 267,36
	<i>ТО оборудования узла учета тепловой энергии</i>	3 166,67
	<i>ТО лифтов</i>	2 333,33
	<i>ТМЦ/текущий ремонт</i>	20 806,51
	<i>ФОТ</i>	110 569,21
	<b>Итого без НДС</b>	<b>603 264,16</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 64% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, негативное воздействие и плату за сброс загрязняющих веществ, теплоснабжение, охрану объекта, вывоз мусора за период с марта 2023 года по апрель 2024 года.

Расходы на страхование в 2024г. составили 215 806,49 руб., без налога (НДС).

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



## Объект-аналог №1 для земельного участка

← Excel
🔍
🔄
📄 www.avito.ru
Участок 63 сот. (промназначения) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито
🔖
📱 90%
🗣️ пересказать
⋮
🏠
📺
📄
⬇️

📍 Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку

### 25 000 000 ₽

396 825 ₽ за сотку

8 985 481-26-96

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир

Не получается показать изображение  
Попробуйте перезагрузить страницу

### Об участке

Площадь: 63 сот.      Расстояние от МКАД: 14 км

### Расположение

Московская обл., Щёлково  
Щёлковское шоссе, 14 км Показать карту

### Описание

УЧАСТОК:  
КАТЕГОРИЯ: ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
(ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ-Г.ЩЁЛКОВО) НАЗНАЧЕНИЕ-ПРИДорожный  
СЕРВИС.  
В СОБСТВЕННОСТИ ФИЗ.ЛИЦА ПЯТЬ ЛЕТ.ПРИМЫКАЕТ К ЩЁЛКОВСКОМУ  
ШОССЕ, не имеет запретов и ограничений (ПЕРВАЯ ЛИНИЯ).  
СОБСТВЕННИК, кадастровый номер 50:14:0040105:4

---

№ 808251796 · 27 мая в 09:25 · 3202 просмотра (+4 сегодня) Пожаловаться

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 75 из 84



## Объект-аналог №2 для земельного участка

ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy\_uchastok\_1\_ga\_v\_ramenskoe\_9697028.html#

gde Раменское  Найти Избранное Вход Подать объявление

Объявления > Недвижимость > Земельные участки > Продажа земельных участков в Раменском >

### Участок для организации бизнеса в Раменское

40 000 000 ₪

★ Добавить в избранное 👁️ Поднять просмотры 🗨️ Пожаловаться

**+7 (964) 628-16-05**

Будьте бдительны! Никогда не переводите задаток продавцу!  
Сообщите, что вы нашли это объявление на Gde.ru

**Написать сообщение**

**Валерий**  
На сайте с октября 2015

Раменское, р-н ул.Донинское шоссе  
[показать на карте](#)  
Просмотров 91

- Площадь м<sup>2</sup>: 10 000,00
- Расстояние до города: в черте
- Категория земель: промназначения

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

Коммерческая земля | Участок для бизнеса ➔ Поделиться

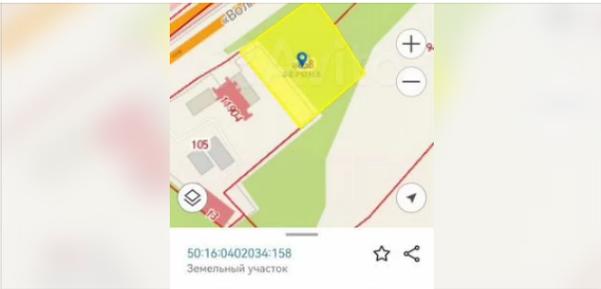
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 76 из 84



## Объект-аналог №3 для земельного участка

← → ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru
Участок 34,1 сот. (промназначения) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито
🔍 90% 🌐 📄 ⬇



50:16:0402034:158  
Земельный участок

## 12 000 000 ₽

351 906 ₽ за сотку

8 977 097-29-25

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «ВЕРОНА»  
Агентство  
На Авито с ноября 2015 🏆  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Юлия

### Об участке

Площадь: 34,1 сот.      Расстояние от МКАД: 38 км

### Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Ногинск  
Горьковское шоссе, 38 км Показать карту ↕

### Описание

Арт. 55244510  
Продаю участок 34 сотки под коммерческую недвижимость. Можно использовать под объекты оптовой и мелкооптовой торговли (в том числе строительные и другие специализированные рынки), специализированные непродовольственные магазины, например хозяйственных и автозапчастей.  
Показ по договоренности! Звоните!

№ 3559455705 · 27 мая в 15:35 · 1861 просмотр (+1 сегодня)
Пожаловаться

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
Страница 77 из 84

© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial  
Consulting  
Group

77

## Объект-аналог №1 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← Excel
🔄
🔒
noginsk.cian.ru
Продажа торговой площади 1137м² ул. Комсомольская, 37, Ногинск, Московская область, Богородский городской округ м. Новокосино - база ЦИАН, объявление 30214...

### Продается Торговая площадь, 1 137 м²

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Комсомольская, 37 [На карте](#)

📍 Новокосино 🚗 40 мин.

📍 Горьковское шоссе 39 км от МКАД 📍 Носовихинское шоссе 47 км от МКАД

🔍
✍️
📄
🖨️
🗑️
🚩
⚠️ Пожаловаться



📷 5 фото



Площадь  
**1 137 м²**



Этаж  
**1 из 2**



Помещение  
**Свободно**

**110 000 000 Р**
❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 106 700 000 >

Цена за метр ..... 96 746 Р

Налог ..... УСН

+7 916 603-02-04

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Малина Проперти**  
Суперагент



**Отчёт о привлекательности помещения и локации**

Купить



**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

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

## Объект-аналог №1 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

Площадь  
1 137 м²

Этаж  
1 из 2

Помещение  
Свободно

**110 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

 [>](#)

**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

[Купить отчёт за 450 Р ~~500 Р~~](#)   [Посмотреть пример отчёта](#)

Продажа торгового помещения 1 137,1 м2 с арендаторами в г. Ногинск, ул. Комсомольская, д. 37 (40 минут транспортом от м. Новокосино). 1 линия дороги.

Двухэтажное здание с подвалом, открытая планировка, отдельные входы, высота потолка 3,2 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Подключены все необходимые городские и инженерные коммуникации. Парковка перед фасадом.

На первом этаже есть свободная площадь 20 м2, на втором этаже 100 м.

Торговый центр находится в центральном районе, на первой линии в непосредственной близости от ЖД Станции "Ногинск" и автовокзала, огромный пешеходный трафик, удобный подъезд. Рекламный потенциал и места для размещения вывесок.

Арендаторы: ", магазин одежды "Модница", магазин "Цветы и подарки", "Сбермаркет", медицинский центр, месячный арендный поток по всем арендаторам 1 300 000 рублей, окупаемость 7,1лет.

Стоимость 110 млн. рублей. Без комиссии.

[Свернуть](#)

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Малина Проперти**  
 Суперагент

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

[Отзыв о сайте](#)

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00

80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 79 из 84

Financial

Consulting

Group



## Объект-аналог №2 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← Excel → ↻ 🔒 www.avito.ru
Торгово-Деловой Центр, 7293.8 кв. м в Орехово-Зуево | Продажа коммерческой недвижимости в Орехово-Зуево | Авито
🔍 90% 🗨️ переказать 🌐 📄 📌

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

### Торгово-Деловой Центр, 7293.8 кв. м

♥️ Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку










**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

>

600 000 000 ₽

82 271 ₽ за м²

8 958 489-98-53

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Аукционный дом "ТОРГИ-РУ"**

Компания

На Авито с мая 2010 🌟

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 7293 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 6	

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00

80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 80 из 84

Financial

Consulting

Group



## Объект-аналог №2 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← Excel → ↻ ↺ 🔒 www.avito.ru
Торгово-Деловой Центр, 7293.8 кв. м в Орехово-Зуево | Продажа коммерческой недвижимости в Орехово-Зуево | Авито
🔍 90% 🗨️ пересказать 📄 📱 📌

Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Орехово-Зуево, Центральный б-р, 4 Показать карту ↕

600 000 000 ₪  
82 271 ₪ за м²

**Описание**

🌟 **Выгодное предложение для инвестирования!** 🏠 Продаётся высокопотенциальный Многофункциональный Центр в Московской области!

**Основные характеристики:**

- Общая площадь здания: 7293,8 кв.м.
- Земельный участок: 3686 кв.м., кад. номер: 50-47-0041003-5
- Вид права: собственность
- Год постройки: 1973 г.

**Адрес:** Московская обл. г.Орехово-Зуево, бульвар Центральный д.4.

**Коммуникации:**

- **Водопровод:** центральный 💧
- **Канализация:** центр
- **Отопление:** центральное 🔥
- **Электричество:** 50 кВт ⚡

**Описание:** Этот многофункциональный центр, состоящий из 6 этажей, представляет собой готовую возможность для вашего бизнеса. Проведена реконструкция здания, что значительно повысило его функциональность и привлекательность для арендаторов. Более 70% площадей уже сданы в аренду, включая крупных федеральных арендаторов, имеющих стабильный ежемесячный доход.

**Расположение:** Здание расположено в самом центре города, на первой линии главной улицы. В стандартной доступности городской парк, река Клязьма, магазины и кафе. Удобная транспортная развязка и встроенная автомобильная парковка.

**Не упустите возможность приобрести этот перспективный объект и стать успешным инвестором!**

**Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации. Мы готовы помочь вам реализовать вашу бизнес-идею.**

8 958 489-98-53

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Аукционный дом "ТОРГИ-РУ"

Компания

На Авито с мая 2010 🏆

👤
📱
📄
📌

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**О здании**

Готовность: в эксплуатации	Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: торговый центр	Парковка: на улице

№ 3854720546 · 20 мая в 11:54 · 721 просмотр (+8 сегодня)
Пожаловаться

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00  
 80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1  
 Страница 81 из 84



## Объект-аналог №3 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← Excel
🔍 elektrostal.cian.ru
Продаю помещение свободного назначения 1845м² ул. Мира, 29, Электросталь, Московская область, мкр. Южный - база ЦИАН, объявление 283757978
📄 🗑️ ⚙️

Обновлено: 28 май, 19:55 • 180 просмотров, 3 за сегодня

## Продается Свободное назначение, 1 845 м² в торговом комплексе «на ул. Мира, 29»

Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29 [На карте](#)  
 📍 Горьковское шоссе 44 км от МКАД 📍 Носовихинское шоссе 46 км от МКАД

🔗
✍️
📄
🖨️
🗑️
🚩 Пожаловаться



📷 12 фото

📏

Площадь  
**1 845 м²**

🏠

Этаж  
**1 из 2**

🔑

Помещение  
**Свободно**

📄

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

📄

Отчёт о привлекательности помещения и локации

**Что входит в PDF-отчёт**

👤 Охват населения

🚶 Пешеходный трафик

🏠 Арендные ставки рядом

📍 Точки притяжения

**195 000 000 Р**
❤️

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

➤

Цена за метр ..... 105 692 Р  
Налог ..... УСН

**+7 985 700-04-80**

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения



**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Апекс-Недвижимость**

🟢 Суперагент



**РИЕЛТОР**  
**Алексей Ермаков**

📄

Отчёт о привлекательности помещения и локации

📄

Купить

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00

80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 82 из 84

Financial

Consulting

Group

82

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

© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

## Объект-аналог №3 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

Excel
elektrostral.cian.ru
Продаю помещение свободного назначения 1845м² ул. Мира, 29, Электросталь, Московская область, мкр. Южный - база ЦИАН, объявление 283757978



12 фото












Площадь  
**1 845 м²**



Этаж  
**1 из 2**



Помещение  
**Свободно**

195 000 000 ₽
♥

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 189 150 000
>

Цена за метр ..... 105 692 ₽

Налог ..... УСН

+7 985 700-04-80

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Апекс-Недвижимость**

Суперагент



РИЕЛТОР

**Алексей Ермаков**



Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить



**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

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

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

Посмотреть пример отчёта

Лот 552324 Предложение от Собственника! Продажа здания ТЦ районного значения (готовый арендный бизнес) 1845 м2 (1ый этаж: 1464,5м2, 2ой: 380,6м2) в 38 км от Мкад в г.Электросталь. Первая проезжая и проходная линия. Интенсивный трафик. Пересечение Центрального и Южного районов. Центр жилого массива. Вблизи: Сбербанк, Бургер Кинг, городской продуктовый "Южный Рынок", остановки общественного транспорта. Население в зоне транспортной доступности 157000 человек. Бесплатная наземная Парковка 20м/м. Несколько отдельных входов с фасада, и со двора. Потолок 6м. Витринные окна. Все центральные коммуникации. Якорный Арендатор "Магнит" (ДДА до 2027г, индекс 5%), так же Теле2, Мята лаунж, Куриный дом, аптека Феола, и др. Земля в аренде до 2030г. Кап ремонт 2017г. ГАП 22млнр + к/у. Продажа по ДКП. Возможный профиль: ГАБ, арендный бизнес ТЦ, ТРЦ, Инвестиции в арендный бизнес, ОСЗ актив, Здание в г.Электросталь и другое.

 [Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 10.06.2024 09:47 GMT+03:00

80eba9db-5257-460f-b095-4f7a5c6c23a1

Страница 83 из 84

Financial

Consulting

Group

83

© 2024 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.



## 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 "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	10.06.2024 09:47 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	10.06.2024 16:04 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа