

27 июня 2024 г.

Отчет об оценке №20240627-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, городской округ
Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по
состоянию на 27 июня 2024 г.





Конфиденциально

27 июня 2024 г.

Внимание:

Первого заместителя генерального директора, Финансового директора
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №7 от 28 мая 2024 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 июня 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 июня 2024 г., составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	132 117 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 083 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 456 000
Единый объект недвижимости	153 656 000

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 несем ответственности за качество предоставляемой информации.

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	69
Приложения	71



Объект оценки, включая права на объект оценки

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

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

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

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

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

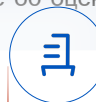
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

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



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

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 27 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
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 27 июня 2024 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов



Иные существенные допущения

- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

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

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00

2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca11dbac5

Страница 8 из 146

Financial

Consulting

Group



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



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



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20489/23 от 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2024 г. до «31» декабря 2025 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/20487/23 от 20.10.2023 г., выдан 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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и Задание на оценку №7 от 28 мая 2024 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240627-1 от 27 июня 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, в составе: <ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
Дата оценки	▶ 27 июня 2024 г.
Дата осмотра	▶ 04 июня 2024 г.
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 146 402 000 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 160 909 000 руб. без НДС



- ▶ 153 656 000 (Сто пятьдесят три миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч) руб.

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	132 117 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 083 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 456 000
Единый объект недвижимости	153 656 000

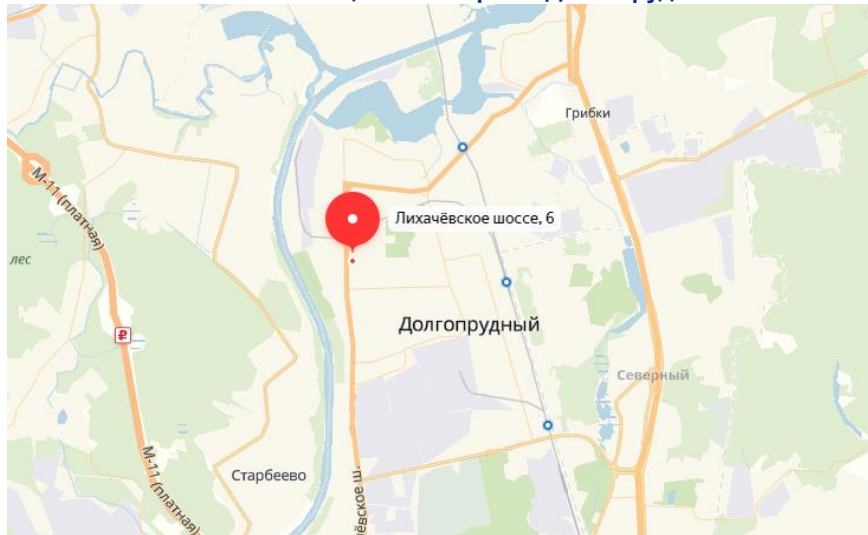
- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	69
Приложения	71

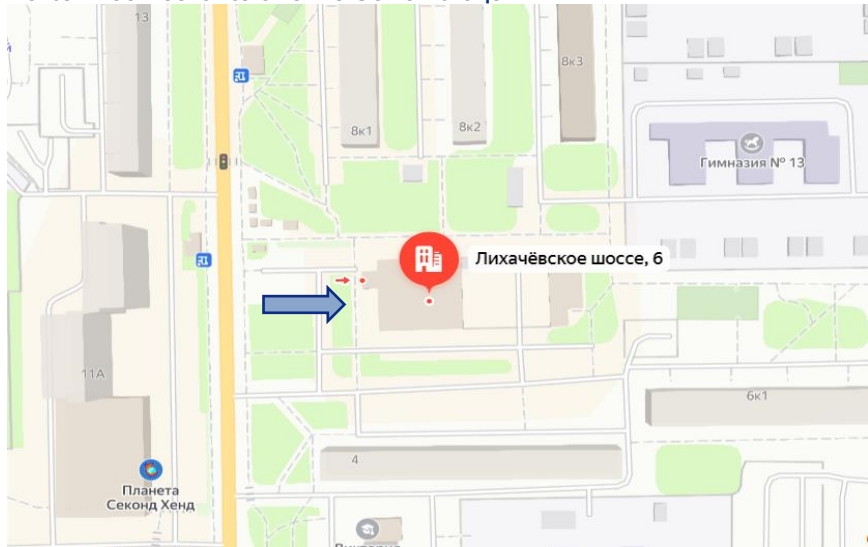


Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Долгопрудный – на Лихачевском шоссе, по движению в сторону области
- Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 60 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как 1-я линия второстепенной дороги
- Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
- Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 30 и более машиномест
- Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее



Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

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

Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м

Источник: Данные визуального осмотра

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

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

План земельного участка

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



Источник: Открытые источники

▶ Земельный участок:

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

▶ Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 6

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

- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
- ▶ Справка о расходах по состоянию на 26.06.20024 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	69
Приложения	71



Анализ рынка Объекта оценки (1/12)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,2%	4,1%	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

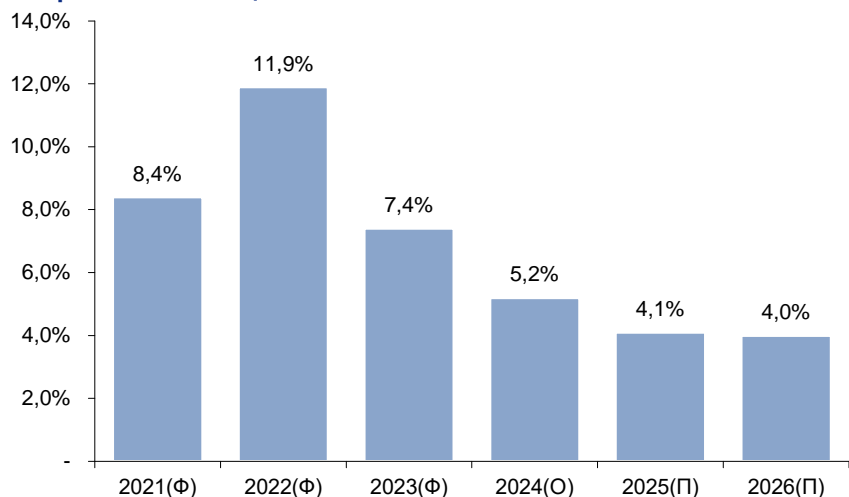
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года). По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 г. рост ВВП составил +5,1% г/г.
- Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте. В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 г. рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.
- Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2024 г. превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 г.
- Рост объёма строительных работ в апреле 2024 г. ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 г. объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.
- Объём оптовой торговли в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 г. объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

- Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь–апрель 2024 г. объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), молока – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте)
- В апреле потребительская активность сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в апреле был выше уровня прошлого года на +7,8% г/г в реальном выражении после +9,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонности снижение на -0,2% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–апрель) рост составил +8,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в апреле составил +8,3% г/г в реальном выражении после +11,1% г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на -0,5% м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на +9,9% г/г. Рост платных услуг населению в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г.
- Рост оборота общественного питания в апреле ускорился до +5,3% г/г после +4,1% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2024 года оборот вырос на +4,8% г/г.
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, 3 в апреле 2024 г. составил +13,6% г/г после роста на +14,6% г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на +18,4% г/г после роста на +19,1% г/г месяцем ранее. Прогноз инфляции на 2024 г. повышен до 5,5% (+0,3 п.п. к апрельскому опросу). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 г. и останется на этом уровне далее
- Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 15,9% годовых (+1,0 п.п.), на 2025 год до 12,4% годовых (+2,0 п.п.), на 2026 год до 9,4% годовых (+1,3 п.п.). Это в том числе отражает и более высокую медианную оценку нейтральной ключевой ставки — 7,5% годовых (+0,5 п.п.)

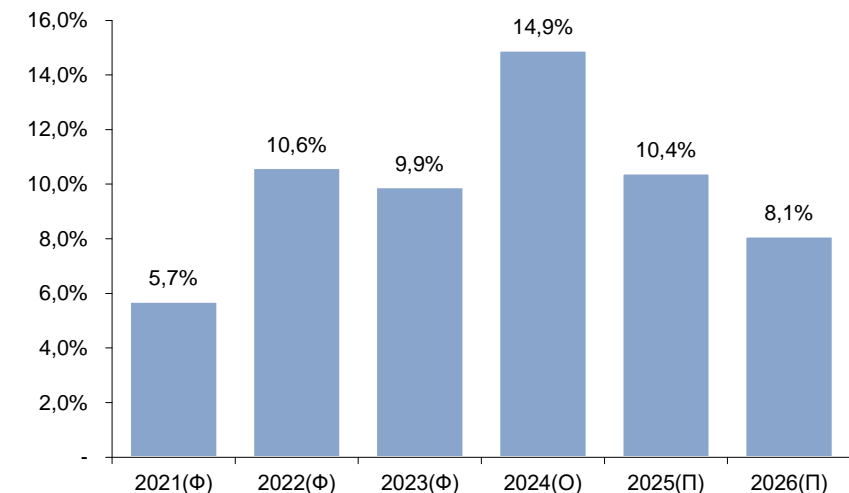


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

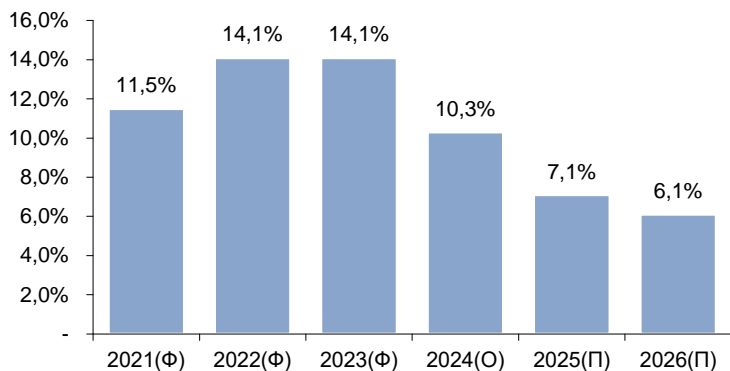
- ▶ По данным ЦБ РФ, в апреле 2024 года в Москве годовая инфляция увеличилась и составила 8,23% после 7,88% в марте. В Центральном федеральном округе и по России в целом годовая инфляция также увеличилась и составила 7,71% и 7,84% соответственно. Ускорение столичной инфляции было вызвано главным образом ростом издержек производителей и сокращением предложения топлива
- ▶ Несмотря на замедление в апреле по сравнению с осенними месяцами прошлого года, темпы роста цен остаются стабильно высокими по широкому кругу товаров и услуг. В апреле показатели устойчивого месячного роста цен (с.к.г.) преимущественно росли. Основной проинфляционный фактор — высокий внутренний спрос, который продолжает опережать возможности расширения предложения.
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (апрель 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 5,2%, в 2025 г. снизится до 4,1%, и к 2026 г. приблизиться к целевому уровню инфляции в 4%

Платежный баланс

- ▶ Положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ в январе-апреле 2024 года составило 31,7 млрд долларов США, что в 2 раза больше по сравнению с аналогичным периодом 2023 года, когда оно равнялось 15,6 млрд долларов США
- ▶ В апреле 2024 года профицит сальдо счета текущих операций составил 6,6 млрд долларов США, что в 2,4 раза меньше, чем в марте (16 млрд долларов США). Апрельский показатель текущего года в 33 раза выше показателя апреля прошлого года (0,2 млрд долларов США). Положительное сальдо внешней торговли товарами РФ в январе-апреле 2024 года выросло на 17% - до 43,7 млрд долларов США, по сравнению с 37,2 млрд долларов США за аналогичный период 2023 года
- ▶ Отрицательное сальдо внешней торговли услугами в январе-апреле 2024 года составило \$6,5 млрд, что на 3,6 млрд долларов США, или на 36% меньше аналогичного показателя 2023 года (-10,1 млрд долларов США). Банк России отметил, что дефицит баланса внешней торговли услугами сократился как за счет уменьшения импорта услуг по статье "Поездки", так и за счет роста экспорта прочих услуг.
- ▶ Экспорт в апреле 2024 года предварительно оценивается в \$32,5 млрд, что на 22% меньше, чем в марте (41,7 млрд долларов США - эта оценка была увеличена с учетом поступивших отчетных данных Федеральной таможенной службы) и на 3% больше по сравнению с апрелем 2023 года (31,6 млрд долларов США)

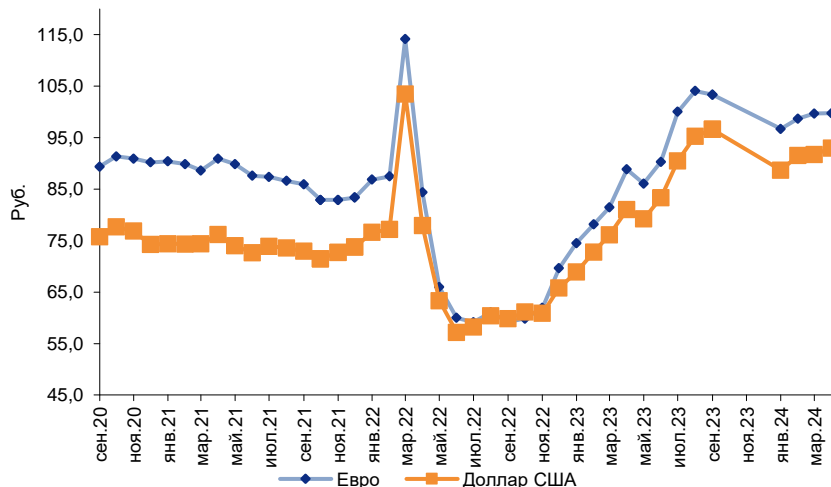


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- Согласно данным МЭР, Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года). Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г.
- Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. 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). Вместе с тем, доходы от собственности внесли отрицательный вклад -0,4 п.п. (-5,3% г/г)
- **Валютный курс**
- В апреле рубль торговался на более слабых уровнях, чем в марте – средний курс поднялся от 92 руб./долл. к 93 руб./долл. Мартовское расширение сальдо торгового баланса до 16,7 млрд долл. против 7 млрд долл. в прошлые месяцы, по оценкам ЦБ РФ, произошедшее за счет роста экспорта, пока не транслировалось в укрепление рубля
- Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 год — 92,3 рублей за доллар, на 2025 год — 96,2 рублей за доллар, на 2026 год — 98,3 рублей за доллар
- По состоянию на 28 апреля 2024 г. курс доллара составил 91,7 руб./долл., а курс евро – 98,02 руб./евро

По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года). По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост ВВП составил +5,1% г/г.

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca11dbac5
Страница 25 из 146



Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 594 454 чел. на 2023 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

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



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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Долгопрудный

Основная информация

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

Экономика

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

Транспорт

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

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

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

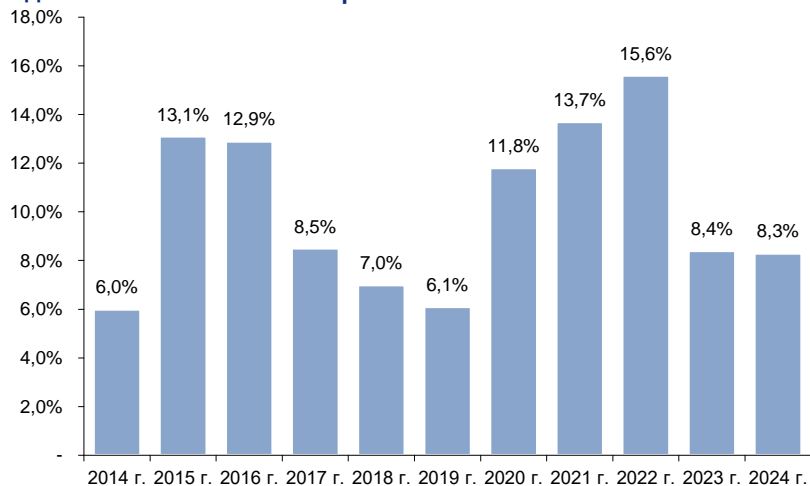
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило,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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

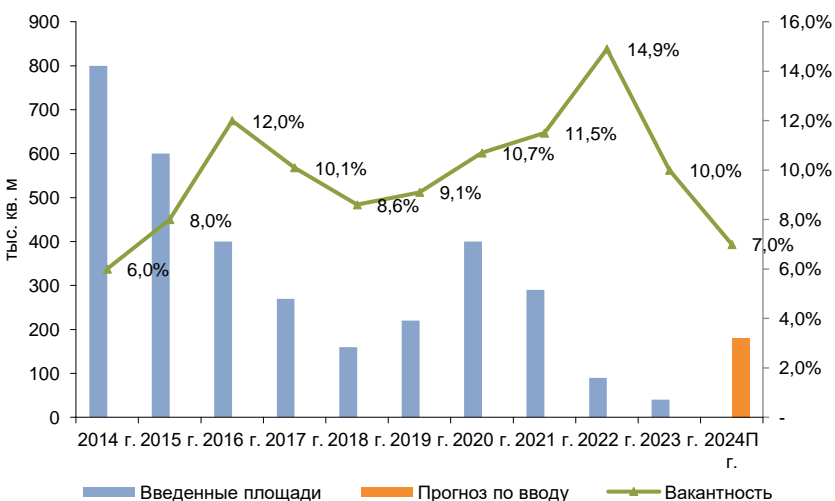


Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным NF Group, в 1 кв. 2024 г. в Московском регионе было открыто два торговых центра арендопригодной площадью 42,7 тыс. кв. м, что на 58% выше показателя аналогичного периода прошлого года
- ▶ В Новомосковском АО открылся торговый центр микрорайонного формата «Лайнер» (9,7 тыс. кв. м) с якорным арендатором DDX Fitness (1,5 тыс. кв. м), в Юго-Восточном АО – окружной торговый центр Kuzminki Mall (33 тыс. кв. м)
- ▶ Более 60% московских торговых центров в ближайшие годы будут нуждаться в реконцепции. Редевелопмент торговых центров постепенно осуществляется уже на протяжении трех лет. Так, в 1 кв. 2024 г. управляющей компанией «Nhood Россия» была анонсирована реконцепция торгового центра «Тройка» (61 тыс. кв. м)
- ▶ По итогам 1 кв. 2024 г. уровень обеспеченности жителей Московского региона торговыми площадями составил 572 м² / 1 000 чел

Вакантность

- ▶ За первые 3 мес. 2024 г. вакантность в торговых центрах Московского региона снизилась на 0,1 п. п. и составила 8,3%. Сокращение доли свободных площадей в торговых центрах Московского региона связано с расширением влияния локальных игроков на рынке и их активной экспансией. В качественных торговых объектах продолжается ротация арендаторов, однако темпы снижения доли свободных площадей постепенно замедляются, поскольку практически все топовые локации уже арендованы
- ▶ Открытие новых объектов в 1 кв. 2024 г. не привело к росту вакантности в связи с тем, что новое предложение, которым пополняется рынок, представлено небольшими торговыми центрами с проработанной концепцией и пулом арендаторов. Соответственно доля свободных площадей в таких проектах минимальна. Для сравнения: в период с 2014 по 2016 гг. рынок ежегодно пополнялся более чем на 500 тыс. кв. м качественных торговых площадей, а общий уровень вакантности корректировался
- ▶ По данным на конец марта 2024 г. 78% торговых центров (по количеству) заполнены на 90% и более
- ▶ Допандемийный уровень вакантности был достигнут в торговых центрах регионального (6,3%) и окружного (5,1%) форматов. Именно в таких объектах в течение прошлого года и в начале 2024 г. реализовывались крупные открытия локальных ретейлеров и происходила активная ротация арендаторов

Спрос

- ▶ В течение 1 кв. 2024 г. на рынок вышли 11 новых международных ретейлеров, ранее не представленных в России. Из них девять – в торговых центрах Московского региона. 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

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2ba7882-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5

Страница 30 из 146



Анализ рынка Объекта оценки (9/12)

Условия аренды в малых торговых центрах Московского региона в 1 кв. 2024 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	4-6
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-7
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря 500-700	0 - 15 000	6-10
	300-500	5-12
	150-300	8 000 - 25 000
	100-150	15 000 - 40 000
	50-100	15 000 - 50 000
	0-50	20 000 - 100 000
<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, 2024

- ▶ 2024 г. станет годом развития азиатских брендов в российских торговых центрах. Ретейлеры из Китая, Южной Кореи и других стран анонсировали планы по развитию в России еще в 2022 г. После этого у операторов был цикл двухлетней подготовки. 2–3 года – стандартный период для выхода ретейлера на новый рынок, в рамках которого он настраивает операционные процессы
- ▶ Шесть новых международных брендов из 11 открытых в начале года имеют азиатское происхождение – Китай и Южная Корея. Для сравнения: в 4 кв. 2023 г. рынок пополнился семью новыми операторами, из которых азиатскими были только два ретейлера

Коммерческие условия

- ▶ За 1 кв. 2024 г. арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Московского региона по сравнению с концом 2023 г. существенно не изменились

Прогноз

- ▶ До конца года в Москве планируется открытие еще 20 торговых центров общей арендопригодной площадью 241,6 тыс. кв. м
- ▶ При условии, что в течение года рынок будет оставаться стабильным, может реализоваться положительный сценарий развития событий: объем открытий торговых центров по итогам года составит 284,3 тыс. кв. м, что в восемь раз превысит показатели прошлого года. Таким образом, рынок перейдет в фазу роста
- ▶ На рынке существует вероятность переноса 30–40% открытий новых торговых центров. Тем не менее девелоперам сейчас невыгодно переносить даты открытий своих проектов, поскольку большинство из них находится на высокой стадии готовности

Уровень недозагрузки

Класс объектов	Доверительный		
	Среднее	мин.	макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков, стр. 34, табл. 3	14,00%	12,60%	15,30%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.04.2024 г.)	13,00%	7,00%	22,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2024 г.), стр. 50	18,25%	13,15%	23,36%
Среднее	15,08%	10,92%	20,22%

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ рынка Объекта оценки (10/12)

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.	Среднее
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 27.06.2024 14:44 GMT+03:00 2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca11dbac5	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»



Анализ рынка Объекта оценки (11/12)

Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Мытищи, улица Разведчика Абеля, 3А	755,4	70 255 977	93 005	https://www.cian.ru/sale/commercial/294291900
Дмитровское шоссе, 167С23	1 216,8	75 000 000	61 637	https://www.cian.ru/sale/commercial/303767823
пос. Поведники, улица Санаторная, 9	280,0	11 700 000	41 786	https://www.cian.ru/sale/commercial/252109951
Мытищи, улица Стрелковая, 21	203,3	15 000 000	73 783	https://www.cian.ru/sale/commercial/278434868
Щелково, Щелково-3 мкр, улица Радицентра № 5, 7А	213,6	15 700 000	73 502	https://www.cian.ru/sale/commercial/292226352
Щелково, улица Чкаловская, 1	210,1	18 000 000	85 673	https://www.cian.ru/sale/commercial/274403595
Химки, улица Энгельса, 10/19	200,0	22 500 000	112 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/298969302
Королев, проспект Космонавтов, 15	511,4	23 990 000	46 910	https://www.cian.ru/sale/commercial/254056135
Королев, улица Калинина, 6Б	238,7	24 000 000	100 545	https://www.cian.ru/sale/commercial/297086146
Долгопрудная аллея, 15к3	250,9	29 002 645	115 594	https://www.cian.ru/sale/commercial/302703127
Пушкино, Московский проспект, 4	503,1	35 000 000	69 569	https://www.cian.ru/sale/commercial/300379609
д. Голиково, улица Луговая	650,0	35 990 000	55 369	https://www.cian.ru/sale/commercial/298275847
пос. Лунево, улица Лесная, 55,	350,0	39 000 000	111 429	https://www.cian.ru/sale/commercial/301108306
Королев, площадь Станционная, 20	841,3	42 000 000	49 923	https://www.cian.ru/sale/commercial/263679381
Королев, проспект Космонавтов, 30Б	294,1	43 000 000	146 209	https://www.cian.ru/sale/commercial/301035491
Королев, проезд Циолковского, 2	370,0	45 000 000	121 622	https://www.cian.ru/sale/commercial/301523886
Долгопрудный, улица 1-я Станционная, 7А	836,0	49 950 000	59 749	https://www.cian.ru/sale/commercial/290333302
Щелково, Щелково-3 мкр, улица Гагарина, 3	860,0	53 000 000	61 628	https://www.cian.ru/sale/commercial/266482725
д. Грибки, ш. Дмитровское (5 км до МКАД)	540,0	56 990 000	105 537	https://www.cian.ru/sale/commercial/302136416
Долгопрудный, Хлебниково мкр, Станционная улица, 9	552,0	80 000 000	144 928	https://www.cian.ru/sale/commercial/294174003
Долгопрудный, улица Виноградная, 7К	980,0	95 000 000	96 939	https://www.cian.ru/sale/commercial/295682982
Химки, улица Бурденко, 1	1 500,0	99 999 999	66 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/292234774
Королев, улица Фрунзе, вл1А, ш. Ярославское (9 км до МКАД)	1 772,5	110 000 000	62 059	https://www.cian.ru/sale/commercial/299067750
Королев, проспект Королева, 28а	1 160,8	116 000 000	99 931	https://www.cian.ru/sale/commercial/301652262
Долгопрудный, Первомайская улица, 3А	843,0	118 000 000	139 976	https://www.cian.ru/sale/commercial/300503789
Химки, Московская улица, 34А	1 500,0	130 000 000	86 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/284976068
Химки, Сходня мкр, шоссе Новосходненское, 140А	900,0	135 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/303281916
д. Голиково, улица Шоссейная, 8М	942,5	135 000 000	143 236	https://www.cian.ru/sale/commercial/301659223
Минимальное значение			41 786	
Максимальное значение			150 000	
Среднее значение			92 013	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 33 из 146



Financial
Consulting
Group

Анализ рынка Объекта оценки (12/12)

Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Аэропорт Шереметьево тер., вл5	1 830,0	1 647 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/296512545
Пушкино, Надсоновская улица, 24	740,0	450 000	7 297	https://www.cian.ru/rent/commercial/294900327
Химки, Ленинградская улица, с25	603,0	1 055 250	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/295291733
Мытищи, улица Семашко, 25А	510,0	400 000	9 412	https://www.cian.ru/rent/commercial/286609163
д. Шолохово, шоссе Дмитровское, 2Ас5	543,0	543 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292161174
Ивантеевка, улица Толмачева, 80к2	960,0	768 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/295401247
Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, 21	850,0	850 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292161379
Химки, улица Пожарского, 28	520,0	915 000	21 115	https://www.cian.ru/rent/commercial/254614376
Лобня, улица Циолковского, 6	518,0	984 200	22 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/296548086
Долгопрудный, проспект Пацаева, 12	1 126,0	2 252 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/283393391
Химки, Ленинградское шоссе, 30	1 500,0	500 000	4 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/266855162
Мытищи, Олимпийский проспект, 29с1	570,0	570 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/288658846
Мытищи, Силикатная улица, 19	600,0	900 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/296391674
д. Черная Грязь, с4	724,0	950 000	15 746	https://www.cian.ru/rent/commercial/295938492
Мытищи, Олимпийский проспект, 29с1	1 600,0	1 280 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/284500974
Лобня, улица Некрасова, 13А	1 000,0	1 500 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/294871785
Мытищи, бульвар Ветеранов, с2	500,0	650 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/275501345
Минимальное значение			4 000	
Максимальное значение			24 000	
Среднее значение			14 292	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	36
▶ Общая методология оценки	38
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	45
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	49
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	57
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	69
Приложения	71



Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

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

Вид определяемой стоимости

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



Подходы к оценке

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



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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

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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

– **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков. Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж объектов-аналогов

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

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

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными

– **Метод выделения.** Данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ▶ определение элементов сравнения объектов
- ▶ определение отличий каждого объекта-аналога от объекта оценки
- ▶ расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения

- ▶ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов
- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка
- ▶ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

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

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

- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

– **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков. Метод капитализации дохода основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

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

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

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующий Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca11dbac5 оцениваемого земельного участка



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

- **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности

Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов

Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

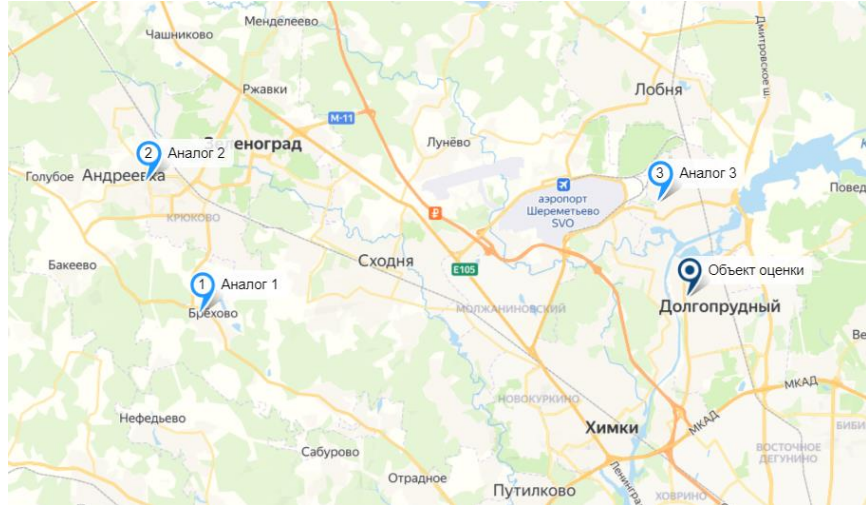
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня, Ромашковая ул., 19

Объект-аналог №2: Московская область, Солнечногорск городской округ, Андреевка рп, ул. Жилинская, 13/1

Объект-аналог №3: Московская обл., Долгопрудный, мкр-н Павельцево, ул. Нефтяников

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

15 456 000 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., г.Долгопрудный, Лихачевское ш., уч. 6	Московская обл., Солнечногорск городской округ, Брехово деревня, Ромашковая ул., 19	Московская обл., Солнечногорск городской округ, Андреевка рп, ул. Жилинская, 13/1	Московская обл., Долгопрудный, мкр-н Павельцево, ул. Нефтяников
Экономическая зона	до 10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 750,0	2 000,0	5 854,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, торговые центры	земли населенных пунктов, общественное использование объектов капитального строительства	земли промышленности, для строительства складов
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	27.06.2024	27.06.2024	27.06.2024	27.06.2024
Цена, руб., НДС не облагается**		18 000 000	15 499 000	30 000 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		6 545	7 750	5 125
Контакты		+7 (964) 782-05-84	+7 (966) 061-91-79	+7 (938) 666-27-47
Источник*		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278339373/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/299618622/	https://www.avito.ru/dolgoprudny/ze-melnye_uchastki/uchastok_585_sot_promnaznacheniya_4090592562

Источник: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		6 545	7 750	5 125
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	27.06.2024	27.06.2024	27.06.2024	27.06.2024
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,4%)	(9,4%)	(9,4%)

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00

2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca11dbac5

Страница 46 из 146

Financial

Consulting

Group



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., г.Долгопрудный, Лихачевское ш., уч. 6	Московская обл., Солнечногорск городской округ, Брехово деревня, Ромашковая ул., 19	Московская обл., Солнечногорск городской округ, Андреевка рп, ул. Жилинская, 13/1	Московская обл., Долгопрудный, мкр-н Павельцево, ул. Нефтяников
Экономическая зона	до 10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		9,0%	9,0%	9,0%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(7,0%)	(7,0%)	
Площадь участка, кв. м	2 498	2 750	2 000	5 854
<i>Корректировка на площадь, %</i>		1,0%	(2,0%)	9,0%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, торговые центры	земли населенных пунктов, общественное использование объектов капитального строительства	земли промышленности, для строительства складов
<i>Корректировка на назначение земельного участка, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		6 073	6 976	5 518
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		26%	27%	27%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,342	0,329	0,329
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м НДС не облагается		6 187		
Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается		15 456 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

Источник	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2024. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., стр. 345, табл. 268, стр. 279, табл. 113	
Коллективное мнение оценщиков	9,2%
Коллективное мнение банкиров	11,9%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.04.2024 г.)	7,0%
Среднее, %	9,4%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 22)
- ▶ Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК составляет 1,09. Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 9% $(=(1,09-1)*100\%)$

- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки располагается на 1-й линии второстепенной улицы, объект-аналог №3 также располагается на 1-й линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги №1 и №2 на первой линии магистральных улиц, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка на красную линию применялась по данным Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 22)
- ▶ Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии внутриквартально, к удельной цене земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистрали составляет 1,07. Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс минус 7% $(=(1/(1,14/1,06)-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 22)
- ▶ Расчет корректировки производился по уравнению регрессии: $y = 0,7811 * x^{-0,099}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 498	2 750	2 000	5 854
Корректирующий коэффициент	0,36	0,36	0,37	0,33
Корректировка, %		1,0%	-2,0%	9,0%

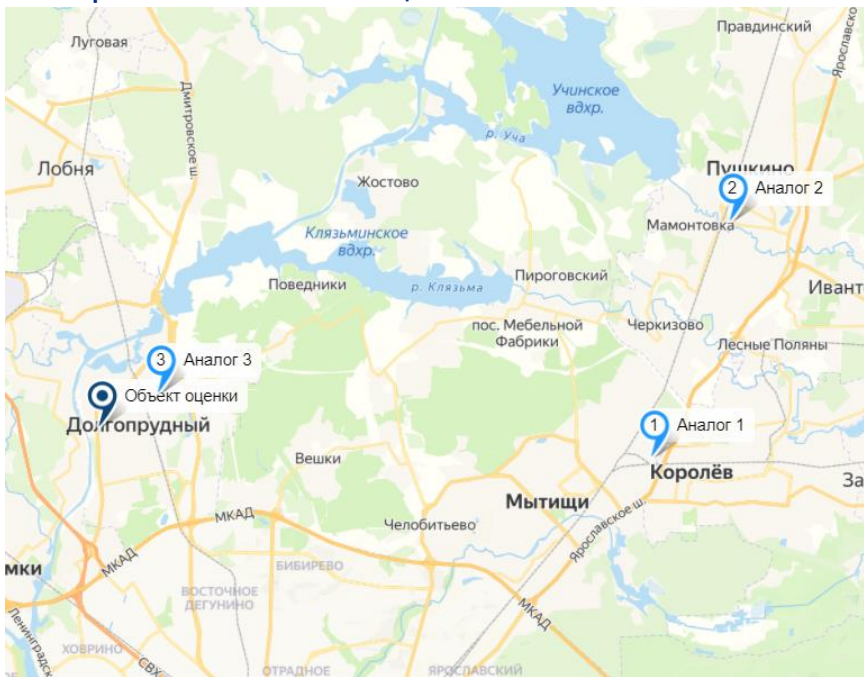
Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 48 из 146



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., г. Мытищи, 1-я Институтская ул., 1




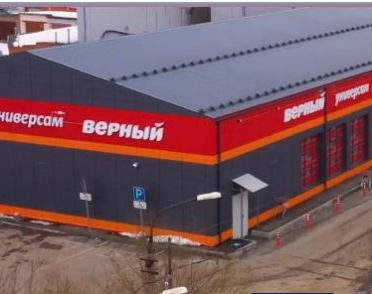
Объект-аналог №2: Московская обл., Пушкино, мкр. Зеленый Городок, Учинская ул., 6а

Объект-аналог №3: Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградские Горки, ул. Виноградная, 7

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Мытищи, 1-я Институтская ул., 1	Московская обл., Пушкино, мкр. Зеленый Городок, Учинская ул., ба	Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	2 407,9	1 990,0	1 236,7	980,0
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение
Этаж расположения	2 этажа	1-3 этажи, цоколь	1-3 этаж, подвал	1 этаж, антресоль
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	общая долевая собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	537,0	780,0	н/п
Дата предложения	27.06.2024	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023
Цена за объект, руб., с НДС		150 000 000	122 501 319	95 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		75 377	99 055	96 939
Контакты		+7 (977) 086-56-50	+7 (915) 007-45-95	+7 (909) 905-46-17
Источник*		https://mytishhi.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2059523942	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/295368029/	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/269639568/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		75 377	99 055	96 939
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,5%)	(6,5%)	(6,5%)
Дата предложения	27.06.2024	27.12.2023	27.12.2023	27.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(6,0%)	(6,0%)	(6,0%)
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Мытищи, 1-я Институтская ул., 1	Московская обл., Пушкино, мкр. Зеленый Городок, Учинская ул., 6а	Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-восток, от 10 км от МКАД до ММК	север, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	9,0%	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 407,9	1 990,0	1 236,7	980,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(3,0%)	(9,0%)	(12,0%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	8%
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	310,0	-
Площадь цоколя, кв. м	-	500,0	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	500,0	310,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	990,0	616,0	380,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		3,0%	5,0%	(1,0%)
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	организованная		организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-		-

Передача через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
 2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	общая долевая собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		66 189	90 672	80 164
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	537,0	780,0	н/п
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		4 193	2 222	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		70 382	92 894	80 164
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		11,6%	25,2%	21,0%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,498	0,228	0,274
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС		78 197		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений</i>		0,49		
Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС		38 079		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		12 577		
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС		25 502		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		172 600 000		

Источники: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, следовательно объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды
- ▶ Расчет корректировки на особые условия, а именно, наличие арендного бизнеса, основывается на разнице в уровне вакантности по состоянию на Дату оценки, т. е. объекты-аналоги заполнены арендаторами, а оцениваемый необходимо начать заполнять с нуля. Период поиска арендаторов на сегодняшний день занимает достаточно длительный срок. В рамках настоящего Отчета период заполняемости объекта до 100% загрузки принят на уровне 3 месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условия между Объектом оценки и объектом-аналогом, новый собственник не дополучит 25% годового дохода (3 месяцев из 12). В связи с этим, был произведен расчет корректировки на особые условия (наличие готового бизнеса у объектов-аналогов). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 6,5%

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.04.2024 г.). Таким образом величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 6% (группа Б)

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** корректировка была рассчитана на основании на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 55). Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 располагаются в зоне до 10 км от МКАД, а объект-аналог №2 – в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, следовательно требуется применение корректировки
- ▶ Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене аналогичных объектов, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК составляет 1,09 Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 9%
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на первых линиях второстепенных улиц, поэтому корректировка не применялась

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2024	2025	2026	2027	2028
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	20,20%				
Период дисконтирования	-	0,26	1,01	2,01	3,01	4,01
Фактор дисконтирования		0,95	0,83	0,69	0,57	0,48
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	72	85	72	61	52
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	85	72	61	52
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	341				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	364				
Корректировка, %		-6,5%				

Источник: Анализ Исполнителя



Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 407,9	1 990,0	1 236,7	980,0
Удельная цена	0,60	0,62	0,66	0,69
Корректировка, %		-3,0%	-9,0%	-12,0%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,0	1 990,0	1 236,7	980,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	310,0	-
Площадь цоколя, кв. м	-	500,0	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	500,0	310,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	990,0	616,0	380,0
Доля помещений в подвале	-	-	0,25	-
Доля помещений в цоколе	-	0,25	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	0,25	0,25	0,61
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	0,50	0,50	0,39
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,94	0,92	0,97
Корректировка, %		3,0%	5,0%	-1,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 56). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид $Y = 1,9033 * X^{-0,148}$. Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой отдельно стоящие здания торгового назначения, а объект-аналог №3 – встроенные помещения торгового назначения, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/>, данные по состоянию на 01.04.2024 г.)
- ▶ Отношение удельной цены отдельно стоящих зданий (ОСЗ) торгового назначения к удельной цене встроенных помещений торгового назначения составляет 1,08 (=1,00/0,93). Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 8% (= (1,08-1)*100%)
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 57)
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость помещений i-го этажа

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00

2bd7882-80f6-4ed5-bd52-d5ca11dbac5

Страница 54 из 146



- Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$S' = S_{\text{з}} / S_{\text{зд}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{\text{з}}$$

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

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

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		150 000 000	122 501 319	95 000 000
Площадь зданий, кв. м ($S_{\text{зд}}$)	2 407,9	1 990,0	1 236,7	980,0
Площадь земельного участка, кв. м ($S_{\text{з}}$)	2 498,0	537,0	780,0	н/п
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	0,27	0,63	н/п
Отклонение в обеспеченности земельным участком		0,77	0,41	н/п
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м	5 463			
Корректировка, руб./кв. м		4 193	2 222	-

Источник: Анализ Исполнителя

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



Определение справедливой стоимости объектов в ЕОН				
Параметр	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Стоимость, руб. с НДС	Доля объекта в стоимости ЕОН
Здание торгового назначения	2 110,0	78 197	164 990 000	0,956
Здание вспомогательного назначения - котельная	297,9	25 502	7 600 000	0,044
Итого	2 407,9	-	172 600 000	1,000

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом		
№ Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	172 600 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	15 456 000	Подробный расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	157 144 000	п. 1 - п. 2
4 Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	125 180 000	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
5 Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	5 766 000	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
6 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	130 946 000	п. 4 + п. 5
Справедливая стоимость, руб. без НДС	146 402 000	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ В состав Объекта оценки входит здание вспомогательного назначения – котельная, общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – котельная
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.04.2024 г.). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,49 (значение для торговых зданий принято из расширенного интервала на минимальном уровне, т.к. оцениваемый объект не относится к сегменту премиум-класса), при расчете отношения удельной цены котельной к торговому зданию составит коэффициент 0,49 (=1,12/2,3). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для котельной с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, т.к. здание требует проведение капитального ремонта. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». 2023 г., стр. 331, таб. 283). Корректировка составила минус 12 577 руб./кв. м
- ▶ Подробный расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от удельных стоимостей зданий разного назначения представлен в таблице далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **146 402 000 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка составила: **15 456 000 руб., НДС не облагается**



Выбор метода расчета

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

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет. Первый прогнозный период длится с 27.06.2024 г. по 31.12.2024 г., второй прогнозный период – с 01.01.2025 г. по 31.12.2028 г., постпрогнозный период приходится на 2029 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендопригодная площадь для торгового здания в рамках настоящего Отчета рассчитывалась с коэффициентом 0,89 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektilrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3444-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-04-2024-goda>). Для здания котельной арендопригодная площадь принята на уровне основной площади и составила 297,9 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 58, 76)
- ▶ Уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов принят на уровне 13,15%, для универсальных производственно-складских объектов – 6,90%

Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (котельной)

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

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
- ▶ Коммунальные расходы учтены в расчете ставки аренды, поэтому они не учтены в прогнозе денежных потоков

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.

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
12bd79f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca11dbac5

Страница 57 из 146

Financial
Consulting
Group



Определение величины земельного налога

- По данным Решения Совета депутатов городского округа Долгопрудный "О земельном налоге на территории городского округа Долгопрудный" (в ред. от 17.03.2017 № 19-нр), налоговая ставка составляет 1,5% от кадастровой стоимости

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки определялись на основе данных сравнительного подхода и Открытых источников

Расчет годовой величины затрат на страхование

Параметр	ед. изм.	Значение	Источник информации
Полная стоимость замещения	руб. с НДС	146 402 000	результат сравнительного подхода
Тариф на страхование имущества	%	0,065%	анализ Исполнителя
Расходы на страхование	руб./год с НДС	95 649	

Источники: Анализ Исполнителя

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

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:

$$PФ = SFF * Kэ$$

где $Kэ$ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	2 110,0
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов, руб./кв. м*	6 617
Периодичность проведения капитального ремонта, лет**	30
Ставка дисконтирования, %	19,58%
Фактор фонда возмещения	0,0324
Резерв на замещение	452 317

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

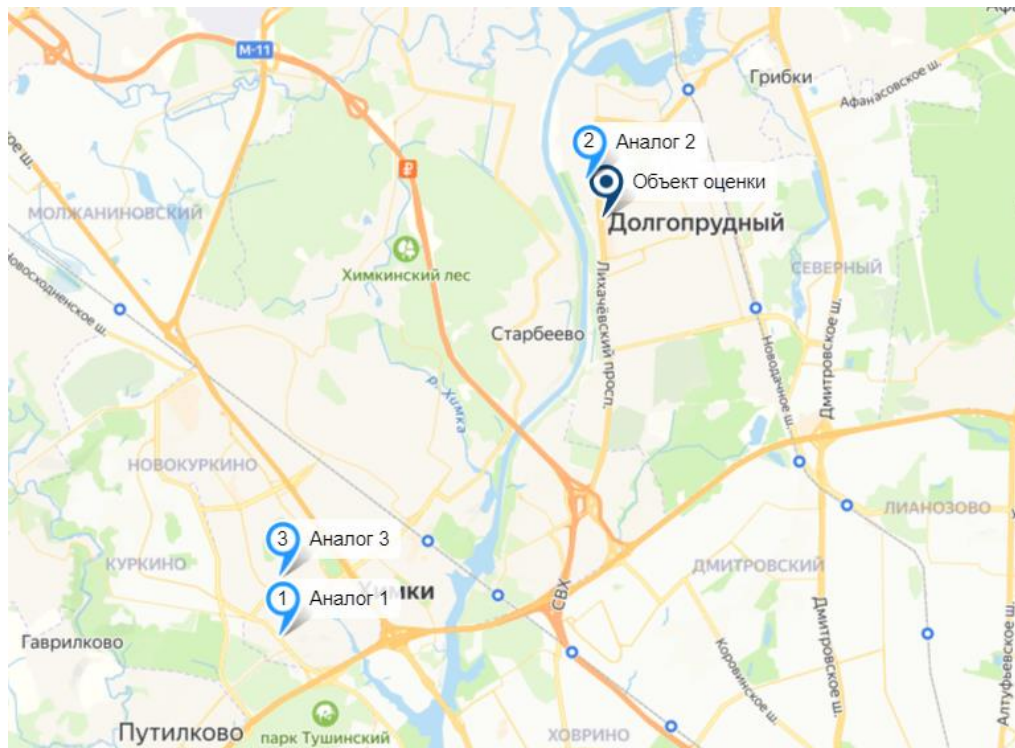
** www.baurum.ru

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 15,3% от ДВД
- Согласно данным Ассоциации СтатРиелт (statrielt.ru), доля операционных расходов (без учета 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



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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





Объект-аналог №2: Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., 11а

Объект-аналог №3: Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, 2б

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – котельной применялся понижающий коэффициент в размере 0,49. Описание приведено ранее при расчете справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
 - Для здания торгового назначения **16 570** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **8 100** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, ш. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 8А	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., 11а	Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, 26
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м**	2 110,0	709,8	200,00	368,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	2 этажа	2 этаж	2 этаж	подвал
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	27.06.2024	27.06.2024	27.06.2024	27.06.2024
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес, с НДС		1 000 000	300 000	480 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		16 906	18 000	15 652
Контакты		+7 (916) 780-82-07 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/278917929/	+7 (985) 134-49-29 https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/278375719/	+7 (966) 059-34-39 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/301715191/
Источник*				

Источники: Анализ Исполнителя

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



Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		16 906	18 000	15 652
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		16 906	18 000	15 652
Дата предложения	27.06.2024	27.06.2024	27.06.2024	27.06.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 8А	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., 11а	Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, 2б
<i>Экономическая зона</i>	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	север, до 10 км от МКАД	север, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	(13,6%)	-
Площадь объекта, кв. м	2 110,0	709,8	200,0	368,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:				
<i>Площадь подвала, кв. м</i>	-	-	-	368,0
<i>Площадь цоколя, кв. м</i>	-	-	-	-
<i>Площадь 1-го этажа, кв. м</i>	1 148,1	-	-	-
<i>Площадь выше 1-го этажа, кв. м</i>	961,9	709,8	200,0	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		4,0%	4,0%	17,0%
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-

Передан через Диадок-27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca11dbac5

Страница 61 из 146

Financial
Consulting
Group



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		16 703	15 365	17 397
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торговлю), %</i>		9,0%	22,6%	22,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,553	0,220	0,226
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		16 570		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,49		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		8 100		

Источники: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовой доход

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,0	0,89	1 877,9	16 570	31 116 803
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	8 100	2 412 990
Итого:	2 407,9		2 175,8		33 530 000

Источники: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как специфические условия аренды у оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3443-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>). Таким образом величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 5% (группа Б)

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** корректировка была рассчитана на основании на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 55). Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в зоне до 10 км от МКАД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект-оценки и объекты-аналоги №1 и №3 располагаются на первых линиях второстепенных улиц, объект аналог №2 располагается на первой линии магистральной улицы улиц, объект аналог №2 располагается. Требуется корректировка. корректировка была рассчитана на основании на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 56).

- ▶ Корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 13,6%, рассчитанная следующим образом: $(1/(1,25/1,08)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110 кв. м, имеется возможность сдачи данной площади в аренду частями, т. о. Объект оценки может быть сопоставим по площади с лубым из объектов-аналогов, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 57)
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа



Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,0	709,8	200,0	368,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	368,0
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	709,8	200,0	-
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	1,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	0,00	0,00	0,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	1,00	1,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже и выше, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,93	0,93	0,83
Корректировка, %		4,0%	4,0%	17,0%

Источники: Анализ Исполнителя

▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

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

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице сверху

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



Расчет ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение средней доходности рублевых гособлигаций РФ за последний год. Безрисковая ставка 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 справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 59). Исполнителем был принят средний срок экспозиции в размере 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 6,07%

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,00%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		8	-	-	-	-
Взвешенный итог		8	-	-	-	-
Сумма		8				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,00				

Итоговая премия за риск

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca11dbac5

Источник: Анализ Исполнителя

Страница 65 из 146

Financial
Consulting
Group



- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 20,20%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	12,14%
Премия за специфический риск	1,00%
Премия за низкую ликвидность	6,07%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	20,20%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2028 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Ставка капитализации определялся по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>). Ставка капитализации для торговых объектов класса С составляет 12%

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

160 909 000 руб., без НДС

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

15 456 000 руб., НДС не облагается



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	27.06.2024 - 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	ПП
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ПВД от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	31 116 803	15 942 033	32 392 592	33 688 296	35 035 828	36 437 261	37 894 751
ПВД от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	2 412 990	1 236 244	2 511 923	2 612 400	2 716 896	2 825 572	2 938 595
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		13,15%	13,15%	13,15%	13,15%	13,15%	13,15%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		14 996 599	30 471 566	31 690 429	32 958 047	34 276 369	35 647 423
Затраты на ремонт, руб., с НДС	3 746 688	3 746 688					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 632 835	2 351 718	4 671 024	4 753 058	4 838 373	4 927 101	5 019 379
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных услуг	1 129 811	578 835	1 176 133	1 223 178	1 272 105	1 322 989	1 375 909
Налог на имущество	2 215 771	1 135 203	2 215 771	2 215 771	2 215 771	2 215 771	2 215 771
Налог на земельный участок	404 402	207 187	404 402	404 402	404 402	404 402	404 402
Резерв на замещение	451 904	231 523	470 432	489 249	508 819	529 172	550 339
Страхование	95 649	49 004	99 571	103 554	107 696	112 004	116 484
Вознаграждение управляющей компании	335 298	149 966	304 716	316 904	329 580	342 764	356 474
Чистый операционный доход, руб., с НДС		8 898 193	25 800 542	26 937 371	28 119 674	29 349 267	30 628 044
Ставка дисконтирования, %		20,20%	20,20%	20,20%	20,20%	20,20%	20,20%
Ставка капитализации, %							12,00%
Период дисконтирования		0,26	1,01	2,01	3,01	4,01	4,51
Фактор текущей стоимости		0,9540	0,8301	0,6906	0,5745	0,4780	0,4360
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		8 488 543	21 416 043	18 602 065	16 155 178	14 027 952	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							78 689 781
Выручка от продажи объекта в постпрогнозный период, руб.							255 233 702
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							111 271 205
Справедливая стоимость, руб. с НДС							190 000 000

Источники: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

№ Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	190 000 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	15 456 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	174 544 000	п. 1 - п. 2
4 Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	139 053 000	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
5 Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. без НДС	6 400 000	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
6 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	145 453 000	п. 4 + п. 5
Справедливая стоимость, руб. без НДС	160 909 000	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	70
Приложения	71



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	146 402 000	0,5	
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	125 180 000		
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	5 765 000		
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 456 000		
Доходный	160 909 000	0,5	
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	139 053 000		
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 400 000		
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 456 000		
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			153 656 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	132 117 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 083 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 456 000
Единый объект недвижимости	153 656 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
 - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
 - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 июня 2024 г., составила:
153 656 000 (Сто пятьдесят три миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч) руб., округленно, без НДС
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	69
Приложения	
1. Список используемой литературы	72
2. Полисы страхования ответственности	73
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	74
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	75
5. Фотографии Объекта оценки	76
6. Копии предоставленных документов	81
7. Информация из сети Интернет	132



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)»)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2024 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2023 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2023 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2023 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <http://www.domofond.ru>
 - <https://www.100realт.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20489/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 20.10.2023 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20489/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования) Жбаковой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №1342/23N от «01» апреля 2023 г.

Договор (Первичный/Реконструкция) 0991R/776/20156/21
 Иск. Кушир О.В. +74957880999#5435

Иск. Кушир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/20487/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 20.10.2023 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 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: 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.	
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных регулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ситников Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
		
в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования) Дирекция страхования ответственности Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
 2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5

Страница 73 из 146

Financial
 Consulting
 Group





Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 74 из 146



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



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



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



Входная группа здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



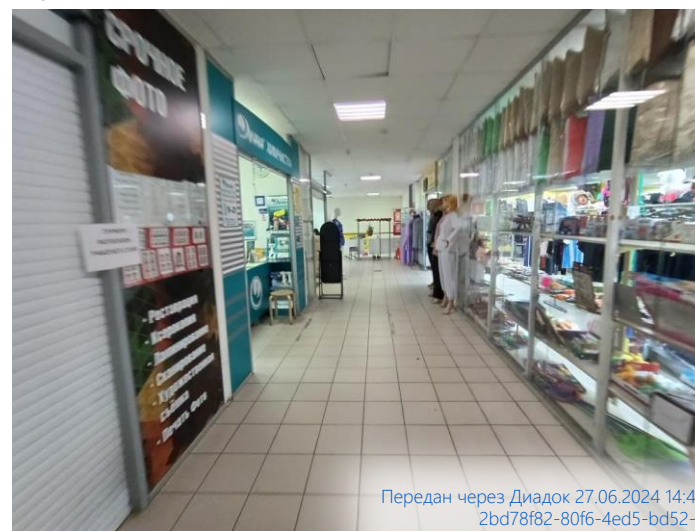
Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 79 из 146



Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной



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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ


Здание котельной
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

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

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



2. Опись (состав) технического паспорта

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

стр. 2



3. Общие сведения о здании

Наименование Здание котельной

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей _____

Строительный объем 1969 куб.м

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

Площадь застройки 376,9 кв.м

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

3.1. Стоимость

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

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

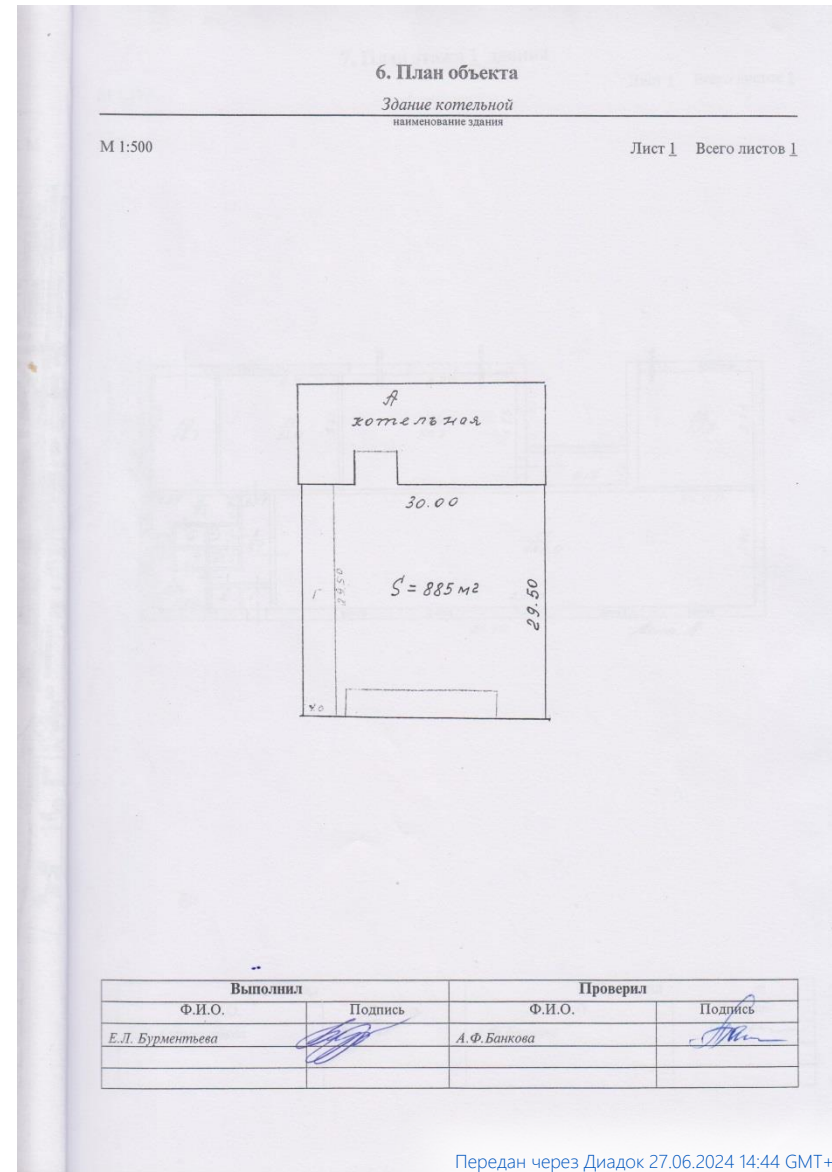
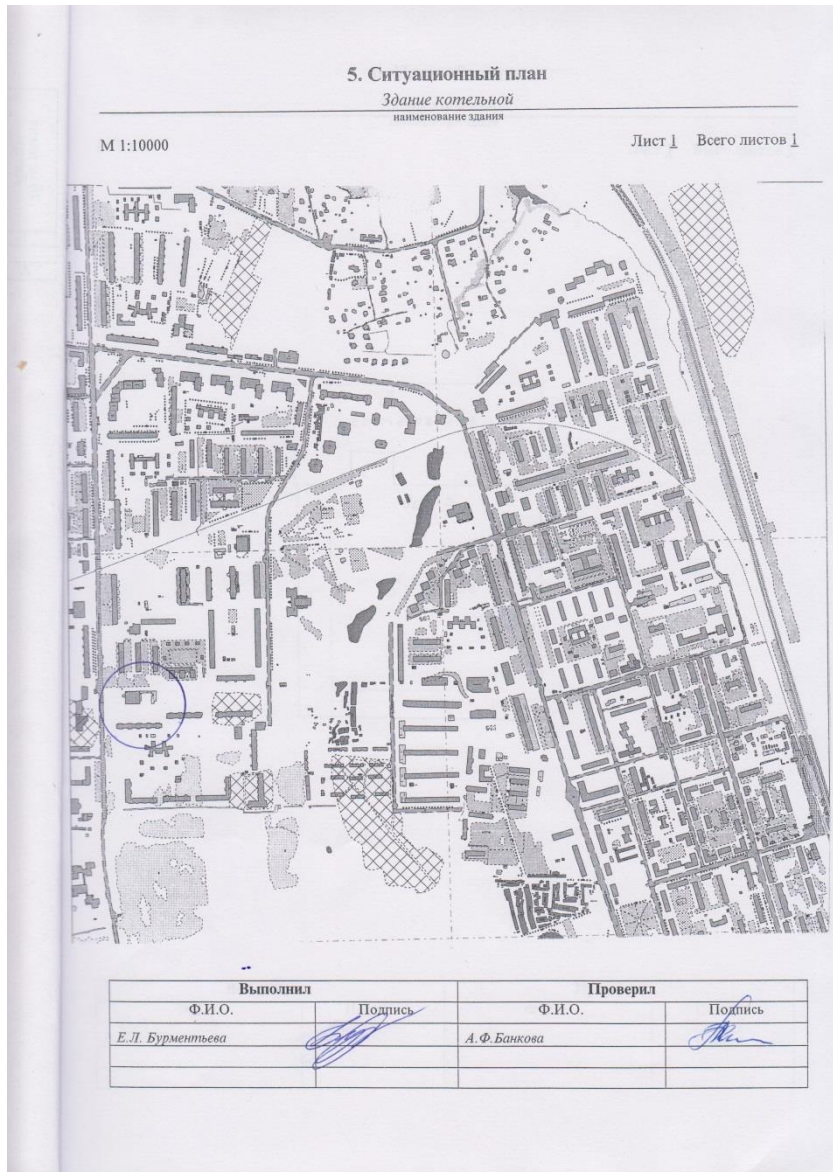
стр. 3

4. Состав объекта

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

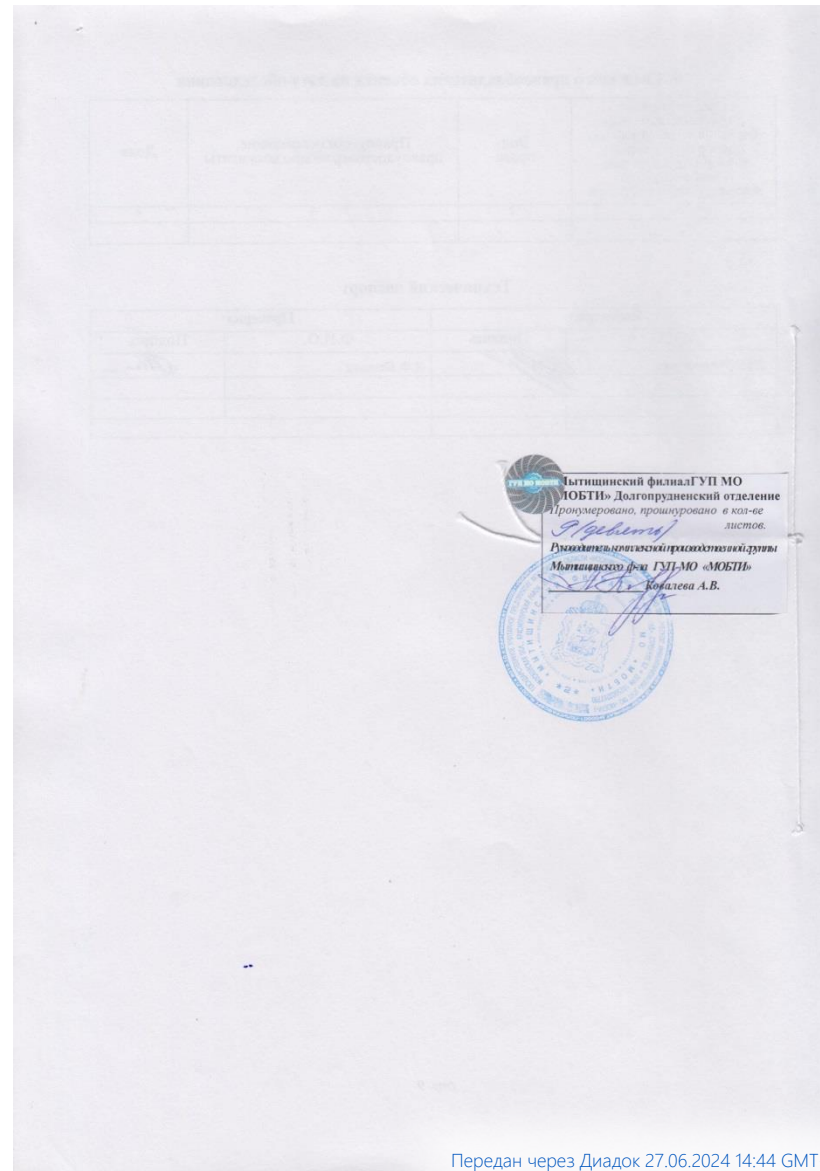
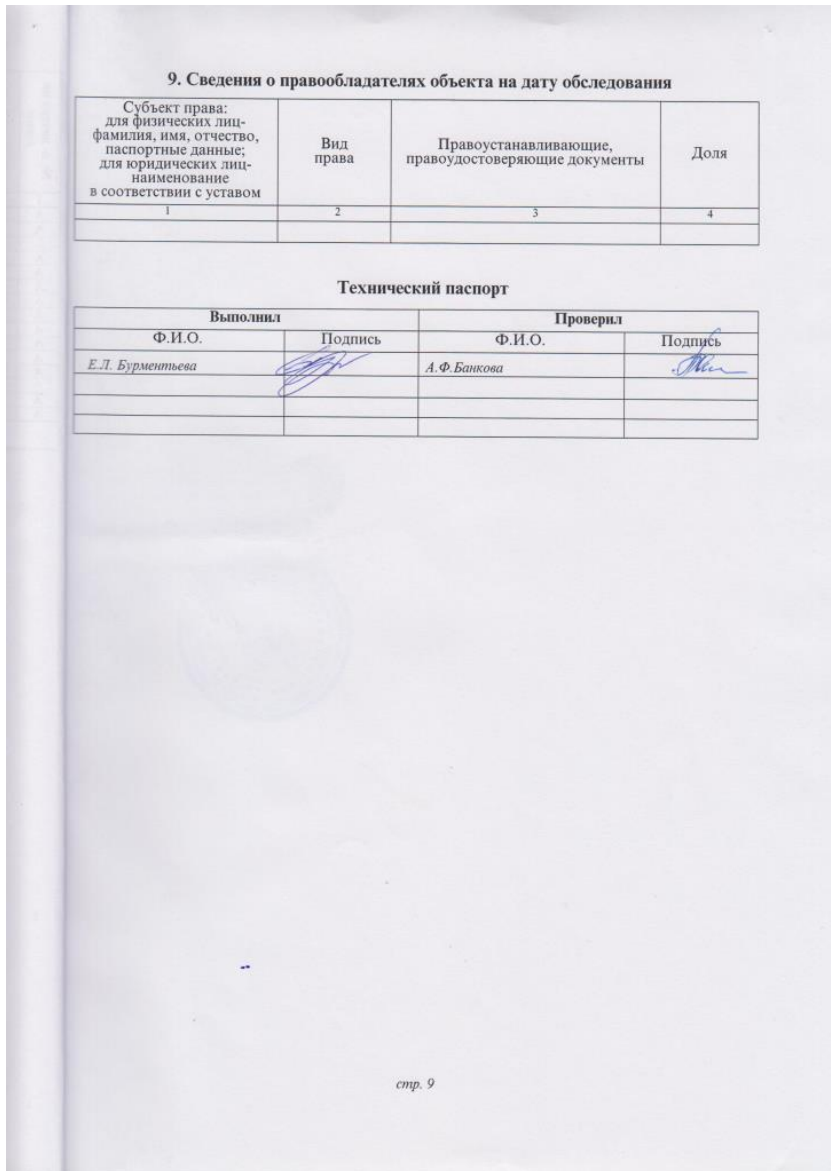
стр. 4





Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 83 из 146





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

Технический паспорт составлен по состоянию на 25.04.2018 г.

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



2. Опись (состав) технического паспорта

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

стр. 2



3. Общие сведения о здании

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

Год ввода в эксплуатацию 1986

Материал стен блоки

Строительный объем 9 030 куб.м Площадь здания* 2 260,7 кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 2 144,3 кв.м

Площадь застройки 1258,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:42:0000000:4162

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Обременений не имеется

3.4. Примечание

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

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

Балансовая стоимость заказчиком не представлена.

Данный объект зарегистрирован с наименованием - Химчистка

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

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

стр. 3

4. Состав объекта

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

стр. 4

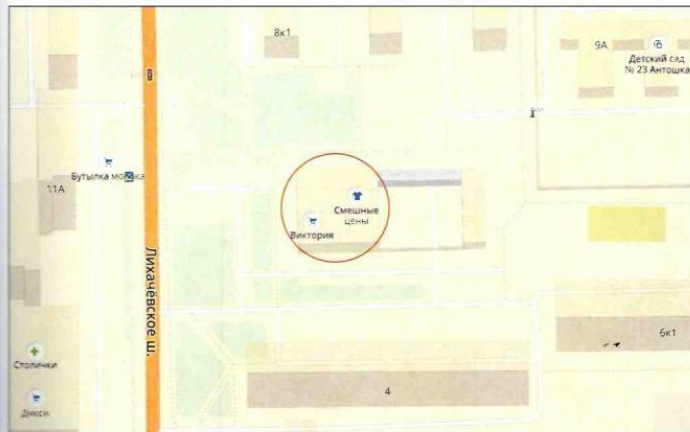


5. Ситуационный план

нежилое здание
наименование здания

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



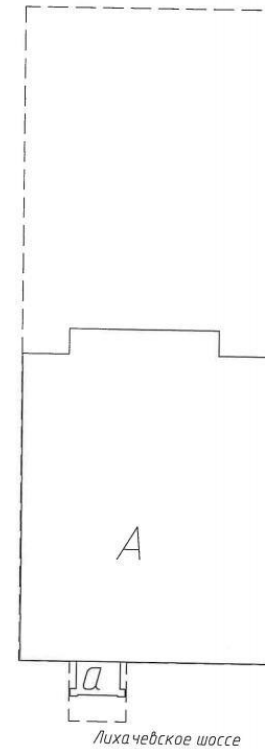
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Федотов		Котолевская Г.А.	

6. План объекта

нежилое здание
наименование здания

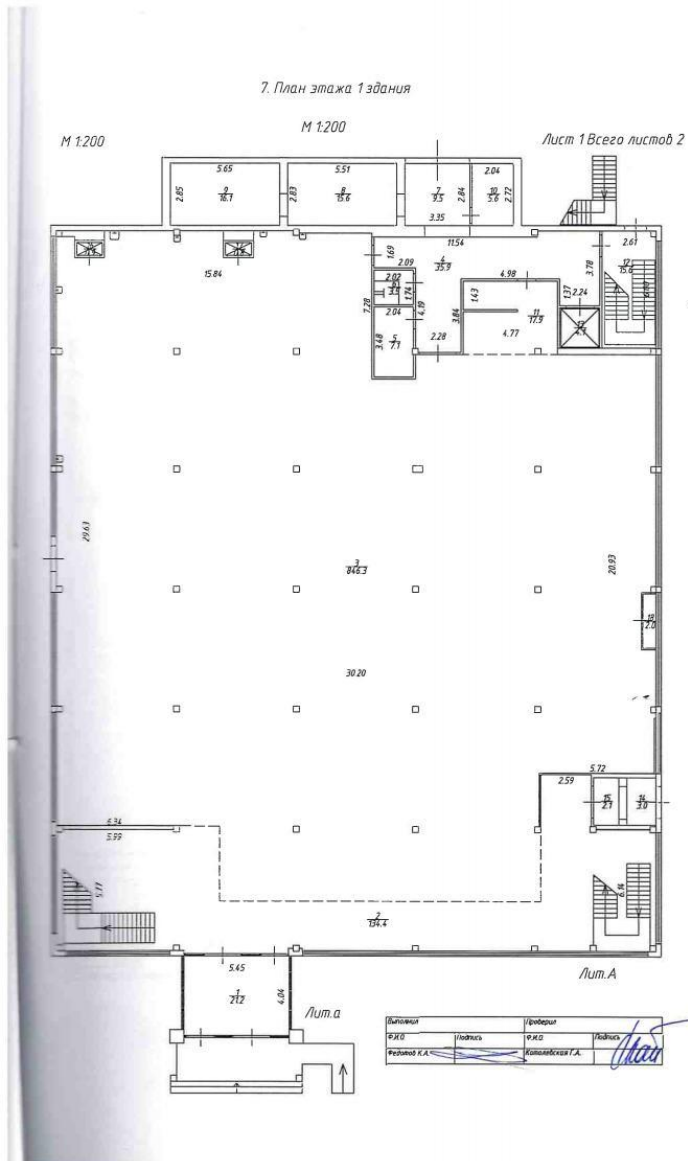
М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



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





8. Эскипликация к плану этажей здания

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



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

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

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

стр. 9



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



Х.И.И. с.с.с.т.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(или объект недвижимого имущества)

Дата 18.03.2010 г.

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование нежилое здание

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 110,0 Кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

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


1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986


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

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

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

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

Руководитель комплексной производственной группы _____
 М.П.  Бузико Н.М.
(подпись) (инициалы, фамилия)



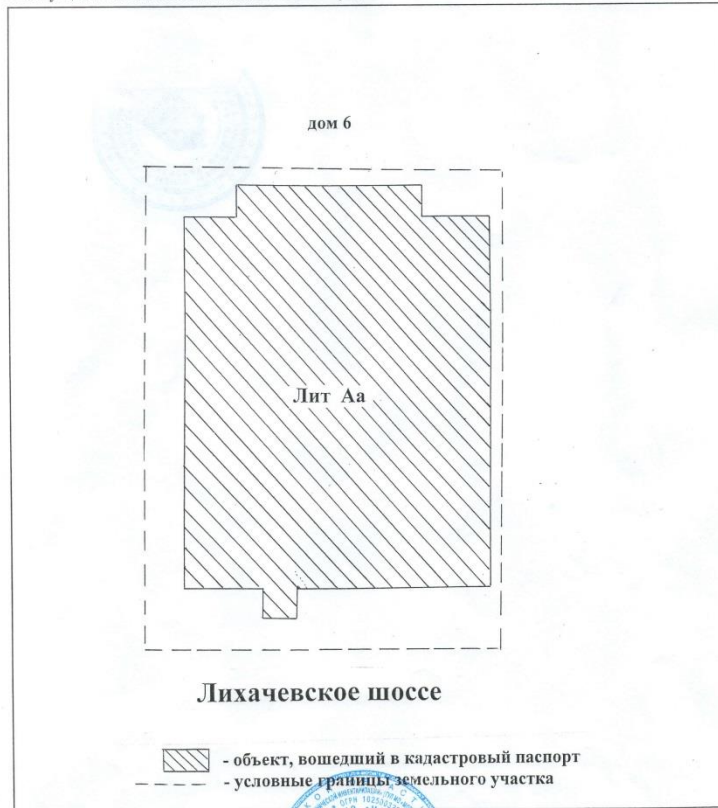

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)
Лист № 2 , всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы



Н.М. Бузенко
(подпись)

Бузенко Н.М.

(инициал, фамилия)

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 92 из 146



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

Жилая недвижимость

(наименование)

Лист № <u>Рядов. I</u>	Всего листов: <u>Рядов. I</u>	Всего рядов:	Всего листов выписки:
17.06.2021 № 99/2021/398945362			
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

Номер кадастрового квартала:	50:42:0010310
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2005
Рядов. привнесённый государственный учётный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Установлено ориентирно ориентира, расположенного в границах участка. Полный адрес ориентира: Российская Федерация, Московская область, городской округ Деловый центр, город Деловой центр, Лиховидовское шоссе, участок 6
Площадь:	2498 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	25004030,76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

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

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

Рядов. I

Жилая недвижимость	(наименование)
---------------------------	----------------

Лист № <u>Рядов. I</u>	Всего листов: <u>Рядов. I</u>	Всего рядов:	Всего листов выписки:
17.06.2021 № 99/2021/398945362			
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешённого использования:	Для эксплуатации строения
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах охоты экономический зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны стратегического развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах охоты охраняемой природной территории, особо охраняемых территорий и объектов животного мира, истинных угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межрайонной территории:	данные отсутствуют

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





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

Земельный участок			
Лист №	Регистр 1	Вместо листов регистр 1: _____	Вместо разделов: _____
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	50-42-001/03-10-133	Вместо листов выписки: _____
Кадастровый номер:			

(на объекте недвижимости)

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

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

Земельный участок			
Лист №	Регистр 2	Вместо листов регистр 2: _____	Вместо разделов: _____
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	50-42-001/03-10-133	Вместо листов выписки: _____
Кадастровый номер:			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. 24.03.2016
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление
вид:	24.03.2016
дата государственной регистрации:	50-50/001-50/061/002/2016-1034/3
номер государственной регистрации:	с 24.03.2016 по 30.11.2030
3.1.1. объект недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Активо дев", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092 от 04.12.2015
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без иного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Исковые заявления и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (включая, в частности, права) или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФИЛС ЕПРН

Копии предоставленных документов (15/39)

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

Рядок 3

Котельный участок			
Лист №	Рядок №	Всего листов реестра	Всего выписок
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	3	3
Кадстровый номер:		50:42:0010310:133	

План (схема, опись) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

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

М.П.



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

Рисунг 3.2

Земельный участок			
<small>(на объекте недвижимости)</small>			
Лист № Рисунг 3.2	Всего листов рисунга 3.2 : _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50:42:0010310:133		
Кадстровый номер:			

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73

Зона №

Номер точки	Координата		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.33	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.13	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	Ф.И.С. ЕПРН инициала, фамилия
	М.П.	

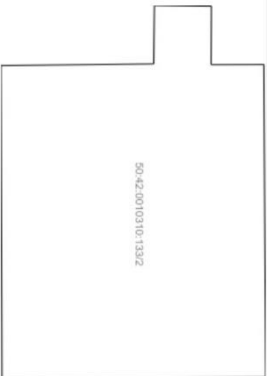
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о участке земельного участка

Рисунг 4

Земельный участок			
<small>(на объекте недвижимости)</small>			
Лист № Рисунг 4	Всего листов рисунга 4 : _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50:42:0010310:133		
Кадстровый номер:			

План (чертеж, схема) части земельного участка

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

	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:


Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	Ф.И.С. ЕПРН инициала, фамилия
	М.П.	





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

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


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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о участке земельного участка

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


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

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

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

Рядом 4

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № Рядом 4	Всего листов выписки: 4	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/39/94/53/62		50:42:0010310:133	
Кадестровый номер:			


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

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

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

Рядом 4

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № Рядом 4	Всего листов выписки: 4	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/39/94/53/62		50:42:0010310:133	
Кадестровый номер:			

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

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



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

Рядов 4.1

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

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

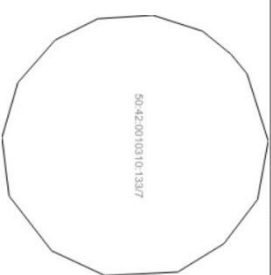
Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	Ф.И.С. Е.И.Р.И. инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Рядов 4

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

План (срещок, схема) части земельного участка Учетный номер части: **50:42:0010310:137**

Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
		

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



Земельный участок

(объект недвижимости)

Лист № 42 Ревизия 42	Всего листов рецензии 42	Всего рецензий: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362			50-42:0010310-133

Кадастровый номер:

Сведения о характеристиках точек Гривинды части (частей) земельного участка

Участный номер части: 2

Система координат: МСК-73

Зонный №

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

Государственный регистратор

Полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.С. ИТЭН

инициалы, фамилия

Земельный участок

(объект недвижимости)

Лист № 42 Ревизия 42	Всего листов рецензии 42	Всего рецензий: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362			50-42:0010310-133

Кадастровый номер:

Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек Гривинды части земельного участка, м

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

Государственный регистратор

Полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.С. ИТЭН

инициалы, фамилия





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

Земельный участок			
<small>(на 1 объект в отношении)</small>			
Лист № _____	Рисунг 4.2	Вместо листов рисунга: 4.2 ; _____	Вместо рисунков: _____
Кадастровый номер: _____		50:42:0010310:133	

Номер точки	Координаты, м	Описание записей в местности	Сведения кадастрового реестра недвижимости об объекте недвижимости
1	Х 2 У 3	4	5
16	489648 2188278.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648 2188278.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648 2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648 2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641 2188250.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641 2188278.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622 2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641 2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641 2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646 2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646 2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649 2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649 2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653 2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653 2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653 2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649 2188251.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Земельный участок			
<small>(на 1 объект в отношении)</small>			
Лист № _____	Рисунг 4.2	Вместо листов рисунга: 4.2 ; _____	Вместо рисунков: _____
Кадастровый номер: _____		50:42:0010310:133	

Номер точки	Координаты, м	Описание записей в местности	Сведения кадастрового реестра недвижимости об объекте недвижимости
1	Х 2 У 3	4	5
29	489644 2188278.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644 2188278.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644 2188279.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644 2188279.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644 2188279.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644 2188279.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643 2188279.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643 2188279.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643 2188278.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643 2188278.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643 2188278.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644 2188278.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644 2188278.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644 2188278.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644 2188278.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Копии предоставленных документов (22/39)

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

Листов 4/2

Жилая часть			Всего листов выписки: 4/2			Всего страниц: 50-42-0010310-133			Всего листов выписки: 5		
Сведения о характеристиках точек границей части (частей) земельного участка											
Участковый номер части: 3											
Счетная кодировка: МСК-73											
Зона №											
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Ссылка кадастровая погрешность определения координат кадастровых точек границы части земельного участка, м	5						
	X	Y									
1	489622.37	2188210.65	данная отсутствует								
2	489640.35	2188210.44	данная отсутствует								
3	489640.43	2188203.56	данная отсутствует								
4	489647.15	2188203.64	данная отсутствует								
5	489647.12	2188210.54	данная отсутствует								
6	489653.32	2188210.52	данная отсутствует								
7	489653.75	2188289.26	данная отсутствует								
8	489622.47	2188289.37	данная отсутствует								
9	489653.53	2188247.45	данная отсутствует								
10	489652.91	2188247.45	данная отсутствует								
11	489622.48	2188247.61	данная отсутствует								
12	489653.02	2188247.54	данная отсутствует								
13	489653.03	2188250.73	данная отсутствует								
14	489659.55	2188250.77	данная отсутствует								
15	489629.54	2188247.57	данная отсутствует								

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

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

Листов 4/2

Жилая часть			Всего листов выписки: 4/2			Всего страниц: 50-42-0010310-133			Всего листов выписки: 5		
Сведения о характеристиках точек границей части (частей) земельного участка											
Участковый номер: 3											
Счетная кодировка: МСК-73											
Зона №											
Номер точки	Координаты, м		Описание записи на местности	Ссылка кадастровая погрешность определения координат кадастровых точек границы части земельного участка, м	5						
	X	Y									
1	489648	2188247.47	данная отсутствует								
16	489648	2188247.47	данная отсутствует								
17	489648.01	2188250.65	данная отсутствует								
17	489648.01	2188250.65	данная отсутствует								
18	489641.45	2188250.69	данная отсутствует								
19	489641.44	2188247.51	данная отсутствует								
20	489622.43	2188276.77	данная отсутствует								
21	489641.67	2188276.68	данная отсутствует								
22	489641.66	2188280.88	данная отсутствует								
23	489646.85	2188276.68	данная отсутствует								
24	489646.85	2188276.68	данная отсутствует								
25	489649.4	2188276.71	данная отсутствует								
26	489653.34	2188276.76	данная отсутствует								
26	489653.34	2188276.76	данная отсутствует								
27	489653.68	2188276.75	данная отсутствует								
28	489649.21	2188251.07	данная отсутствует								

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

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

Земельный участок			
<small>(наименование недвижимости)</small>			
Лист № <u>42</u>	Рисун <u>4.2</u>	Всего листов рисунка <u>4.2</u> :	Всего рисунков: _____
Лист № <u>99/2021/39/045362</u>		Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>50:42:0010310:133</u>	

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

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

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

Земельный участок			
<small>(наименование недвижимости)</small>			
Лист № <u>42</u>	Рисун <u>4.2</u>	Всего листов рисунка <u>4.2</u> :	Всего рисунков: _____
Лист № <u>99/2021/39/045362</u>		Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>50:42:0010310:133</u>	

Сведения о характеристиках точек Гравитация части (высшей) земельного участка			
Участный номер части: <u>4</u>			
Система координат: МСК-73			
Зона №			

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

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

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

(наименование объекта недвижимости)

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

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

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

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

(наименование объекта недвижимости)

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

Номер точки	Координаты, м	Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек Границы части земельного участка, м
1	2	3	4
29	489644.85	2188278.49	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют
39	489643.01	2188278.3	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют
41	489644.33	2188278.16	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют

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



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

Регистр 4.2

Земельный участок		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
		(на основании информации)		
Лист № _____	Регистр 4.2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Лист № 1706.2021	№ 99/2021/398945362	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Квартальный номер:		50-42:0010310-133		
Сведения о кадастровых точках границах части (частей) земельного участка				
Участковый номер части: 5				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах земельного участка, м
	X	Y		
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись		ФУПИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Регистр 4.2

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
		(на основании информации)	
Лист № _____	Регистр 4.2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Лист № 1706.2021	№ 99/2021/398945362	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Квартальный номер:		50-42:0010310-133	

Номер точки	Координаты, м		Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	489648	2188241.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	2188241.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.45	2188250.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44	2188241.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		подпись		ФУПИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
«Внесения в учет земельного участка»

Лист № <u>Реквизит 4.2</u>	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	(наименование документа)		
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
«Внесения в учет земельного участка»

Лист № <u>Реквизит 4.2</u>	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	(наименование документа)		
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

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

Номер точки	Координаты, м			Описание вписания на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	489622.37	2188210.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489652.92	2188247.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489652.93	2188250.73		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Земельный участок			
Лист № _____ Рислет 4.2	Всего листов рислета 4.2 : _____	Всего рислетов: _____	Всего листов выписки: _____
<small>(лист объекта не выписан)</small>			
ГП.06.2021 № 90/2021/398945362		50:42:0010310:133	
Кадастровый номер: _____			

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
16	489648	2188278.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	2188278.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.45	2188250.69		данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44	2188247.51		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.85	2188276.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФОПС ЕИРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Земельный участок			
Лист № _____ Рислет 4.2	Всего листов рислета 4.2 : _____	Всего рислетов: _____	Всего листов выписки: _____
<small>(лист объекта не выписан)</small>			
ГП.06.2021 № 90/2021/398945362		50:42:0010310:133	
Кадастровый номер: _____			

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

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
29	489644.85	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.33	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФОПС ЕИРН
		М.П.	инициалы, фамилия



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

Регистр 4.2

Земельный участок

(наименование)

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

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

Кадатровый номер:

Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка

Угловой номер части: 7

Система координат: МСК-73

Зона №

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

Государственный регистратор

полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.О. И.П.И.

инициалы, фамилия

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

Регистр 4.2

Земельный участок

(наименование)

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

17.06.2021 № 99/20/21/398945362

50-42/003/03-133

Кадатровый номер:

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

Государственный регистратор

полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.О. И.П.И.

инициалы, фамилия

Копии предоставленных документов (29/39)



Земельный участок		<small>(наименование участка)</small>	
Лист № _____	Решение 4.2	Всего листов выписки 4.2	Всего листов выписки: _____
17.06.2021	№ 99/2021/098945362	Всего результатов: _____	№ 42-001/0310-133
Кадастровый номер:			

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

Государственный регистрационный номер	полностью наименование должности	подпись	Ф.И.С. И.П.Н.
		М.П.	инициала, фамилия

Ф И С Л И Р Н

выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1

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

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

Знание	
вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
17.06.2021 № 99/2021/399079104	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Номер кадастрового квартала:	50:42:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012
Ракурс присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 029-044-2581, Условный номер: 50-50-42/028/2010-104
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лыжниковское шоссе, дом 6, строение 1
Площадь, м²:	297,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб.:	4722095.32
Государственный регистратор	Ф И С Л И Р Н
полное наименование должности	подпись

М.П.

Раздел 1

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

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

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

М.П.



Раздел 2

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

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

М.П.



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
11.05.2023г. № КУВН-001/2023-108858372	50-42-0000000-4162
Кадастровый номер:	50-42-0000000
Номер кадастрового квартала:	26.07.2012
Дата присвоения кадастрового номера:	Идентификационный номер 029-044-2578; Условный номер 50-50-42/010/2010-435
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Дачное шоссе, дом 6
Местоположение:	2110
Площадь:	Нежилое
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	2, в том числе поэтажных 0
Количество этажей, в том числе поэтажных:	Бетонные
Материал наружных стен:	1986
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	102564812.85
Кадастровая стоимость, руб.:	50-42-0010310:149, 50-42-0010310:169
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50-42-0000000:68066, 50-42-0000000:68061, 50-42-0010310:5870
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Лист № 2 раздела 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Лист № 2 раздела 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
11.05.2023г. № КУВН-001/2023-108858372	50-42-0000000-4162
Кадастровый номер:	50-42-0000000-4162
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Объемы отступов:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____



Раздел 2. Лист 3

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

Зашне		вид объекта недвижимости		Всего листов: 5		Всего листов выписки: 10	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 5			
11.05.2023г. № КУВН/001/2023-108858372		50:42:0000000/4162					
Кадстровый номер:							
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрепытый репный паевой инвестиционный фонд "Активно два"	данные отсутствуют			
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1		данные отсутствуют			
2	Выд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:50:001-50:001/002/2016-1033/2 24.03.2016 13:09:31	данные отсутствуют			
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1		данные отсутствуют			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
4.1	вид:	Доверительное управление					
	дата государственной регистрации:	24.03.2016 15:14:17					
	номер государственной регистрации:	50:50:001-50:001/002/2016-1033/3					
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.03.2016 по 30.11.2030					
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 102773929283 данные отсутствуют					
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым репным паевым инвестиционным фондом "Активно два", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092, выдан 04.12.2015 данные отсутствуют					
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют					
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют					
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют					

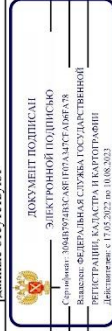


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Зашне		вид объекта недвижимости		Всего листов: 5		Всего листов выписки: 10	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 5			
11.05.2023г. № КУВН/001/2023-108858372		50:42:0000000/4162					
Кадстровый номер:							
4.2	Сведения о внесении изменений или дополнений в зарегистрированную запись об ипотеке:						
	вид:	Аренда					
	дата государственной регистрации:	23.07.2014 00:00:00					
	номер государственной регистрации:	50:50:42/024/2014-128					
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.06.2014 с 05.06.2014 на 15 лет					
	сведения о внесении изменений или дополнений в запись об ипотеке:	Общество с ограниченной ответственностью "Виктория Балтия", ИНН: 3905069220 данные отсутствуют					
	основание государственной регистрации:	Договорный договор аренды нежилого помещения, № Б51/14-Д, выдан 31.05.2014, дата государственной регистрации: 23.07.2014, номер государственной регистрации: 50:50-42/024/2014-128 Дополнительное соглашение № 5 к договору аренды нежилого помещения № Б51/14-Д от 31 мая 2014 года, выдан 01.10.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № Б51/14-Д от 31.05.2014 года, № 6, выдан 07.07.2021, дата государственной регистрации: 24.08.2021, номер государственной регистрации: 50:42:0000000/4162-50/15/2021-4 данные отсутствуют					
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют					
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют					
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют					
	сведения о внесении изменений или дополнений в зарегистрированную запись об ипотеке:	данные отсутствуют					
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано					
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют					



полное наименование должности

инициалы, фамилия



Лист 5

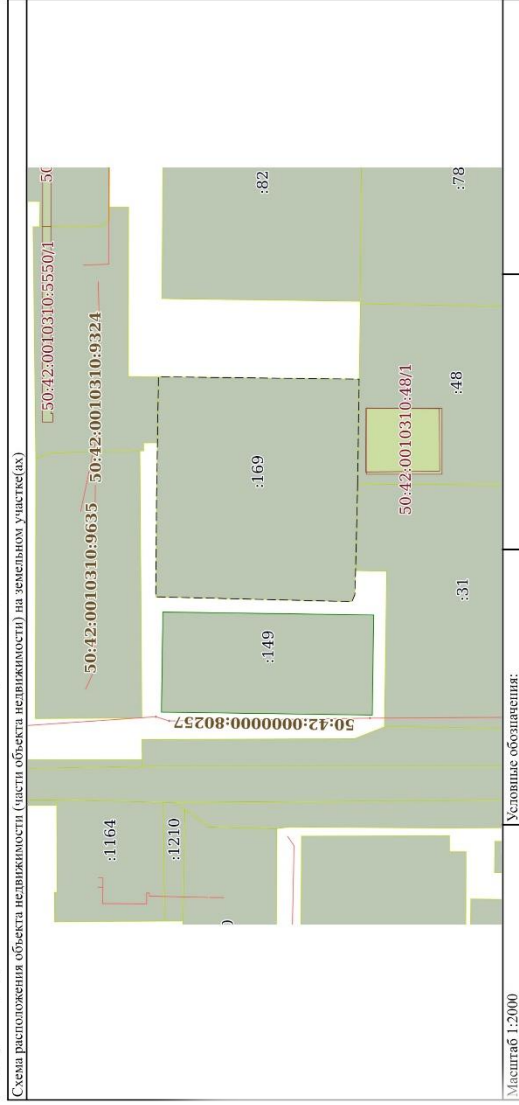
Зашье	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 5	
Всего листов выписки: 10	
Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физических лиц отсутствуют
8	Сведения о возмещении в отношении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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

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

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




Масштаб 1:2000	Условные обозначения:
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Раздел 7 Лист 7

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


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

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

Раздел 8 Лист 8

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


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

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




Лист 9

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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко, Александром Александровичем Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Департамент № 17.05.2023 по Ю.О.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 10

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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко, Александром Александровичем Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Департамент № 17.05.2023 по Ю.О.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------





ООО «Активо-Инвест»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
 Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47
 agenda@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 26.06.2024 № 6

СПРАВКА

Расчет эксплуатационных и коммунальных расходов, которые несет собственник здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6

№ п/п	Наименование статей	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сен.23	окт.23	ноя.23	дек.23	январ.24	фев.24	мар.24	апр.24	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	472 483,69	411 163,78	383 948,63	193 871,92	106 613,73	125 712,65	149 918,45	130 500,04	379 530,28	215 372,42	232 444,60	203 157,10	250 393,11
	Электроэнергия	438 179,22	375 138,56	351 462,56	173 940,31	90 192,93	77 650,59	98 547,03	102 935,83	130 328,49	114 928,76	91 322,55	76 621,62	176 770,70
	Водоснабжение Водоотведение Поверхностные стоки Негативное воздействие Сброс загрязняющих веществ	29 658,22	32 967,58	30 809,31	19 730,15	16 420,80	23 183,39	26 492,75	26 636,64	43 975,36	30 772,91	71 451,30	69 750,00	35 154,03
	Теплоэнергия	4 646,26	3 057,63	1 676,77	201,46		24 878,67	24 878,67	927,57	205 226,43	69 670,75	69 670,75	56 785,48	38 468,37
2	Эксплуатационные расходы:	327 257,56	25 807,43	14 925,64	9 684,53	30 280,32	26 952,49	27 771,31	34 009,86	70 872,00	220 392,67	71 495,00	82 060,33	78 459,10
	Чистка вывоз снега										135 000,00			11 250,00
	ТМЦ текущий ремонт	304 320,00				2 500,00			1 142,50		4 396,67		3 638,33	26 333,13
	ФОТ	22 937,56	25 807,43	14 925,64	9 684,53	27 780,32	26 952,49	27 771,31	32 867,36	70 872,00	80 996,00	71 495,00	78 422,00	40 875,97
	Итого без НДС	799 741,25	436 971,21	398 874,28	203 556,45	136 894,05	152 665,14	177 689,76	164 509,90	450 402,28	435 765,09	303 939,60	285 217,43	328 852,20



Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендатором, составляет 98 % от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, поверхностные стоки, негативное воздействие, сброс загрязняющих веществ, и теплоэнергию.

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



К.В. Попова





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

345



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

361

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 120 из 146



Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2024 г.)

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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категорий - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,94	0,88	0,91	0,90	0,85

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Вперед >

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


НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

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

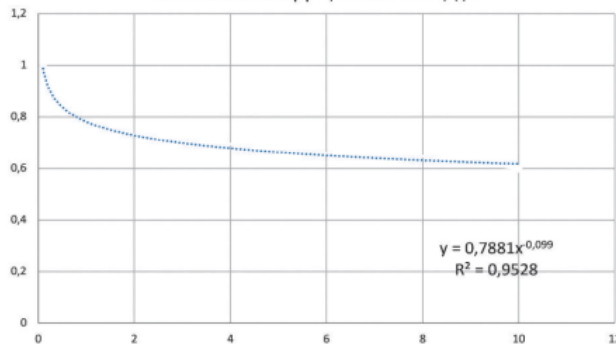
4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,08	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некружной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,10

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1–0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,1	1,00	1,10	1,22	1,34	1,49	1,67
	0,1–0,5	0,91	1,00	1,11	1,22	1,36	1,52
	0,5–1	0,82	0,90	1,00	1,10	1,22	1,37
	1–5	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11	1,24
	5–10	0,67	0,74	0,82	0,90	1,00	1,12
	>10	0,60	0,66	0,73	0,80	0,89	1,00

Зависимость коэффициента от площади



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

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

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

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

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 284 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)

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

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

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	1,00	0,98
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,88	0,92	0,90

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,98	0,94	0,95	0,94	0,90
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,93	0,87	0,89	0,87	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,83	0,82	0,73
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,93	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,92	0,87	0,89	0,87	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,89	0,91	0,90	0,85

Примечание:

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

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

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

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.[Вперёд](#)[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 124 из 146Financial
Consulting
Group

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2024 г.\)](#)

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

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

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$$

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

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

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

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

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}}$$

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

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92



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 Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-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:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- 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](#)

[Вперёд →](#)

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,65	8,90	16,51

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	1,02	1,06

3. Местоположение

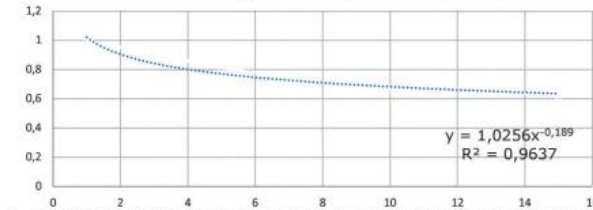
а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,06

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15

Зависимость коэффициента от расстояния до метро



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

5. Особенности местоположения здания

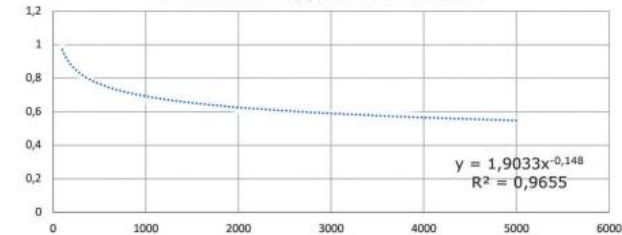
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,15	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,12

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

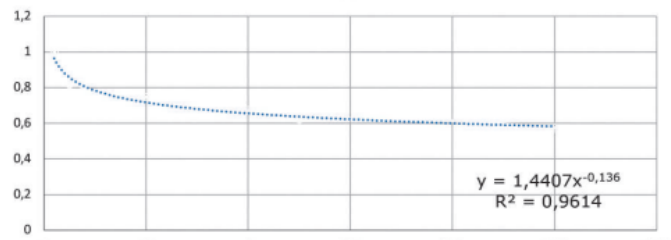
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
		<100	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,67
100-300	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48	1,61	
300-500	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45	
500-1000	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	
1000-2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19	
2000-5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09	
5000>	0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00	

Зависимость коэффициента от площади



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,38	1,52	1,67	1,80
	20-50	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,49	1,61
	50-100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,34	1,45
	100-300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31
	300-500	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,10	1,19
	500-1000	0,60	0,67	0,74	0,83	0,91	1,00	1,08
	1000>	0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,93	1,00

Зависимость коэффициента от площади



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

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

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

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

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,41	12,02	22,10
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,25	13,15	23,36

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,15	24,28
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,85	16,10	21,12



13. Недоагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,50	6,90	13,06

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,34	7,86	15,11

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	22,67	18,65	26,57

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,25	18,17	28,49

15. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	6
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	29
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	4
Резерв на замещение	19
Итого	100

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,96	10,43	16,98

17. Состав операционных расходов

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

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,10	10,15	14,08
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,37	10,66	16,05

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,57	18,10	28,94
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,66	16,52	26,82

16. Наличие витринного остекления

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

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т. п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,07	1,23

18. Срок экспозиции

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

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	https://mir-rem.ru/otdelka-ofisov/	3 000	3 100
		http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	3 000	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	3 300	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиль, шпателька, потолок «Армстронг», сантехника, дверные блоки	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	3 900	4 600
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 900	
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	5 000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпателька, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, «теплый пол», различного рода электро-кабеля и прочее оборудование	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	8 900	10 667
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	11 100	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпателька, потолок «Армстронг», гипсокартон, профиль, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshheniya/	6 000	7 033
		https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	8 200	
		https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	6 900	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) рассчитана возможная величина затрат, необходимая для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ, РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
1	Косметический ремонт	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 300	3 517	3 100	6 617
		http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html	3 250			
		http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	3 000			



3392	50:42:0000000:20093		Московская область, р-н Мытищинский, с. Федоскино
3393	50:42:0000000:20659		Московская область, Долгопрудный г, Пацаева пр-кт, 12
3394	50:42:0000000:20904		Россия, Московская область, г.о. Мытищи, д. Шолохово, ш. Дмитровское, строение 2А/6
3395	50:42:0000000:22285		Московская область, г. Долгопрудный, ш. Новое, д. 56
3396	50:42:0000000:22990		Московская область, Долгопрудный г, Лихачевский проезд, 16
3397	50:42:0000000:26390		Московская область, д. Еремино, г Мытищи, ул Дмитровская, строен 2
3398	50:42:0000000:4162		Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6
3399	50:42:0000000:76613		Московская область, г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д. 7а
3400	50:42:0000000:76657		Московская область, г. Долгопрудный, ул. Лихачевский проспект, д. 28/35
3401	50:42:0000000:77323		Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Хлебниково, ул. Тимирязевская, д. 6
3402	50:42:0000000:77452		Московская область, г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д. 56Б
3403	50:42:0010101:11013		Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Старое Дмитровское шоссе, дом 8, строение 1
3404	50:42:0010101:156		Московская область, г. Долгопрудный, ш. Старое Дмитровское, д. 1, строение 2
3405	50:42:0010101:281		Московская область, г. Долгопрудный, ш. Старое Дмитровское, д. 2, строен. 1
3406	50:42:0010101:6848		Московская область, город Долгопрудный, улица Московская, дом 58, корпус 2
3407	50:42:0010101:8496		Московская область, город Долгопрудный, улица Московская, дом 56, корпус 2
3408	50:42:0010203:823		Московская область, Долгопрудный г, Корабельная ул, 5
3409	50:42:0010205:758		Московская область, Долгопрудный г, Парковая ул, 36
3410	50:42:0010208:1055		Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12
3411	50:42:0010225:47		Московская область, Долгопрудный г, Собина пл, 1, 4
3412	50:42:0010310:10770		Российская Федерация, Московская область, г.о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, улица Дирижабельная, дом 23
3413	50:42:0010310:12798		Московская область, г Долгопрудный, пр-кт Ракетостроителей, д 1
3414	50:42:0010310:15478		Московская область, г Долгопрудный, пр-кт Лихачевский, д 74
3415	50:42:0010310:255		Московская область, Долгопрудный г, Лихачевское ш, 10, 2
3416	50:42:0020101:1201		Московская область, г Долгопрудный, ш Лихачевское, д 3
3417	50:42:0020101:1289		Московская область, Долгопрудный г, Лихачевское ш, 1, 1
3418	50:42:0020201:109		Московская область, Долгопрудный г, Транспортный проезд, 3, 3
3419	50:42:0020201:110		Московская область, Долгопрудный г, Транспортный проезд, 3, 2
3420	50:42:0020201:128		Московская область, Долгопрудный г, Транспортный проезд, 3, 5
3421	50:42:0020203:118		Московская область, Долгопрудный г, Лихачевский проезд, 5, 28
3422	50:42:0040402:393		Российская Федерация, Московская область, город Долгопрудный, микрорайон Павельцево, Новое шоссе

Источник: Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год (<https://mfo.mosreg.ru/deyatelnost/perechen-obektov-nedvizhimogo-imushchestva-v/30-11-2023-13-57-42-perechen-obektov-nedvizhimogo-imushchestva-v-otnosh>)

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
Страница 131 из 146



Объект-аналог №1 для оценки земельного участка


← → ↻ 🏠
🔍 ☆ 🔒 📱 🗪 👤
https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278339373/

Обновлено: 23 июня, 21:01 👁 1 027 просмотров, 0 за сегодня

Продается Коммерческая земля, 27,5 сот.

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

🏠
✎
📄
🖨
🔗
⚠️ Пожаловаться



🎥 Видео
📷 11 фото

📏

Площадь участка
27,5 сот.

📄

Категория
Участок поселений

Продаётся Земельный участок на Пятницком шоссе, обременений нет. Можно выбрать любой Вид Разрешенного Ипользования указанный на фотографии. Есть дорога Покрытие Асфальтом. Свет рядом в 150 метрах, газ находится в 500 метров, вода скважина, канализация септик.
 Получено чистое ГПЗУ 2024 года.
 Продажа от Собственника.
 Торопитесь остались последние два участка.

18 000 000 ₪ 📈
❤️

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену

Например, 17 460 000 ➤

Цена за сотку 654 546 ₪
 Налог УСН

+7 964 782-05-84

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

Написать

⚡ Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 73623584

😊
Отзыв о сайте

Объект-аналог №2 для оценки земельного участка

← → ↻ 🔍 ☆ 🔴 🛡️ 👤 К 📄 🌐 ⋮

Продается Коммерческая земля, 20 сот.

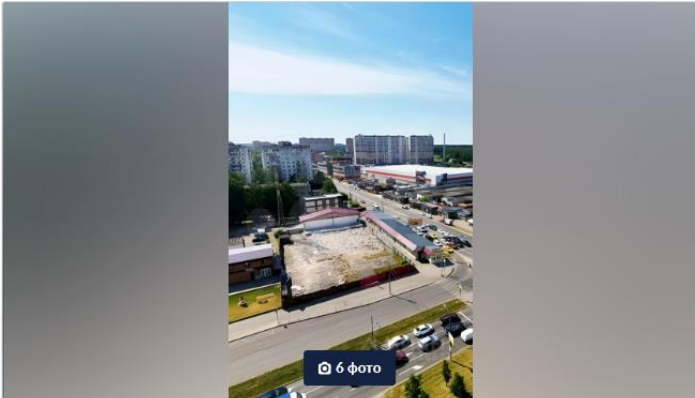
Московская область, Солнечногорск городской округ, Андреевка рп, ул. Жилинская, 13/1 [На карте](#)


📍 Зеленоград – Крюково 🚗 5 мин. 📍 Фирсановская 🚗 15 мин. 📍 Сходня 🚗 21 мин.

📍 Ленинградское шоссе 26 км от МКАД 📍 Новосходненское шоссе 26 км от МКАД

📍 Пятницкое шоссе 26 км от МКАД

🗨️ ✍️ 📄 🖨️ 🔗 🚩 Пожаловаться





📏 Площадь участка
20 сот.
 📄 Категория
Участок поселений

Вашему вниманию предлагается выгодный с коммерческой точки зрения земельный участок, назначение: для общественно-делового и гражданского строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь земельного участка-20 соток!

Коммуникации: электричество-100кВт. Вода есть (скважина).

Идеальное место для открытия своего дела. Возле участка находится остановка общественного транспорта, через дорогу Зеленоград.

😊 [Отзыв о сайте](#)

15 499 000 ₪

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 15 034 000 >

Цена за сотку 774 950 ₪

Налог УСН

+7 966 061-91-79

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

⚡ Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Алексей Ефимов

🌟 Суперагент


⭐ 5,0 · 19

Объект-аналог №3 для оценки земельного участка

← → ↻ 🏠
🔍 ☆ 🔒 🛡️ 🧑🏻 🇷🇺 📄 👤 ⋮

Участок 58,5 сот. (промназначения)

♡ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



30 000 000 ₽

512 821 ₽ за сотку

8 938 666-27-47

Земельные активы
Подмосковья
Агентство
На Авито с мая 2020 🏆
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 58,5 сот. Расстояние от МКАД: 9 км

Расположение

Московская обл., Долгопрудный, мкр-н Павельцево, ул. Нефтяников
 Рогачёвское шоссе, 9 км Показать карту ↕

Описание


Промышленный земельный участок для строительства складов, производств, открытого хранения материалов, а также стоянки и ремонта техники. Возможно подключение к сетям газоснабжения и электричества. Подъезд круглогодичный, асфальтированный. Участок №2






Сообщения 1 ⬆

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

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

← → ↻ 🔍 🌟 🔒 🛡️ 👤 🏠 🗺️ ⌂ ⋮



1990 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Московская область, Мытищи, 1-я Институтская улица, 1 📍

Обновлено сегодня 🕒

📍
🔄
⋮

Помещение своб. назначения, 1990 м², 1/3 этаж

150 000 000 ₹

75 376 ₹/м²

И Ирина

Р PrimeBroj.com

☎️ +7 977 086-56-50

Описание

ТЦ на продажу. Номер в базе: 17450_26. Продается торговый центр с арендаторами

Параметры объекта

📄 Площадь 🏠 Этаж

🏢 Этажей в здании

Расположение

🗣️ Отзыв о Домклик

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода


← → ↻ 🏠 <https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/295368029/>
🔍 ☆ 🔒 🏠 К 🗄️ 👤

Продается Свободное назначение, 1 236,7 м² в здании «на ул. Учинская, 6А»









Московская область, Пушкино, мкр. Зеленый Городок, Учинская ул., 6а [На карте](#)

🚗 ВДНХ 🕒 29 мин.
📍 Ярославское шоссе 19 км от МКАД
📍 Осташковское шоссе 25 км от МКАД

🔍
✍️
📄
🖨️
📧
🚩 Пожаловаться



АБСОЛЮТ КАПИТАЛ 📷 8 фото

📏 Площадь
1 236,7 м²

🏠 Этаж
4 из 4

🔑 Помещение
Свободно

PDF

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

😊 Отзыв о сайте

122 501 319 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 118 826 200


Цена за метр 99 055 ₽
Налог НДС включен: 20 416 681 ₽

+7 915 007-45-95

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

Написать

🟢 Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Абсолют Капитал Недвижимость

🔄 Суперагент

PDF

Отчёт о привлекательности
помещения и локации

Купить

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 <https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/295368029/>
🔍 ☆ 🔔 🛡️ 🗺️ 🏠 📄

Фотографии (8) **Описание** Расположение Похожие объявления
Свободное назначение, 1 236,7 м²

Отдельно стоящее 4-этажное (в том числе 1 подземный) здание и земельный участок 7,8 соток под ним. Проведена полная реконструкция (старое здание снесли и построили новое) здания 5 лет назад. Подземный этаж из монолитного железобетона, материал стен самого здания 51 тёплая керамика + штукатурка и окраска. Перекрытия пустотелые Ж/Б плиты. В настоящий момент всё здание сдаётся арендаторам. Коммуникации: канализация городская, водопровод городской, отопление городское электричество 50 кВт.(218323)

Возможное назначение

🏢 Торговая площадь

Ещё: торговое, торговля

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки: **Свободная продажа**

122 501 319 ₹ ↑ ↓ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр 99 055 ₹
 Налог НДС включен: 20 416 681 ₹

+7 915 007-45-95

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

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Абсолют Капитал Недвижимость
+ Супергент

Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

🗉 Отзыв о сайте

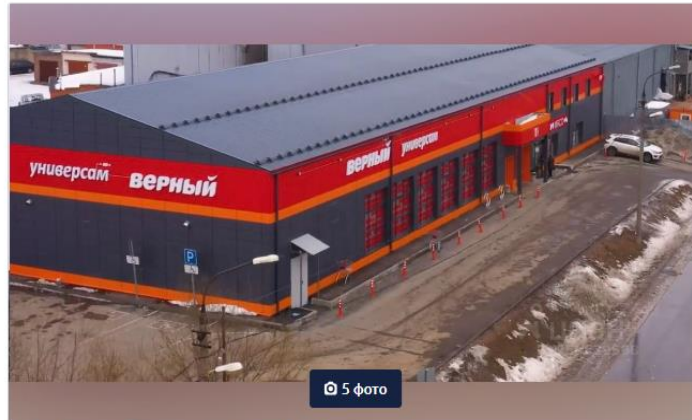
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

<https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/269639568/>
🔍 ☆ 🔒 🛡️ 🗺️ 📄 🏠

Московская область, Долгопрудный, мкр. Виноградские Горки, ул. Виноградная, 7 [На карте](#)
 📍 Долгопрудная 🚶 5 мин. 📍 Водники 🚶 18 мин. 📍 Новодачная 🚗 10 мин.
 📍 Дмитровское шоссе 6 км от МКАД 📍 Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 12 км от МКАД

🗨️ 📄 📷 📄 📄 📄 📄
⚠️ Пожаловаться



📏 Площадь 980 м²
🏠 Этаж 1 из 1
🔑 Помещение Свободно

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

Что входит в PDF-отчёт

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

95 000 000 ₽ 📈 ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 92 150 000 ➤

Цена за метр 96 939 ₽

Налог УСН

+7 909 905-46-17

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

📩 Быстро отвечает на сообщения

🏠 РИЕЛТОР
ID 20134
⭐ 1,0 · 4

PDF Отчёт о привлекательности
 помещения и локации

[Купить](#)

[Отзыв о сайте](#)

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
 2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
 Страница 138 из 146



Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/269639568/

Продажа от СОБСТВЕННИКА. Готовый арендный бизнес - торговое помещение с якорным арендатором, расположенное в непосредственной близости с ЖК Мои адрес Север (3 827 квартир). Объект расположен в шаговой доступности от густонаселенного жилого массива, в 750 метрах ж/д станции Долгопрудная. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль объекта.

Об объекте:
 Супермаркет Верный успешно работает с момента открытия 2020 г. в круглосуточном режиме. Ежедневный товарооборот составляет 500 000 руб.
 Это показатель востребованности супермаркета у жителей близлежащего жилого массива.

Первый этаж супермаркет Верный
 Площадь 600 м²
 МАП: 6% от ТО, но не менее 870 000 /мес. (без учета НДС)
 Договор: долгосрочный до 2030 г

Первый этаж и антресоль Кафе-пекарня
 Площадь 342 м²
 МАП: 238 800 /мес.
 Договор заключен на 11 мес. (с пролонгацией).

Итого: 1 108 800 /мес.

Технические характеристики:
 Год постройки: 2003г / Полная реконструкция здания: 2020г
 Общая площадь: 980 м²
 Этажность: 1, антресоль
 Высота потолков: 4,5 м
 Коммуникации: центральные
 Парковка: 25 м/м
 Выделенная электрическая мощность: 185 кВт
 Кадастровый номер: 50:42:0010104:1010 (21764/31031)
 Земельный участок: в аренде по контуру здания (общедолевая)

Тип сделки:
 Продажа по ДКП

[Свернуть](#)

95 000 000 ₪

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 96 939 ₪
 Налог УСН

+7 909 905-46-17

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

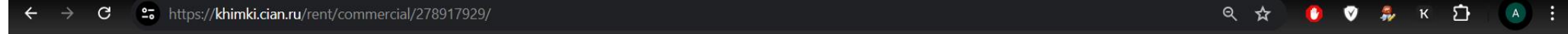
РИЕЛТОР
ID 20134
 1.0 · 4

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

[Отзыв о сайте](#)

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

Объект-аналог №1 для доходного подхода

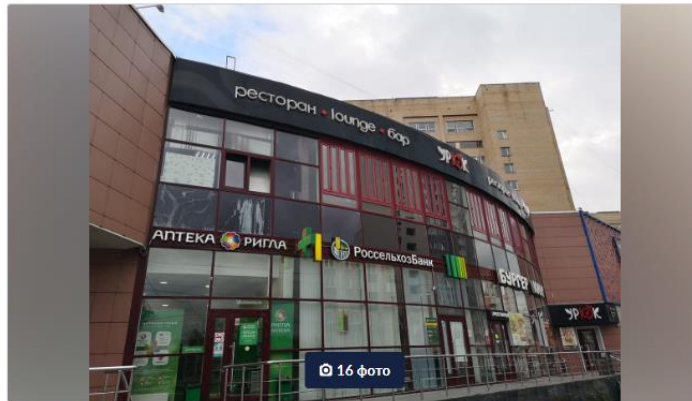


Сдается Свободное назначение, 709,8 м²

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

Планерная 7 мин.

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



16 фото



Площадь 709,8 м²

Этаж 2 из 2

Помещение Свободно с авг 2024

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

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения

1 000 000 руб./мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за метр 16 907 руб в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 916 780-82-07

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Виста Групп
 Суперагент

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

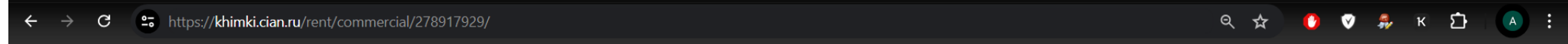
[Отзыв о сайте](#)

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
 2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
 Страница 140 из 146

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



Объект-аналог №1 для доходного подхода



Купить отчёт за 450 Р ~~500 Р~~

Посмотреть пример отчёта

Добрый день!
 Сдаётся в аренду помещение 709,8 м2.
 1 000 000 руб./мес.
 Мощность 150 кВт
 Преимущества:
 + Прямая аренда от собственника!
 + Транспортная доступность!
 + Развитая инфраструктура!
 + Напротив нового ЖК!
 + Большой трафик!
 + Соседи: Россельхозбанк, Бургер Кинг, Аптека!
 + Адекватная цена!
 + Отдельный вход!

Свернуть ^

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: кафе/ресторан, свободное назначение, ювелирный, торговый центр, торговое, торговля

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



1 000 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 970 000

Цена за метр 16 907 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 916 780-82-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Веста Групп

Суперагент



Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Отзыв о сайте

Передан через Диадок 27.06.2024 14:44 GMT+03:00
 2bd78f82-80f6-4ed5-bd52-d5cca1dbac5
 Страница 141 из 146



Financial
 Consulting
 Group

Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻ 🏠
🔍 ☆ 🔒 🛡️ 🧑🏻 🇷🇺 📄 🌐
https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/278375719/

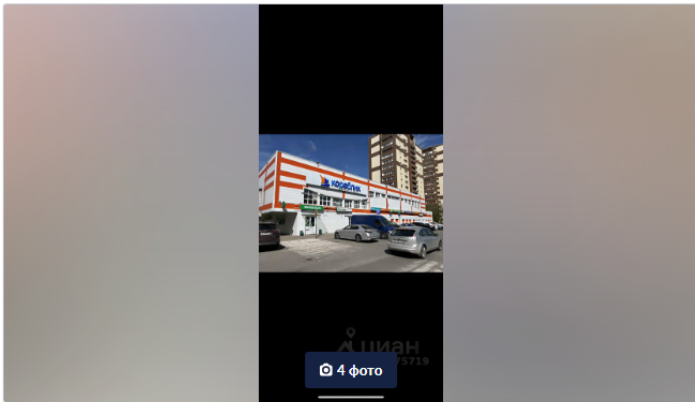
Сдается Торговая площадь, 200 м²





Московская область, Долгопрудный, Лихачевское ш., 11а [На карте](#)

📍 Водники ⚡ 26 мин.
📍 Долгопрудная ⚡ 25 мин.
📍 Новодачная ⚡ 42 мин.

📍 Дмитровское шоссе 7 км от МКАД
📍 Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 6 км от МКАД

🏠
✎
📄
🖨
🔗
⚠️ Пожаловаться



📏 Площадь
200 м²

🏠 Этаж
2 из 2

🔑 Помещение
Свободно

PDF

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения

🚶 Пешеходный трафик

📊 Арендные ставки рядом

📍 Точки притяжения

PDF

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Купить

300 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 291 000

❤️

Цена за метр 18 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 134-49-29

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

Cosmopolis Finance

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Космополис

На Циан 16 лет

Объектов в работе 51

РИЕЛТОР

Мария Никитина

🌱 Суперагент

★ 3.0 · 2

📄 Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

🗨 [Отзыв о сайте](#)

Объект-аналог №2 для доходного подхода

← → ↻ 🏠 <https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/278375719/>
🔍 ☆ 🔒 📱 🗪 🏠

Фотографии (4) **Описание** Расположение Контактное лицо
Торговая площадь, 200 м² 🏠

Сдается в аренду помещение площадью 200 кв.м. на 2 этаже в торговом центре Лихачевский возле сетевого магазина Фикспрайс.

Хороший трафик
 Помещение находится в окружении сетевых арендаторов.
 Прямая аренда от собственника
 Каникулы на въезд предоставляются

Звоните, отвечу на все вопросы.

[Свернуть](#)

Возможное назначение

🏠 Торговая площадь

Ещё: выставка, фитнес, спортзал, медицинский центр, магазин, spa салон, белье, бижутерия, бытовая техника, гипермаркет, детские товары, детский магазин, детский центр, интернет магазин, массажный салон, мебель, обувь, одежда, оптика, пункт выдачи, свободное назначение, стройматериалы, сувениры, сумки, товары для дома, торговля, торговое, торговый комплекс, услуги, ювелирный

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Можно ещё фото?](#)


или узнайте подробности по телефону


[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)





[Отзыв о сайте](#)

300 000 ₽/мес. ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>


Цена за метр 18 000 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 134-49-29


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


[Написать](#)

📩 Быстро отвечает на сообщения

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Космополис

На Циан **16 лет** Объектов в работе **51**

РИЕЛТОР
Мария Никитина
 3,0 · 2

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

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

Объект-аналог №3 для доходного подхода

← → ↻ 📄 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/301715191/ 🔍 ☆ 🛡️ 🗺️ К 📁 🌐

Сдается Торговая площадь, 368 м²


Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, 26 [На карте](#)

📍 Планерная 📍 Речной вокзал

📍 Ленинградское шоссе 4 км от МКАД 📍 Пятницкое шоссе 10 км от МКАД

📍 Волоколамское шоссе 12 км от МКАД

🔍
✎
📄
🖨️
🔗
🚩 Пожаловаться



📷 12 фото

📏

Площадь
368 м²

🏠

Этаж
1 из 14

🔑

Помещение
Свободно

PDF

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

👤

Охват населения

📊

Арендные ставки рядом

480 000 ₽/мес. ▼ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр 15 653 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 059-34-39

☎️ Номер только для звонков, сообщения не придут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

PDF

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 52574221

PDF

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

👤 [Отзыв о сайте](#)

Объект-аналог №3 для доходного подхода

← → ↻ 🏠 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/301715191/ 🔍 ☆ 🔒 🛡️ 🏠 К 🗂️ 👤

Фотографии (12) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 368 м² 🏠

Возможное назначение

🏭 Производство 🏠 Склад

🏪 Торговая площадь

Ещё: банк, парикмахерская, кафе/ресторан, автосервис, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, фрукты, спортзал, зал, кальная, медицинский центр, аптека, продукты, общепит, ресторан, сауна, школа, сервис, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, spa салон, авиа кассы, автозапчасти, автосалон, алкомаркет, арендный бизнес, база, база отдыха, банный комплекс, белье, бильярдная, больничный комплекс, боулинг, букмекерская контора, бутик, буфет, галерея, гостевой дом, готовый бизнес, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, доходный дом, займы, зоомагазин, зубная поликлиника, интернет магазин, йога, квест, клиентский офис, клиника, косметология, кофейня, кулинария, массажный салон, мебель, мини-отель, нотариальная контора, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, пансионат, пиццерия, посуда, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, рыба, салон, салон связи, санаторий, свободное назначение, сто, стрит ритейл, студия танцев, сувениры, сумки, супермаркет, суши, тату салон, типография, тнп, товары для дома, торговый центр, турагенство, услуги, учебный центр, фастфуд, фото студия, химчистка, хлебокомбинат, швейный цех, электронные сигареты, ювелирный


[Свернуть](#) ⬆️

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону


[Показать контакты](#)



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



480 000 ₽/мес. ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

>

Цена за метр 15 653 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 059-34-39

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 52574221

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

[Отзыв о сайте](#)



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	024A66A4007AB14B99423F7DAEE3F103E7 с 24.05.2024 12:48 по 24.08.2025 12:48 GMT+03:00	27.06.2024 14:44 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	27.06.2024 17:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа