



ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8119/1224

об оценке справедливой (рыночной) стоимости здания и земельного участка, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76

Дата оценки:
10 декабря 2024 г.

Дата составления отчета:
10 декабря 2024 г.

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

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787 68 01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru



105082, г. Москва
Балакиревский пер., д.1А, оф.8
(495) 787-68-01, (495) 729-65-82
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 1 от 03 декабря 2024 г. к Договору № Р-43/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 20 февраля 2024 г., заключенное между Заказчиком – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой (рыночной) стоимости здания и земельного участка, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, для определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая (рыночная) стоимость здания и земельного участка, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10 декабря 2024 г. составила¹:

338 124 000 (Триста тридцать восемь миллионов сто двадцать четыре тысячи) рублей с учетом НДС или

284 001 818 (Двести восемьдесят четыре миллиона одна тысяча восемьсот восемнадцать) рублей без учета НДС

Справедливая (рыночная) стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице № 3 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»
Оценщик

Лазарев П.Ю.

Струков Д.И.

Дата составления отчета

10 декабря 2024 г.

¹ Стоимость прав собственности на земельный участок НДС не облагается

Таблица 1. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки²

№ п/п	Наименование	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	13 390 905	13 390 905
2	Здание, наименование: торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое, площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	324 733 095	270 610 913
Итого:		338 124 000	284 001 818

Оценщик

Струков Д. И.

Дата составления отчета

10 декабря 2024 г.

² Стоимость прав собственности на земельный участок НДС не облагается

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	10
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	11
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.3 Осмотр объекта оценки.....	13
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
14.1 Имущественные права	15
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	18
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	22
14.7 Описание местоположения	22
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	26
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	30
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	30
16.3.1 Анализ рынка торговой недвижимости Московская область 1 полугодие 2024 г.....	30
16.3.2 Рынок земельных участков	32

16.3.3 Анализ цен, проведенный Оценщиком	32
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	37
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	40
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	40
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода	41
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	42
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	43
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
19.1 Описание методики оценки.....	44
19.2 Выбор единиц сравнения.....	44
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	44
19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	47
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	52
20. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	56
20.1 Описание методики оценки.....	56
20.2 Определение арендных платежей.....	56
20.3 Определение чистого операционного дохода	59
20.4 Определение общей ставки капитализации	60
20.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу	61
21. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
21.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	62
21.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	63
21.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	102

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	10 декабря 2024 г.
Порядковый номер отчета	8119/1224

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 1 от 03 декабря 2024 г. к Договору № Р-43/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 20 февраля 2024 г.
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Здание и земельный участок, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	<ul style="list-style-type: none"> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19; Здание, наименование: торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое, площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630.
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе выписки ЕГРН и других документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал»
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	<ul style="list-style-type: none"> Доверительное управление; Доверительное управление и аренда.
2	Цель оценки
	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка
	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI). ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
	Справедливая (рыночная) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.
4.2	Предпосылки стоимости
	Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.
5	Дата оценки
	«10» декабря 2024 года
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки

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

Отчет: 8119/1224

- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.
- В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задачей на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.
- Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком.
- Оценка проводится без учета обременения объекта оценки арендой.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задаче на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
----------	--

Отсутствуют

9	Форма составления отчета об оценке
----------	---

Отчет передается Заказчику в форме электронного документа. Отчет должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя Исполнителя, или уполномоченным им лицом.

10	Прочая информация
-----------	--------------------------

10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
-------------	---

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.

10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
-------------	--

Отсутствует

10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
-------------	--

Отсутствуют

10.4	Форма представления итоговой стоимости
-------------	---

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

Отчет: 8119/1224

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

10.5 Специфические требования к отчету об оценке

Отсутствуют

10.6 Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Отсутствует

10.7 Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку

Отсутствует

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струков Денис Игоревич
ИНН	333400251805 от 29.11.1999 г.
СНИЛС	142-167-191 40
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035706-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №035707-2 от 26.01.2024 г. Оценка бизнеса – №044007-3 от 11.09.2024 г.
Образование	Диплом о высшем образовании 107724 0562005 от 03.07.2015 г. «Государственный университет по землеустройству», Диплом о профессиональной переподготовке, 772403014603 от 03.07.2015 г. «Московский финансово-юридический университет «МФЮА»
Категория / сертификация	Оценщик
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика Струкова Дениса Игоревича 471/2023/СП134/765 от «14» декабря 2023 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования с 14.12.2023 по 13.12.2024. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов руб.)
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация "Русское общество оценщиков" от 22.07.2020, регистрационный номер № 009596, включен в реестр 17.08.2015 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор № 4/23 от 10 июля 2023 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струков Денис Игоревич
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
Сокращенное наименование	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
Дата государственной регистрации	26.09.1996
ОГРН	1027739292283 от 01.10.2002 г.
Место нахождения	123001, г.Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

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

Отчет: 8119/1224

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№ 220/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

Отчет: 8119/1224

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
 - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:

- 3.1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

- Осмотр оцениваемых объектов не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о соответствии данных Заказчика фактическим данным.
- Оценщику предоставлен реестр арендаторов. Оценщик исходит из допущения, что указанные в реестре арендаторов ставки аренды и условия по договорам аренды соответствуют фактическим данным.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- 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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписки из ЕГРН на объекты в количестве 2 ед.;
- Справка о доходах и расходах комплекса;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр оцениваемых объектов не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о соответствии данных Заказчика фактическим данным.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
Сокращенное наименование	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»
Дата государственной регистрации	26.09.1996
ОГРН	1027739292283 от 01.10.2002 г.
Место нахождения	123001, г.Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Сведения об имущественных правах указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19 – доверительное управление.

Здание, наименование: торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое, площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630 – доверительное управление, аренда.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в количестве 2 единиц.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Характеристики
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Доверительное управление
Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Адрес местоположения	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Кадастровый номер	50:16:0302003:19
Кадастровая стоимость, руб.	11 956 165,20
Площадь, кв. м	2 590,00
Наличие строений на участке	50:16:0000000:3630, 50:16:0000000:69219
Конфигурация	Удобная для строительства
Рельеф	Удобный для строительства
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Организованные подъездные пути	Имеются
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под строительство торгово-офисного комплекса
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 26.11.2024 г.
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"

Источник: данные Заказчика

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого нежилого здания

Наименование параметра	Характеристики
Тип объекта	Нежилое здание
Адрес расположения	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76
Назначение объекта	Торгово-офисное
Текущее использование	Торгово-офисное
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 26.11.2024 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:16:0000000:3630
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект	50:16:0302003:19
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	4 037,20
Год постройки	2011
Этажность	3
Состояние здания	Хорошее
Состояние/уровень отделки	Стандартная отделка
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, аренда
Кадастровая стоимость, руб.	178 293 248,72
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	44 162,60
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Не выявлены
Материал стен	Кирпич/бетон
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Источник: данные Заказчика

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

Отчет: 8119/1224

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Фотоматериалы Заказчика
Наличие охраны	Да	Фотоматериалы Заказчика
Парковка	Наземная	Фотоматериалы Заказчика

Источник: фотоматериалы Заказчика

Фотографии объекта оценки

Таблица 6. Фотографии оцениваемых объектов





14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Объекты оценки находятся в хорошем состоянии. Состояние отделки стандартная.

Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ Объекта оценки может быть определен на уровне от 20%.

Таблица 7. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки используются по прямому назначению – в качестве торгово-офисного объекта. Ниже приведен реестр арендаторов.

Таблица 8. Реестр арендаторов комплекса

Контрагент	Ежемесячная арендная плата, руб. (с НДС)												Коммунальные платежи в ставке аренды (включены/не включены)
	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	
	2023г.	2024г.											
Дикси-Юг АО	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 517 199,00	1 517 199,00	1 517 199,00	1 517 199,00	1 517 199,00	Не включены
Дрогери ритейл ООО	552 430,22	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	Не включены
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	Включены
Болиян Лаура Вазгеновна ИП	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	43 336,23	43 336,23	Включены
Фадеева Татьяна Владимировна ИП	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	Включены
Арутюнова Нина Владимировна ИП	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	Включены
Жангазин Ренат Бекназарович ИП	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	79 627,80	79 627,80	Включены
Дрогери ритейл ООО (реклама)	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	Включены
Савин Сергей Сергеевич ИП	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	72 895,22	72 895,22	72 895,22	72 895,22	72 895,22	Включены, кроме электроэнергии
Рахимов Маъруф Мамадович ИП	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76	50 000,00	50 000,00	70 520,11					
Байрамян Эдмонд Оганеси ИП	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	Включены, кроме электроэнергии
Активо-Инвест ООО	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	Включены

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

Отчет: 8119/1224

Контрагент	Ежемесячная арендная плата, руб. (с НДС)												Коммунальные	
Сидоров Владислав Альбертович ИП	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	4 658,50	5 124,35	Включены
Попова Галина Евгеньевна ИП	35 582,85	35 582,85	35 582,85	35 582,85	35 582,85	35 582,85	35 582,85	38 073,65	38 073,65	38 073,65	38 073,65	38 073,65	38 073,65	Включены, кроме электроэнергии
Леденева Лилия Олеговна ИП	99 331,79	99 331,79	99 331,79	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	Включены, кроме электроэнергии
Рябкова Марина Вячеславовна ИП	5 000,00		5 000,00	5 000,00	5 000,00			5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00			
Болиян Лаура Вазгеновна ИП	56 710,00	56 710,00	59 545,50	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	Включены, кроме электроэнергии
Санаев Махмуд Султанович ИП	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	761 762,25	761 762,25	761 762,25	761 762,25	761 762,25	Включены, кроме электроэнергии
Дикси-Юг АО					433,33	500	500	500	500	500	500	500	500	Включены, кроме электроэнергии
Кузьмичев Олег Петрович ИП									33 064,51	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	Включены
Олейник Светлана Вячеславовна ИП												6 870,48	22 186,66	Включены, кроме электроэнергии
Итого:	3 368 430,42	3 327 290,12	3 335 125,62	3 310 958,33	3 311 391,66	3 279 290,57	3 279 290,57	3 384 317,90	3 369 049,55	3 405 985,04	3 420 899,90	3 431 681,93	-	

Источник: данные Заказчика

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

Отчет: 8119/1224

Эксплуатационные расходы, по данным Заказчика, включены в ставку аренды. Общая площадь, сданная в аренду, составляет 2 474,90 кв. м.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки не предоставлена Оценщику. Данный факт не влияет на достоверность итогового результата оценки.

14.7 Описание местоположения

Общие сведения

Объект оценки представляет собой 2 единицы недвижимого имущества.

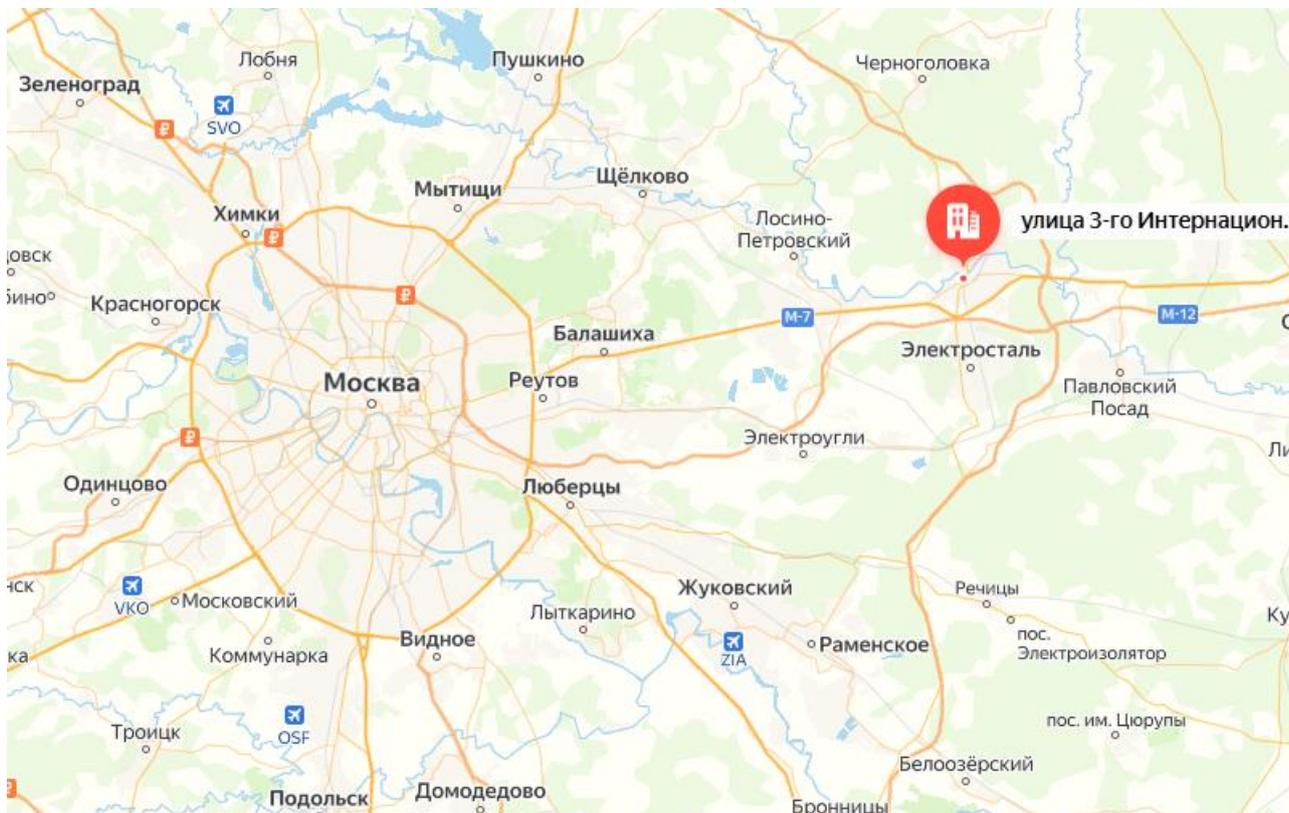
Характеристики местоположения

Таблица 9. Основные характеристики местоположения

Наименование параметра	Характеристики
Адрес расположения	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Выход на красную линию	Первая линия второстепенной улицы
Типичное использование окружающей застройки	Общественно-деловая и жилая застройка
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью

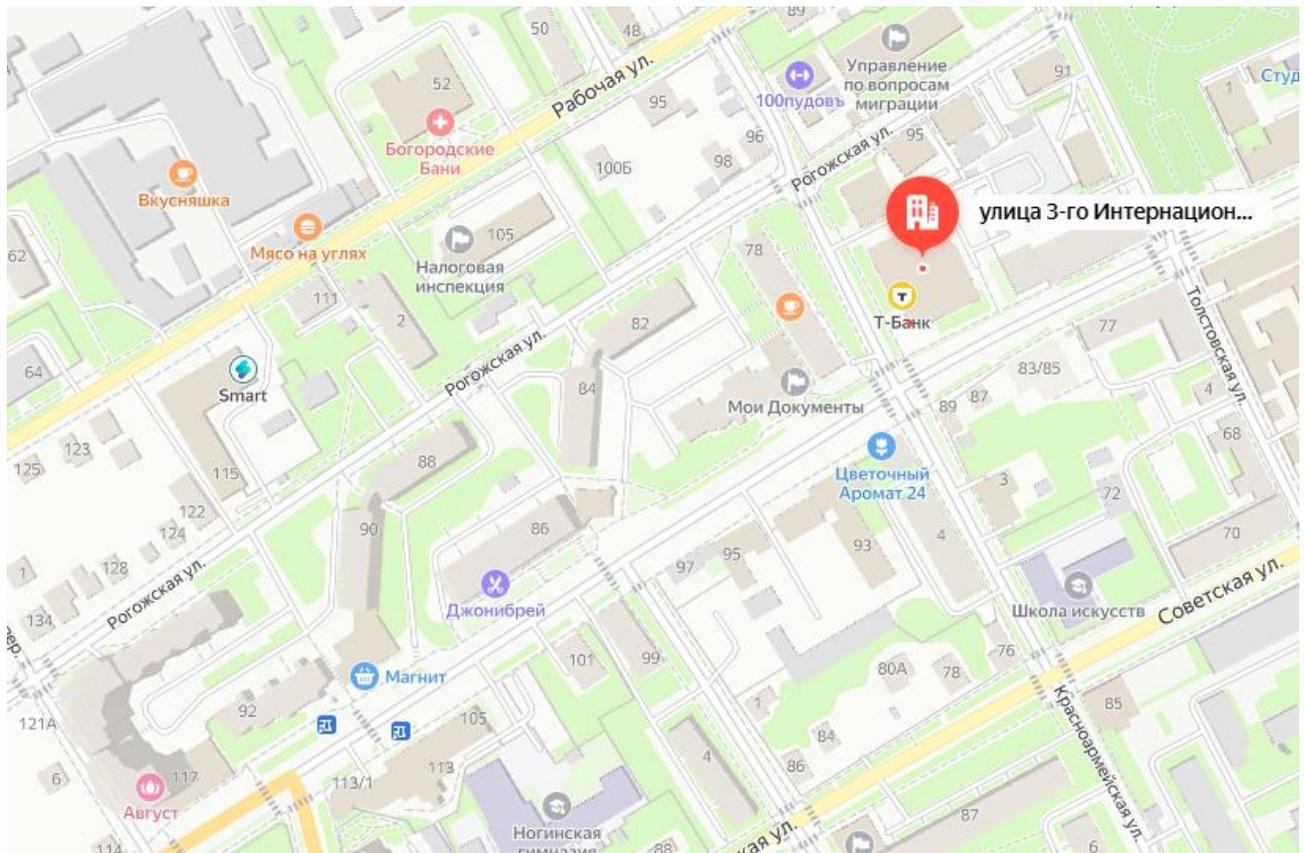
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).



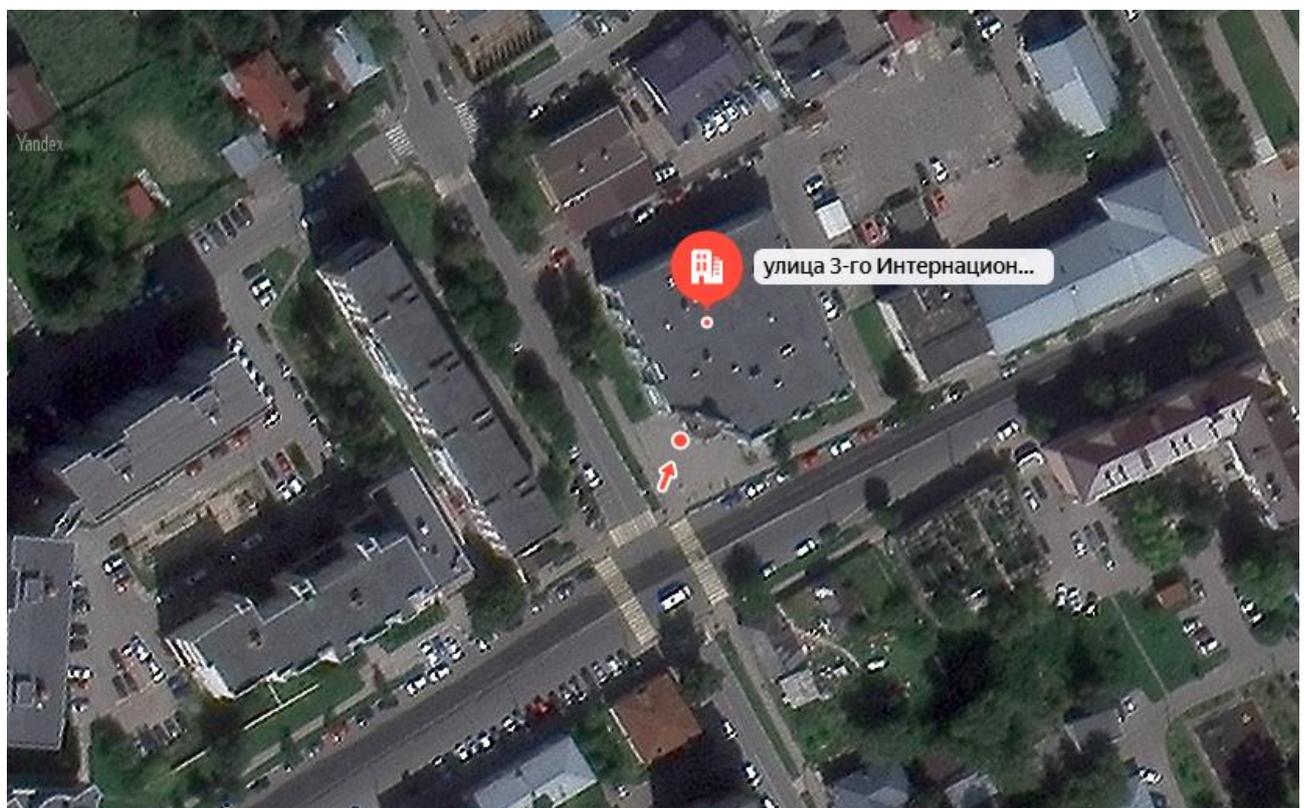
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб, вид со спутника).

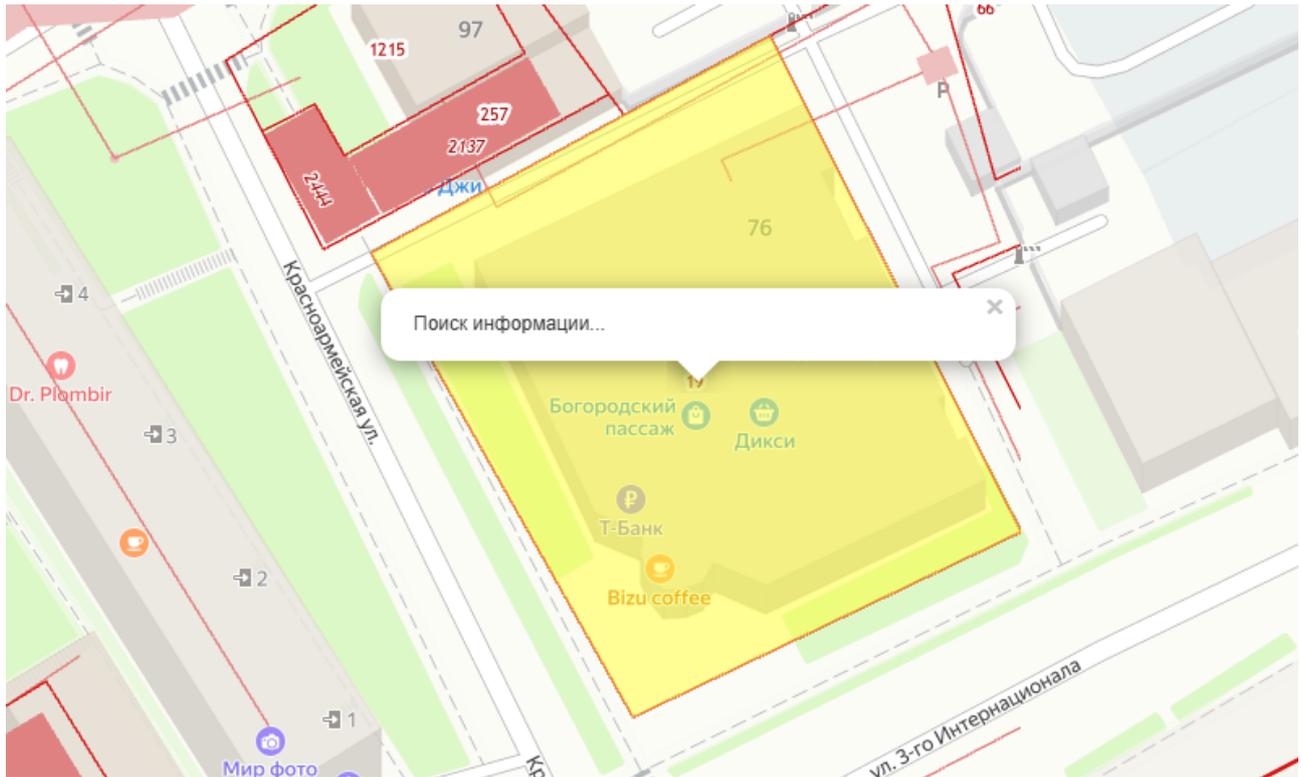


Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

Отчет: 8119/1224

Карта 4. Местоположение объекта оценки на карте (публичная кадастровая карта)



Источник: <https://b.roskadastrres.com/map>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения коммерческих объектов.

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их текущее использование в качестве коммерческих объектов торгово-офисного назначения.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ на октябрь 2024 г.³ (Даты проведения опроса: 11 – 15 октября 2024 года)

Ниже представлен прогноз основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,7% (+0,4 п.п. к сентябрьскому опросу), на 2025 год – до 5,3% (+0,5 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год – 17,3% годовых (+0,2 п.п.). Он предполагает, что в октябре–декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 20,0% годовых. Ожидания на 2025 год – 18,0% годовых (+1,9 п.п.), на 2026 год – 12,5% годовых (+1,0 п.п.). Прогноз на конец горизонта (9,0% годовых) выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен до 3,7% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,8-1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,2% (+11,6% в сентябре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2024–2026 годы. Они ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,5% (-0,1 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.), в 2026 году – до 2,9% (-0,1 п.п.) и вернется на уровень 2023 года (3,0%) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год – до 17,2% (+1,2 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста – до 10,4% в 2025 году (+1,4 п.п.), до 7,6% в 2026 году (+0,6 п.п.) и до 6,5% к концу горизонта (-0,1 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 8,3%, в 2025 году – на 3,9%, в 2026 году – на 2,8%, в 2027 году – на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,9% выше, чем в 2021 году (в сентябре – на 24,9%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте в сравнении с опросом в сентябре –1,7% ВВП в 2024 году с дальнейшим сокращением до 1,1% ВВП в 2025 году и до 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы почти не изменились – 470 млрд долл. в 2024 году, 475 млрд долл. в 2025 году (-3 млрд долл.), 485 млрд долл. в 2026 году (-1 млрд

³ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

долл.). Прогноз на 2027 год – 493 млрд долл. (-5 млрд долл.). Это на 10% (57 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы также без существенных изменений – 370 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2024 году, 382 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта – 403 млрд долл. (-6 млрд долл.). Это на 7% (26 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год – 91,2 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре–декабре 2024 года 94,2 рублей за доллар), на 2025 год – 95,0 рублей за долл., на 2026 год – 97,5 рублей за долл., на 2027 год – 99,7 рублей за долл. (рубль слабее на 0,6-1,1% по сравнению с сентябрьским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Прогнозы немного понижены. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 81 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 79 долл. за баррель в октябре–декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 77 долл. за баррель в 2025 году, 75 долл. за баррель в 2026 году и 72 долл. за баррель в 2027 году.

Рисунок 1. Показатели октябрь 2024 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	7,7	5,3	4,1	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,2	6,5	4,6	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,3	18,0	12,5	9,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,7	1,8	1,9	1,9
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,5	2,7	2,9	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	17,2	10,4	7,6	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7	-1,1	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	470	475	485	493
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	370	382	396	403
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	91,2	95	97,5	99,7
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	81	77	75	72
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	106,1	108,0	110,0	112,2
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,3	3,9	2,8	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,6	122,0	125,8	127,9
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	99	92	87	84
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	6,0-9,0					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,5					

* В скобках – результаты опроса в сентябре 2024 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 11 – 15 октября 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина

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

Отчет: 8119/1224

Социально-экономическое положение Московской области в январе-октябре 2024 года

Рисунок 2. Основные экономические и социальные показатели

	Октябрь 2024 г.	В % к		Январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.	Справочно		
		октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.		октябрь 2023 г. в % к		январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.
					октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	103,3	106,3	109,2	132,8 ²⁾	110,0 ²⁾	116,9 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	3 001,3	114,7	92,7	118,8	103,3 ²⁾	79,8 ²⁾	129,4 ²⁾
обрабатывающие производства	518 681,3	106,5	99,4	120,5	145,7 ²⁾	109,3 ²⁾	123,1 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	36 019,7	105,6	128,5	108,8	116,4 ²⁾	139,8 ²⁾	112,8 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 906,0	116,4	96,1	111,1	122,1 ²⁾	89,4 ²⁾	126,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	74 850,0	101,1	112,7	98,4	87,5 ³⁾	111,9 ³⁾	89,1 ³⁾

	Октябрь 2024 г.	В % к		Январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.	Справочно		
		октябрю 2023 г.	сентябрю 2024 г.		октябрь 2023 г. в % к		январь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г..
					октябрю 2022 г.	сентябрю 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	274,8	59,5	21,0	101,3	41,0	42,4	75,0
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{1), 2)}	1 091 307,1	x	x	106,4	x	x	105,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	382 127,7	105,6	97,3	109,2	121,6	103,0	108,0
Оборот общественного питания, млн рублей	19 172,5	108,5	98,2	109,4	105,5	96,1	115,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	80 942,0	99,7	104,0	103,6	106,1	104,2	102,8
Индекс потребительских цен, %	x	108,7	100,4	107,8	107,6	100,4	107,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6 348	59,8	98,6	51,7	55,1	93,7	67,1
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ³⁾							
номинальная, рублей	96 446,3	116,7	102,6	119,3	117,2	104,9	115,4
реальная	x	107,4	102,0	110,7	109,0	104,3	107,1

Источник:

<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%C2%AB%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D0%B5%202024%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%C2%BB.pdf>

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

Отчет: 8119/1224

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране оказывает существенное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип объекта –торгово-офисная недвижимость;
- Местоположение – Московская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

16.3.1 Анализ рынка торговой недвижимости Московская область 1 полугодие 2024 г.⁴

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 81 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 155 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 116 200 руб./кв.м.

⁴Источник:

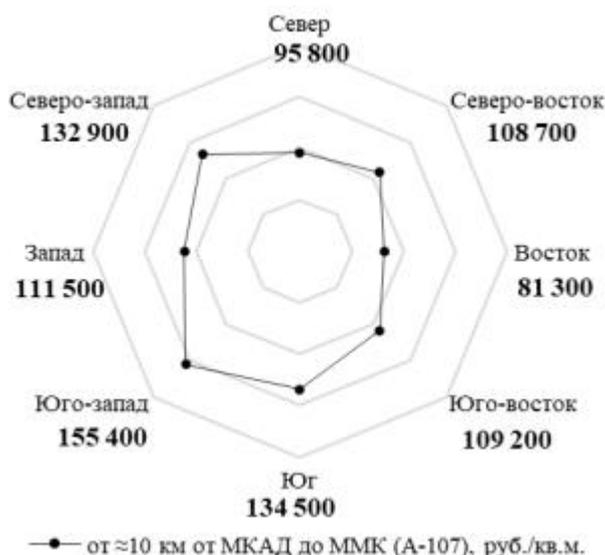
https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/800/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0.%20III%20%D0%BA%D0%B2.%202024.pdf

Рисунок 3. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 800	212 500	95 800	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	23 200	243 300	108 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	21 700	215 400	81 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошино
Юго-восток	24 300	219 600	109 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 100	240 200	134 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	30 000	300 100	155 400	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	26 700	245 600	111 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	35 600	281 700	132 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	28 700	244 800	116 200	-

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvgzd1s1xz.pdf>

Рисунок 4. Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvgzd1s1xz.pdf>

По итогам III квартала 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,3 п.п. относительно II квартала 2024 г. и достиг отметки в 6,9%. При этом наибольший уровень вакантности наблюдался в торговых центрах формата «районный» — 20,3%, в «окружных» торговых центрах — 9,4%, наименьшее значение было отмечено в «региональных» и «суперрегиональных» торговых центрах: по 3,9% и 3,4% соответственно. Высокий уровень вакантности в районных торговых центрах связан с тем, что в последние годы основной ввод новых площадей приходится именно на этот формат. По нашим оценкам, средний уровень вакантности по итогам года может снизиться еще на 0,4 п.п., до отметки в 6,5%.

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/556/zvw0seihok72zms41a5pat4ys1bavsfk.pdf>

16.3.2 Рынок земельных участков

Самые большие доли в предложении в Московской области занимает земля под индивидуальное жилищное строительство (60%) и участки сельхозназначения (35%), на которых также можно построить дачу для летнего отдыха. На услугу по строительству домов под ключ приходится 14% от общего спроса в категории «Строительство». Эксперты «Авито Недвижимость» подвели итоги лета 2024 года на рынке продажи и аренды земельных участков в Московской области, а «Авито Услуги» рассказали, как изменились спрос на строительные услуги в регионе.

За год предложение земельных участков в Московской области на платформе выросло на 24%. Выбор участков сельхозназначения (СНТ, ДНП) вырос на 18%, участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — на 26%. Спрос за год в целом увеличился на 20%, при этом земля под ИЖС стала востребованнее на 19%, а участки СНТ и ДНП — на 24%. Средняя стоимость участка под ИЖС летом 2024 года в Московской области составила 5,9 млн рублей, сельхозназначения — 3,8 млн рублей.

Сегмент земли под ИЖС занимает наибольшую долю в спросе — 61% от всех запросов по рынку земли в России, а отдельно в Московской области — 67%. Среди регионов исследования по сравнению с летом 2023 года сильнее всего интерес к таким объектам вырос в Крыму (+43%), Тюменской области (+41%), Красноярском (+37%) и Приморском краях (+35%). В Московской области участками под ИЖС интересовались чаще на 19%, в Ленинградской — на 7%.

Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2024/10/08/moscow-oblast/>

Рынок земли под коммерческую недвижимость продолжает претерпевать значительные изменения, обусловленные как внешними экономическими факторами, так и внутренними трендами отрасли. Среди ключевых тенденций, которые ожидается будут формировать перспективы развития данного сегмента, стоит выделить увеличение спроса на земельные участки в локациях с развитой инфраструктурой и высоким трафиком. Также наблюдается тенденция к росту интереса к экологически устойчивым и "умным" коммерческим проектам, что предъявляет новые требования к выбору земли. Технологические инновации, такие как использование искусственного интеллекта для анализа потенциала земельных участков, становятся все более важными и предоставляют инвесторам уникальные возможности для оптимизации своих инвестиций.

Инвесторам, интересующимся приобретением земли под коммерческие проекты, следует уделять особое внимание анализу рыночных тенденций и демографических показателей потенциальных локаций. Важно оценивать будущий потенциал зоны: планируемые государственные и частные инвестиции в инфраструктуру, доступность транспортных узлов и предполагаемое развитие бизнес-среды. Советы инвесторам также включают в себя тщательный анализ юридической чистоты сделки и прав на землю, чтобы избежать возможных правовых проблем в будущем. Рассмотрение возможностей для мультифункционального использования земли и гибкости планирования коммерческого пространства может значительно повысить эффективность инвестиций.

В заключение, рынок земли под коммерческую недвижимость обещает быть динамичным и полным возможностей для предприимчивых инвесторов. Ключ к успеху в этой области заключается в грамотном подходе к выбору участков, учете современных трендов и технологических инноваций, а также в способности адаптироваться к изменяющимся условиям рынка. Инвесторам, которые готовы вкладывать средства, основываясь на глубоком анализе и стратегическом планировании, открываются значительные перспективы для получения долгосрочной прибыли и участия в формировании будущего городской среды.

Источник: <https://mosregco.ru/publication/zemlya-pod-kommercheskuyu-nedvizhimost>

16.3.3 Анализ цен, проведенный Оценщиком

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки.

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

Отчет: 8119/1224

Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «AVITO», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип –торгово-офисные здания;
- Местоположение – Московская область (восточное направление).

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 10. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа цен предложений торгово-офисных зданий

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м, руб. с НДС
Торгово-офисные здания	10+	60 000	130 000	95 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 11. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа ставок аренды торгово-офисных помещений

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м./год руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м/год., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС
Торгово-офисные помещения	50+	10 000	25 000	17 500

Источник: анализ проведенный Оценщиком

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

Применяя сравнительный подход, в соответствии с п. 22 ФСО № 7 Оценщик должен учитывать:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На разброс стоимости земельных участков, как правило, влияют следующие факторы.

Земельные участки:

- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:
 - местоположение и окружение;
- ✓ функциональное назначение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта:
 - общая площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - наличие построек;
- ✓ другие факторы, учитывающие особенности объекта.

На разброс стоимости коммерческой недвижимости, как правило, влияют следующие факторы.

Коммерческие объекты:

- ✓ площадь земельного участка;
- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:
 - расположение относительно автомагистралей;
- ✓ физические характеристики объекта:
 - тип объекта;
 - вид использования;
 - общая площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - техническое состояние;
- ✓ и другие факторы, учитывающие особенности объекта.

Земельные участки:

Торг (скидка) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т. д.

Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т. д.

Условия рынка: изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от вида использования.

Местоположение

Данная корректировка отражает тот факт, что справедливая стоимость на объекты недвижимости изменяется в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: расположение в городе, расположение относительно автомагистралей, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Общая площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его справедливая стоимость, как правило, снижается.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делает его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость.

Наличие построек

Участки со зданиями и строениями, подлежащими сносу, в среднем, несколько дешевле аналогичных свободных участков.

Коммерческие объекты:

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Торг (скидка) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Условия финансирования и условия продажи (аренды)

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Площадь земельного участка

Данная корректировка отражает тот факт, что площадь и передаваемые права на земельный участок являются важной характеристикой объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов.

Вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его справедливая стоимость, как правило, снижается.

Техническое состояние

Данная корректировка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в хорошем состоянии, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем объекты недвижимости в удовлетворительном состоянии.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, Оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по справедливой стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 12. Определение срока экспозиции объекта оценки

Степень ликвидности	Описание градации
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя

Таблица 13. Определение срока экспозиции объекта оценки

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	8	21	14	10	13	22
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7	5	7	11
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	3	16	9	7	8	14
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	17	9	7	8	14
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	5	7	11
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	26	14	10	13	22
8	Нефтебазы	14	42	22	16	21	35
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельхоз. животных, овощи-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	7	9	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	6	8	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	26	15	11	14	24
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	34	16	12	15	25
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	20	9	7	8	14
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	23	12	9	11	19
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	22	10	7	9	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	16	7	5	7	11

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3588-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2024-goda>

Рыночный срок экспозиции принят на основании данных Ассоциации риелторов Статриэлт и составил 7 месяцев.

Диапазон справедливой стоимости

Справедливая стоимость объекта оценки находится в диапазоне, который приведен в таблице ниже.

Таблица 14. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа цен предложений торгово-офисных зданий

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м, руб. с НДС
Торгово-офисные здания	10+	60 000	130 000	95 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 15. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа ставок аренды торгово-офисных помещений

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м./год руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м/год., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС
Торгово-офисные помещения	50+	10 000	25 000	17 500

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ 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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

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.

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.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

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).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке недвижимости.

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип –торгово-офисные здания;
- Местоположение – Московская область, зона Восток.

Таблица 16. Описание аналогов, подобранных к объекту оценки

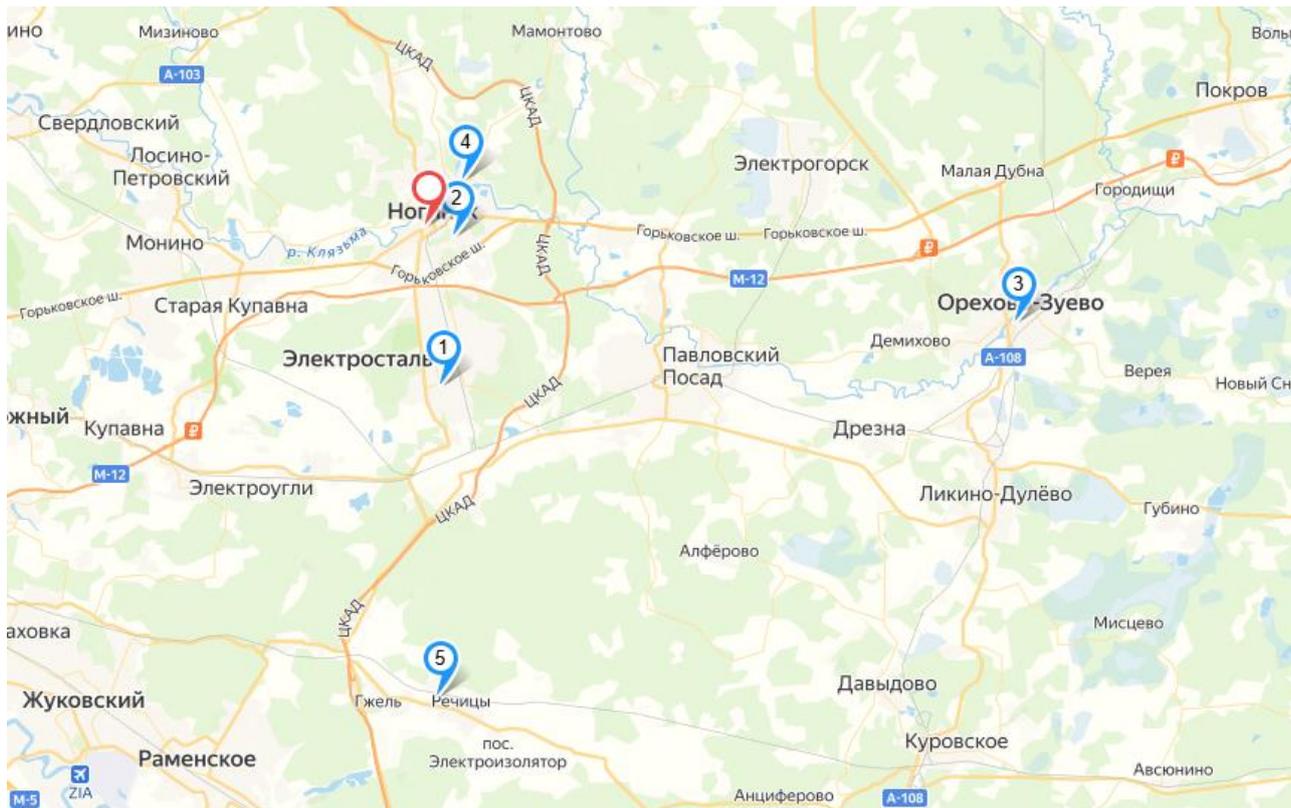
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Декабрь 2024 г.	Декабрь 2024 г.	Декабрь 2024 г.	Декабрь 2024 г.	Декабрь 2024 г.	Декабрь 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности / не учитываются	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Комсомольская, 37	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Орехово-Зуево, Центральный б-р, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, пер. Аптечный, 12	Московская область, Раменский городской округ, Речицы село, ул. Школьная, 5/2
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	За пределами МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК
Особенности местоположения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Выход на красную линию	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Вид использования	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Общая площадь, кв.м.	4 037,2	1 845,0	1 137,1	6 752,2	582,2	1 075,0
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь земельного участка, сот.	25,90	27,98	10,00	36,86	3,62	12,00
Техническое состояние	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка	Хорошее, стандартная отделка
Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	195 000 000	150 000 000	599 999 999	58 000 000	110 000 000
Интернет-сайт	-	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/283757978/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/302145862/	https://www.avito.ru/orehov-o-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_6752.2_m_3980199369	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/309911787/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/302340376/

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

Отчет: 8119/1224

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Контактный телефон	-	+7 985 700-04-80	+7 916 603-02-04	+7 909 534-88-45	+7 916 603-02-04	+7 916 603-02-04

Рисунок 1. Карта расположения аналогов



19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий

Данная поправка отражает тот факт, что площадь земельного участка является важной характеристикой объекта недвижимости.

Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий определяется по формуле:

$$K_{зем} = Sa \times \left(\frac{Co}{Ca} - 1 \right) \times Ц_{зем}, \text{ где}$$

K_{зем} – корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.

Co – соотношение по объекту оценки между площадью земельного участка и площадью зданий.

Ca – соотношение по аналогу между площадью земельного участка и площадью зданий.

Sa – площадь земельного участка у объекта-аналога.

Ц_{зем}. – средняя цена предложения земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Расчет средней стоимости предложения 1 сотки земельного участка проводился путем перехода от кадастровой к справедливой (рыночной) стоимости на основании данных Справочника ABN-Group, 7 издание, 2024.

Таблица 17. Переход от кадастровой к справедливой (рыночной) стоимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,12	1,04	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,02	0,96	1,08

Источник: Справчник ABN-Group, 7 издание, 2024

Таблица 18. Расчет корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, соток	25,90	27,98	10,00	36,86	3,62	12,00
Общая площадь зданий, кв.м	4 037,2	1 845,0	1 137,1	6 752,2	582,2	1 075,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	0,64	1,52	0,88	0,55	0,62	1,12
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	-16,14	-2,71	6,46	0,12	-5,10
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	517 023 ⁵					
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-	-8 346 671	-1 398 610	3 338 751	59 463	-2 638 635

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Таблица 19. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,35	9,42	15,11

Источник: Справчник ABN-Group, 7 издание, 2024

Применялась корректировка на торг в размере среднего значения -12,35%.

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

⁵ =11 956 165,20 *1,12/2 590,00

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права на здания, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Корректировка не требуется, ввиду права собственности на объекты.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок

Корректировка была определена на основании данных Справочника ABN-Group, 7 издание, 2024 г.

Таблица 20. Значения корректировок на передаваемые права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,05	1,03	1,07
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Источник: Справочник ABN-Group, 7 издание, 2024

Корректировка для объектов-аналогов в долгосрочной аренде №№ 1 и 2 составила: $1,10/1-1 = 10,00\%$.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка складывается из 2 поправок:

- территориальная зона;
- выход на красную линию.

Таблица 21. Корректировка на местоположение

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
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

Источник: Справчник ABN-Group, 7 издание, 2024

Корректировка на выход на красную линию не требуется.

Таблица 22. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	За пределами МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК
Коэффициент корректировки	1,20	1,20	1,20	1,00	1,20	1,10
Размер корректировки, %	-	0,00%	0,00%	19,90%	0,00%	9,00%

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

Отчет: 8119/1224

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Выход на красную линию	Первая линия второстепенной улицы					
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Размер корректировки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общий размер корректировки, %	-	0,00%	0,00%	19,90%	0,00%	9,00%

Источник: расчеты Оценщика

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

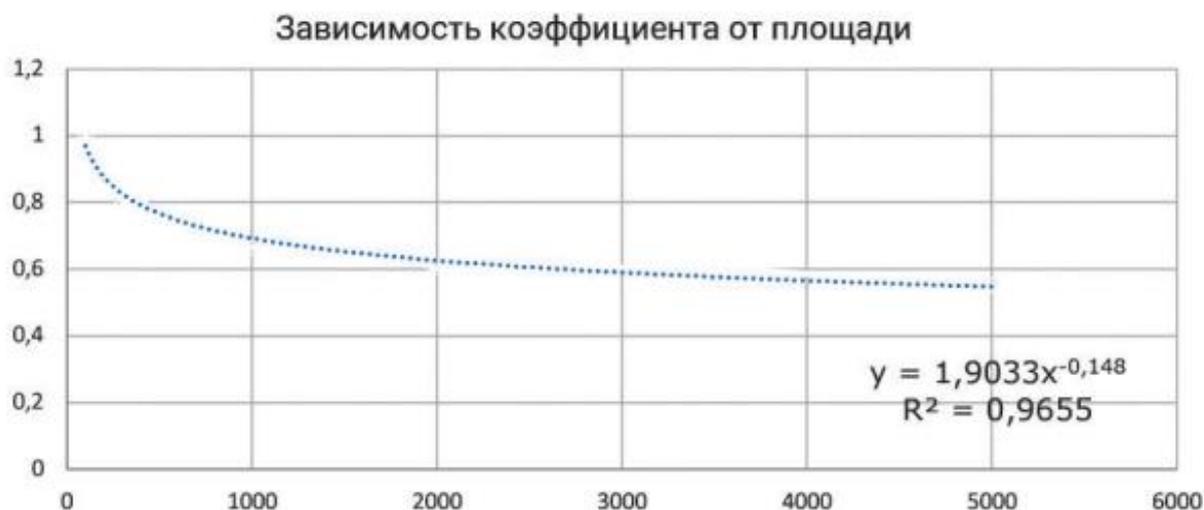
Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

9. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Таблица 23. Корректировка на площадь



Источник: Справчник ABN-Group, 7 издание, 2024

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

Кпл – корректировка на площадь, %.

Ya – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_0 – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта. Для объектов в Москве она имеет вид:

$$Y = 1,9033 \times (\text{Площадь, Х кв. м.})^{-0,148}, \text{ где}$$

X – площадь, кв. м

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв. м	4 037,20	1 845,00	1 137,10	6 752,20	582,20	1 075,00
Коэффициент	0,5569	0,6254	0,6718	0,5161	0,7418	0,6774
Корректировка на площадь		-10,94%	-17,10%	7,91%	-24,92%	-17,79%

Источник: расчеты Оценщика

10.Корректировка на тип объекта

Оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

11.Корректировка на техническое состояние

Оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

12.Корректировка на материал стен

Оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

13.Корректировка на коммуникации

Оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

14.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник –

Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости по сравнительному подходу

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	195 000 000	150 000 000	599 999 999	58 000 000	110 000 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-8 346 671	-1 398 610	3 338 751	59 463	-2 638 635
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	186 653 329	148 601 390	603 338 750	58 059 463	107 361 365
-	Общая площадь, кв.м.	1 845,00	1 137,10	6 752,20	582,20	1 075,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	101 167	130 685	89 354	99 724	99 871
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
	Скорректированная удельная цена	88 673	114 545	78 319	87 408	87 537
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	88 673	114 545	78 319	87 408	87 537
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	88 673	114 545	78 319	87 408	87 537
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	88 673	114 545	78 319	87 408	87 537
6	Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	97 540	125 999	78 319	87 408	87 537
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,00%	0,00%	19,90%	0,00%	9,00%
	Скорректированная удельная цена	97 540	125 999	93 905	87 408	95 415
8	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	97 540	125 999	93 905	87 408	95 415
9	Корректировка на площадь	-10,94%	-17,10%	7,91%	-24,92%	-17,79%
	Скорректированная удельная цена	86 866	104 454	101 332	65 627	78 445
10	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	86 866	104 454	101 332	65 627	78 445
11	Корректировка на техническое состояние	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	86 866	104 454	101 332	65 627	78 445
12	Корректировка на материал стен	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	86 866	104 454	101 332	65 627	78 445
13	Корректировка на коммуникации	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	86 866	104 454	101 332	65 627	78 445

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

Отчет: 8119/1224

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	86 866	104 454	101 332	65 627	78 445
-	Коэффициент вариации, %					18,46%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	3	2	3
-	Удельный вес аналога, %	18,18%	18,18%	18,18%	27,27%	18,18%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая (рыночная) стоимость 1 кв.м., руб. с учетом НДС					85 371
-	Общая площадь объектов оценки, кв.м.					4 037,20
-	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					344 658 284

20. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

20.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

- Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
- Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
- Определение общей ставки капитализации.
- Расчет стоимости объекта оценки путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

20.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется исходя из условий договоров аренды, по которым фактически сданы в аренду оцениваемые помещения.

Анализ фактических договоров аренды

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов по состоянию на дату оценки.

Таблица 26. Реестр арендаторов комплекса

Контрагент	Ежемесячная арендная плата, руб. (с НДС)	Коммунальные платежи в ставке аренды (включены/не включены)	Корректировка на расходы, %	Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Действительный валовой доход от сданных в аренду площадей, руб./год с учетом НДС
Дикси-Юг АО	1 517 199,00	Не включены	0%	26 290,81	18 206 388,00
Дрогери ритейл ООО	516 289,92	Не включены	0%	34 097,30	6 195 479,04
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	6 000,00	Включены	-15,70%	60 696,00	60 696,00
Болиян Лаура Вазгеновна ИП	43 336,23	Включены	-15,70%	15 274,89	438 389,30
Фадеева Татьяна Владимировна ИП	40 071,50	Включены	-15,70%	18 425,60	405 363,29
Арутюнова Нина Владимировна ИП	18 890,85	Включены	-15,70%	95 549,92	191 099,84
Жангазин Ренат Бекназарович ИП	79 627,80	Включены	-15,70%	18 732,90	805 514,82
Дрогери ритейл ООО (реклама)	3 000,00	Включены	-15,70%	15 174,00	30 348,00
Савин Сергей Сергеевич ИП	72 895,22	Включены, кроме электроэнергии	-8,40%	80 126,43	801 264,26
Байрамян Эдмонд Оганеси ИП	90 014,50	Включены, кроме электроэнергии	-8,40%	58 202,32	989 439,38
Активо-Инвест ООО	12 000,00	Включены	-15,70%	8 092,80	121 392,00
Сидоров Владислав Альбертович ИП	5 124,35	Включены	-15,70%	34 558,62	51 837,92
Попова Галина Евгеньевна ИП	38 073,65	Включены, кроме электроэнергии	-8,40%	25 363,97	418 505,56
Леденева Лилия Олеговна ИП	78 000,00	Включены, кроме электроэнергии	-8,40%	18 363,16	857 376,00
Болиян Лаура Вазгеновна ИП	56 710,00	Включены, кроме электроэнергии	-8,40%	14 496,66	623 356,32
Санаев Махмуд Султанович ИП	761 762,25	Включены, кроме электроэнергии	-8,40%	6 329,02	8 373 290,65
Дикси-Юг АО	500	Включены, кроме электроэнергии	-8,40%	5 496,00	5 496,00
Кузьмичев Олег Петрович ИП	70 000,00	Включены	-15,70%	47 208,00	708 120,00
Олейник Светлана Вячеславовна ИП	22 186,66	Включены, кроме электроэнергии	-8,40%	18 322,75	243 875,77
Итого:	3 431 681,93	-			39 527 232,17

Источник: данные Заказчика

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

Отчет: 8119/1224

Эксплуатационные расходы, по данным Заказчика, включены в ставку аренды. Общая площадь, сданная в аренду, составляет 2 474,90 кв. м. Оценщик исходит из допущения, что все договоры подлежат пролонгации на тех же условиях, в случае окончания их действия. Вакантная арендопригодная площадь составляет 1 381,50 кв. м.

Фактическая недозагрузка составляет 35,82%, что не соответствует рыночным данным. Рыночная недозагрузка для составляет 6,90% (см. раздел 16.3.1 Отчета).

Потенциальный валовой доход от вакантной площади рассчитывался путем умножения вакантной площади на среднюю ставку аренды по реестру арендаторов, которая составляет 15 971 руб./кв. м/год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей. Таким образом, потенциальный валовой доход от вакантных площадей составляет 22 064 274 руб./год с учетом НДС.

Общий потенциальный валовой доход составил 61 591 506 руб./год с учетом НДС.

Анализ соответствия ставок из реестра арендаторов рыночному уровню

Оценщиком были проанализированы фактические арендные ставки на соответствие рыночному уровню цен, представленному в обзоре рынка настоящего Отчета (см. раздел Отчета № 16.3).

Таблица 27. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа ставок аренды торгово-офисных помещений

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м./год руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м/год., руб. с НДС	Среднее значение предложения за 1 кв. м/год, руб. с НДС
Торгово-офисные помещения	50+	10 000	25 000	17 500

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Таким образом, фактические арендные ставки по заключенным договорам аренды находятся на рыночном уровне и могут быть использованы для расчета, соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки.

20.3 Определение чистого операционного дохода

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Фактическая недозагрузка составляет 35,82%, что соответствует не рыночным данным, в то время как рыночная недозагрузка составляет 6,90%. Необходимо привести недозагрузку к рыночным данным.

Рисунок 5. Динамика вакантности

	Москва	Санкт-Петербург
Объем существующих площадей, тыс. кв. м	6 281	3 326
Новое предложение, тыс. кв. м	85	36,4
Уровень вакантности в ТЦ, %	6,9	3,4
Обеспеченность площадями кв. м на 1 000 человек	478	575

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/556/zvw0seihok72zms41a5pat4ys1bavsfk.pdf>

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Принятая к расчетам арендная ставка не включает эксплуатационные платежи и не включает коммунальные платежи.

Операционные расходы приняты на основании Справочника ABN-Group, 7 издание.

Операционные расходы приняты на максимальном уровне, ввиду местоположения и типа объекта (отдельно стоящее здание).

Таблица 28. 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

Источник: Справочник ABN-Group, 7 издание, 2024

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 29. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	4 037,20
Арендопригодная площадь всего, кв. м	3 856,40
<i>Фактически сдано в аренду по договорам аренды, кв. м</i>	<i>2 474,90</i>
<i>Вакантная арендопригодная площадь, кв. м</i>	<i>1 381,50</i>
Средняя рыночная ставка аренды по реестру арендаторов, руб./кв. м/год с НДС, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	15 971
Потенциальный валовый доход всего, руб. в год с учетом НДС	61 591 506
<i>Потенциальный валовый доход от сданных в аренду площадей, руб. в год с учетом НДС</i>	<i>39 527 232</i>
<i>Потенциальный валовый доход от вакантных площадей, руб. в год с учетом НДС</i>	<i>22 064 274</i>
Фактическая недозагрузка, %	35,82%
Рыночная недозагрузка, %	6,90%
Действительный валовый доход, руб. в год с учетом НДС	57 341 692
Операционные расходы, %	21,12%
Операционные расходы, руб. в год с учетом НДС	-13 008 126
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	44 333 566

20.4 Определение общей ставки капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве ставки капитализации использовались показатели Справочника ABN-Group, 7 издание.

Таблица 30. 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

Источник: Справчник ABN-Group, 7 издание, 2024

20.5 Определение стоимости объекта недвижимости по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 31. Расчет справедливой стоимости по доходному подходу

Показатель	Расчет
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	44 333 566
Общая ставка капитализации, %	13,37%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	331 589 873

21. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

21.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 32. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО 7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2024 г.

Таблица 33. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта	Офисно-торговая недвижимость	Офисно-торговая недвижимость
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %	12,4%	16,0%

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		344 658 284	331 589 873
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	301 920 657	278 535 493
	максимум	387 395 911	384 644 252

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

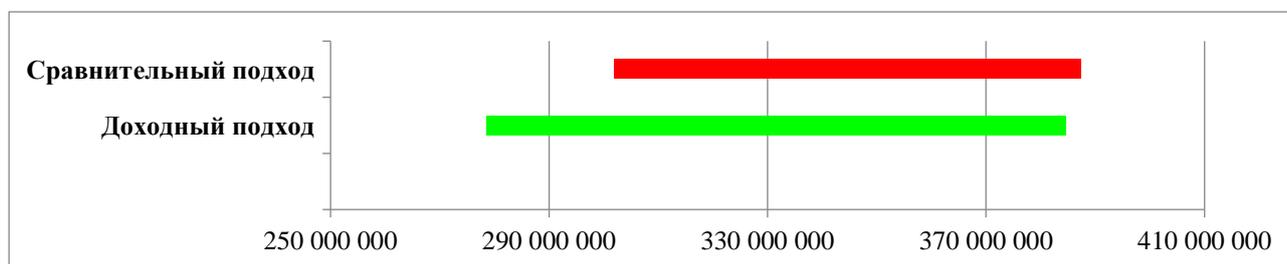
21.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 5. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке



Поскольку интервалы стоимости доходного подхода и сравнительного подхода пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

21.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 34. Расчет итоговой справедливой стоимости

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб. с учетом НДС	344 658 284	331 589 873	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	0
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	0
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	0
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	0
Итого суммы баллов	20	20	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС с учетом округления	338 124 000		
Справедливая стоимость прав на земельный участок, руб. НДС не облагается	13 390 905		
Итоговая справедливая стоимость нежилого здания, руб. с НДС с учетом округления без учета прав на земельный участок	324 733 095		
Итоговая справедливая стоимость нежилого здания, руб. без НДС с учетом округления без учета прав на земельный участок	270 610 913		
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС с учетом округления	284 001 818		

Справедливая стоимость прав на земельный участок рассчитывалась путем перехода от кадастровой к рыночной стоимости на основании данных Справочника ABN-Group, 7 издание, 2024.

Таблица 35. Переход от кадастровой к справедливой (рыночной) стоимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,12	1,04	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,02	0,96	1,08

Источник: Справочник ABN-Group, 7 издание, 2024

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости составила: $11\ 956\ 165,20 \cdot 1,12 = 13\ 390\ 905$ руб. НДС не облагается.

Таблица 36. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая справедливая (рыночная) стоимость, руб. без учета НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	13 390 905	13 390 905
2	Здание, наименование: торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое, площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	324 733 095	270 610 913
Итого:		338 124 000	284 001 818

Таким образом, итоговая справедливая стоимость здания и земельного участка, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10 декабря 2024 г. составляет 338 124 000 (Триста тридцать восемь миллионов сто двадцать четыре тысячи) рублей с учетом НДС или 284 001 818 (Двести восемьдесят четыре миллиона одна тысяча восемьсот восемнадцать) рублей без учета НДС

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Информация, используемая для оценки сравнительным подходом

Аналог № 1

elektrostal.cian.ru/sale/commercial/283757978/

Битрикс Яandex Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

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

Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29 [На карте](#)
 М Горьковского шоссе 44 км от МКАД М Новосивинское шоссе 46 км от МКАД

Пожаловаться



12 фото

Площадь: 1 845 м² Этаж: 1 из 2 Планировка: Свободно

195 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 189 150 000

Цена за метр: 105 692 ₽ Налог: УСН

+7 985 700-04-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Алекс-Недвижимость
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Алексей Ермаков

NICE TOWER

Офисы от 275 000 ₽/м² в бизнес-центре класса А, м. Волгоградский пр-кт. Рассрочка 0% до ввода объекта

elektrostal.cian.ru/sale/commercial/283757978/

Битрикс Яandex Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

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

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Выслываем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Алексей Владимирович, дроб. 322, ЛОТ 552324

195 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 189 150 000

Цена за метр: 105 692 ₽ Налог: УСН

+7 985 700-04-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

Участки 55.770941 38.448539

Земельный участок 50:46:0030202:62
 обл. Московская, г. Электросталь, ул. Мира, дом 29
 бытовое обслуживание; магазины; общественное питание
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:46:0030202:62
Кадастровый квартал:	50:46:0030202
Адрес:	обл. Московская, г. Электросталь, ул. Мира, дом 29
Площадь уточненная:	5 596 кв. м
статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	бытовое обслуживание; магазины; общественное питание
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	13 662 354,2 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Аналог № 2

noginsk.cian.ru/sale/commercial/302145862/

Битрикс Яandex Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

Продается Торговая площадь, 1 137 м²

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, Комсомольская, 37 [На карте](#)
 Новоосино 40 мин.
 Горьковское шоссе 39 км от МКАД, Носовкинское шоссе 47 км от МКАД

150 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 145 500 000

Цена за метр 131 927 Р
 Налог УСН

+7 916 603-02-04
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)
 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
 Суперагент

Бизнес-центр PORT PLAZA
 Продажа офисов и ГАБ от 228 000 Р/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

5 фото

Площадь: 1 137 м² | Этаж: 1 из 2 | Планировка: Свободно

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

Отчет: 8119/1224

noginsk.cian.ru/sale/commercial/302145862/

Бытрискс Яндекск Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

Фотографии (5) Описание Расположение Похожие объявления

Торговая площадь, 1 137 м²

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

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

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

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

Арендаторы: ", магазин одежды "Модница", магазин "Цветы и подарки", "Сбермаркет", медицинский центр, месячный арендный поток по всем арендаторам 1 500 000 рублей, окупаемость 9,6лет.

Стоимость 150 млн. рублей. Без комиссии.

Свернуть ^

150 000 000 ₪

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500 000

Цена за метр 131 927 ₪

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

ОКС 55.851749 38.445328

← Вернуться к списку

Здание 50:16:0000000:71439
 Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г.Ногинск, ул.Комсомольская, д.37.

нежилое здание

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	50:16:0000000:71439
Кадастровый квартал:	50:16:0302009
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г.Ногинск, ул.Комсомольская, д.37.
Наименование:	нежилое здание
назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	1 137,1 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	46 308 917,33 руб.
дата определения:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.11.2023
дата применения:	01.01.2024
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	4
количество подземных этажей:	1
материал стен:	-



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

Отчет: 8119/1224

Аналог № 3

avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_6752.2_m_3980199369

Битрикс Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

Здание, 6752.2 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О здании

Общая площадь: 6752.2 м²
 Высота потолков: 3 м
 Отделка: офисная

Мощность электросети: 693 кВт, можно **увеличить**
 Отопление: **центральное**
 Тип сделки: **продажа**

599 999 999 Р ▾

88 860 Р за м²

8 909 534-88-45

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений
 Компания
 На Авито с августа 2012
 Завершено 170 объявлений



Реквизиты проверены

Документы проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Евгений Евгеньевич Грибов

avito.ru/orehovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_6752.2_m_3980199369

Битрикс Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

Расположение

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

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся отдельно стоящий торгово-офисный центр ТОО «СИЛУЭТ», расположенный по адресу: (МО) г. Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 4. (90 км от Москвы)
 Год постройки: 2016
 Статус: Действующий
 Здание заполнено арендаторами, несколько долгосрочных договоров. Зона курения, парковка, удобная зона разгрузки, хорошее расположение, несколько лифтов, большие окна, высокие потолки, хорошая отделка МОПов и офисов.
 Парковка: 75 мест
 Общая площадь здания: 6752,2 кв.м., из которых
 1 этаж 1328,7 кв.м. (871 кв.м.)
 2 этаж 1168,8 кв.м. (890,2 кв.м.)
 3 этаж 1199 кв.м. (947,85 кв.м.)
 4 этаж 1181,4 кв.м. (942,77 кв.м.)
 5 этаж 1181,2 кв.м. (886,85 кв.м.)
 6 этаж 693,1 кв.м. (473 кв.м.)
 S полезная: (75,53%) – 5100 кв.м.
 Площадь УУ: 3686 кв.м.
 На объекте выделено 693 кВт
 Объект недвижимости в собственности.
 Более подробную информацию предоставим по запросу.
 Просмотр объекта по предварительной договоренности.
 Возможен обмен на другую недвижимость/земельные участки (предпочтительно Москва, Сочи, Новосибирск)

О здании

Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
 Количество парковочных мест: 75

599 999 999 Р ▾

88 860 Р за м²

8 909 534-88-45

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений
 Компания
 На Авито с августа 2012
 Завершено 170 объявлений



Реквизиты проверены

Документы проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Евгений Евгеньевич Грибов

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

Отчет: 8119/1224

Участки 55.804719 38.977854

Земельный участок 50:47:0041003:5
 обл. Московская, г. Орехово-Зуево, 6-р Центральный, дом 4
 Размещение предприятий бытового обслуживания населения
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Надстровой номер:	50:47:0041003:5
Надстровой квартал:	50:47:0041003
Адрес:	обл. Московская, г. Орехово-Зуево, 6-р Центральный, дом 4
Площадь уточненная:	3 686 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Размещение предприятий бытового обслуживания населения
Форма собственности:	Частная собственность
кадастровая стоимость:	6 674 571,94 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Аналог № 4

noginsk.cian.ru/sale/commercial/309911787/

Итрикс: Яндекс Карты, Конструктор карт, LL-help, ФНС ЕГРЮЛ, ПКК, Adobe Acrobat

Продается Торговая площадь, 582 м²

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, пер. Алтечный, 12 [На карте](#)
 Авиамоторная
 Горьковское шоссе 43 км от МКАД, Шелковское шоссе 49 км от МКАД

19 фото

Площадь: 582 м²

Этаж: 1 из 2

Помещение: Свободно

58 000 000 ₹

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

Например, 56 260 000

Цена за метр 99 657 ₹
 Налог УСН

+7 916 603-02-04
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
 Сутрагент

Бизнес-центр PORT PLAZA
 Продажа офисов и ГАБ от 228 000 ₹/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

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

Отчет: 8119/1224

noginsk.cian.ru/sale/commercial/309911787/

Битрикс Яandex Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

Фотографии (19) Описание Расположение Похожие объявления

Торговая площадь, 582 м²

Продажа торгового здания 582.2 м2 с арендаторами в г. Ногинск, Аптечный переулок, д.12

Двухэтажное кирпичное здание с подвалом общей площадью 582,2 м2, смешанная планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, Электрическая мощность 30 кВт. Парковка перед фасадом. Земельный участок 362 м2 в собственности.

Здание 1931 года постройки, после полной реконструкции и капитального ремонта с заменой и усилением перекрытий. Есть возможность докупить еще один земельный участок и установить на нем павильоны. Тем самым увеличить арендный поток.

Арендаторы: алкомаркет "Бристоль", хостел, аптека "Гораздрав", пиво, пункт выдачи "Ozon", пункт выдачи "Яндекс маркет".
Общий месячный арендный поток 522 363 рублей.

Стоимость 58 млн. рублей. Без комиссии.

Свернуть

58 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 56 260 000

Цена за метр 99 657 Р

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Аналог № 5

ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/302340376/

Битрикс Яandex Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

Продается Торговая площадь, 1 075 м²

Московская область, Раменский городской округ, Речицы село, ул. Школьная, 5/2 На карте

М Котельники 30 мин.

Новорязанское шоссе 46 км от МКАД Новогорьское шоссе 44 км от МКАД

Поделиться



Площадь 1 075 м²

Этаж 1 из 3

Помещение Свободно

110 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 106 700 000

Цена за метр 102 326 Р

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
Суперагент

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов и ГАБ от 228 000 Р/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!



ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/302340376/

Битрикс Яandex Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК Adobe Acrobat

Фотографии (7) Описание Расположение Похожие объявления

Торговая площадь, 1 075 м²

Продажа торгового здания 1 075 м2 с арендаторами по адресу с. Речицы, ул. Школьная, д. 5/2 (30 минут транспортом от метро Котельники), 1 линия дороги.

Трехэтажное здание, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 80 кВт. Можно установить летнюю веранду. Парковка перед фасадом на 15 м/м. ЗУ в собственности - 12 соток. На участке газ, вода (своя скважина).

Самое проходное место около ж/д станции Гжель. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик.

Есть свободные помещения на первом этаже - 100 м2, на втором этаже 200 м. Здание заполнено арендаторами на 80%.

Арендаторы: магазины, пункты выдачи "OZON", "Wildberries", "Гостиница", месячный арендный поток по арендаторам 900 000 рублей, окупаемость 10,2 лет.

Стоимость продажи 110 000 000 рублей. Без комиссии.

Свернуть

110 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 106 700 000

Цена за метр 102 326 Р

Налог УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

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

Отчет: 8119/1224

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал 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 26.11.2024, поступившего на рассмотрение 26.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер:	50:16:0000000:3630		
Номер кадастрового квартала:	50:16:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 158:052-12921; Условный номер 50-50-16/047/2011-174		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76		
Площадь:	4037,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	торгово-офисный комплекс		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	178293248,72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0302003:19		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:16:0000000:28366, 50:16:0000000:28367		
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64397F1E1579BFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Кононова Елена Викторовна, дата завершения кадастровых работ: 10.12.2014	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:16:0000000:3630-50/137/2021-9 26.01.2021 16:13:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.01.2021 16:13:04	
	номер государственной регистрации:	50:16:0000000:3630-50/137/2021-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.01.2021 по 10.10.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Пятнадцать", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ", выдан 08.10.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

Отчет: 8119/1224

Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 14	
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979	
Кадастровый номер:	50:16:0000000:3630
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	03.12.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-16/012/2012-290
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.12.2012 с 03.12.2012 на 10 лет с даты подписания Договора
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ДИКСИ Юг", ИНН: 5036045205
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор на аренду недвижимого имущества, № Д-В/01/09/2011/10, выдан 11.11.2011, дата государственной регистрации: 09.04.2012, номер государственной регистрации: 50-50-16/012/2012-290 Соглашение о замене стороны от 19.04.2012г. по договору на аренду недвижимого имущества №Д-В/01/2011/10 от 11.11.2011г., выдан 19.04.2012 Договор купли-продажи, № 6/2012, выдан 21.11.2012 Дополнительное соглашение к договору на аренду недвижимого имущества № Д-В/01/09/2011-10 от 11.11.2011, выдан 04.12.2012, дата государственной регистрации: 02.07.2013, номер государственной регистрации: 50-50-16/039/2013-356 Дополнительное соглашение к Договору №Д-В/01/09/2011/10 аренды нежилых помещений от 11.11.2011 года, выдан 26.02.2020, дата государственной регистрации: 17.03.2020, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/001/2020-4 Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № Д-В/01/09/2011/10, выдан 01.05.2020, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/137/2020-6 Дополнительное соглашение к Договору №Д-В/01/09/2011/10 аренды недвижимого имущества от 11 ноября 2011 года, выдан 17.12.2020, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/137/2020-7

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630	
		Дополнительное соглашение в Договору Д-В/01/09/2011/11/10 на аренду недвижимого имущества от 11 ноября 2011 г., № 3, выдан 06.07.2021, дата государственной регистрации: 19.04.2024, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/137/2024-11	
		Дополнительное соглашение к Договору № Д-В/01/09/2011/10 аренды недвижимого имущества от "11" ноября 2011 года, выдан 21.06.2023, дата государственной регистрации: 15.05.2024, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/137/2024-12	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.10.2015 12:50:45	
	номер государственной регистрации:	50-50/016-50/016/006/2015-2381/2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.10.2015 по 26.04.2018 с 14.10.2015 по 26.04.2018	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТКФ", ИНН: 7737548828	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №41.1 нежилых помещений от 01 марта 2014 года., выдан 30.06.2017, дата государственной регистрации: 22.08.2017, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/016/2017-1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Здание		Лист 6
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6
		Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979		
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630
		Дополнительное соглашение к договору аренды № 41.1. нежилых помещений от 01.03.2014, № 4, выдан 28.11.2017, дата государственной регистрации: 06.06.2018, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/001/2018-2 Договор аренды нежилых помещений, № 41.1, выдан 01.03.2014, дата государственной регистрации: 14.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/016-50/016/006/2015-2381/1 Дополнительное соглашение №2 к договору аренды № 41.1 нежилых помещений от 01.03.2014 года, № 2, выдан 26.04.2016, дата государственной регистрации: 03.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/016-50/016/006/2016-301/1 Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № 6, выдан 28.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

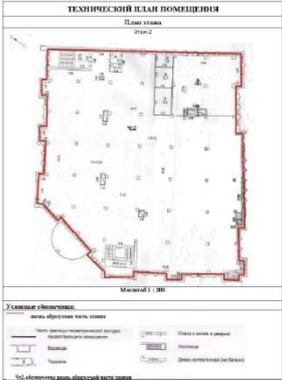
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 7			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания 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:	отсутствуют	

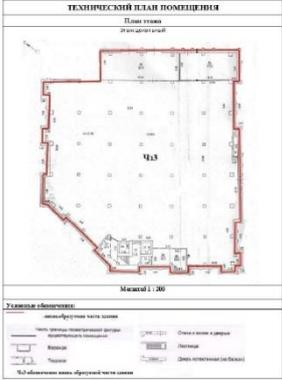
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

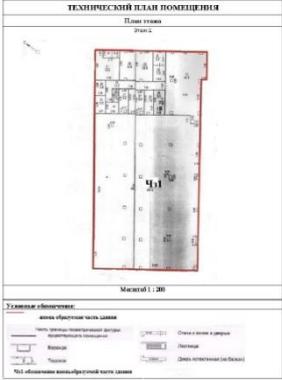
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 9			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 2	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части:3	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 1		Всего разделов: 6	
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979					
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630			
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	1329.5	в квадратных метрах	нежилые помещения №35,36,37,38,39,40,41,42. Образуемые части здания отображены в графической части: План этажа	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
2	площадь	1299	в квадратных метрах	нежилые помещения №43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56. Образуемые части здания отображены в графической части: План этажа	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
3	площадь	692.5	в квадратных метрах	нежилые помещения №№16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33. Образуемые части здания отображены в графической части: План этажа	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979						
Кадастровый номер:				50:16:0000000:3630		
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	50:16:0000000:28366	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	3344.7
2	50:16:0000000:28367	01	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	692.5

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер: 50:16:0000000:3630		Номер этажа (этажей): 01	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 14			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286812979			
Кадастровый номер: 50:16:0000000:3630		Номер этажа (этажей): 01	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Филиал 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 26.11.2024, поступившего на рассмотрение 26.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 11	
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286813530	
Кадастровый номер:	50:16:0302003:19
Номер кадастрового квартала:	50:16:0302003
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:16:0302003:0019; Условный номер 50:16:14:53735
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь:	2590
Кадастровая стоимость, руб.:	11956165.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:16:0000000:3630, 50:16:0000000:69219
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под строительство торгово-офисного комплекса
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50</small> Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Лист 2			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26.11.2024г. № КУВИИ-001/2024-286813530			
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Лист 3			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286813530			
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.10.2022; реквизиты документа-основания: об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в центральной исторической части города Ногинска Богородского городского округа Московской области, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны от 13.08.2020 № 508/24 выдан: Правительство Московской области.	
Получатель выписки:		Меньчиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286813530			
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:16:0302003:19-50/137/2021-2 26.01.2021 16:13:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.01.2021 16:13:04	
	номер государственной регистрации:	50:16:0302003:19-50/137/2021-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.01.2021 по 10.10.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Пятнадцать", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ", выдан 08.10.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

Отчет: 8119/1224

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11		
26.11.2024г. № КУВИИ-001/2024-286813530		
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания 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:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Отчет: 8119/1224

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-286813530			
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286813530			
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	330°44.1'	55.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	61°21.5'	47.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	153°17.8'	57.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	50:16:0302003:22	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	244°24.1'	44.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Отчет: 8119/1224

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286813530			
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	479519.21	2247091.6	Закрепление отсутствует	0.1
2	479567.5	2247064.54	-	0.1
3	479590.04	2247105.81	-	0.1
4	479538.45	2247131.76	-	0.1
1	479519.21	2247091.6	Закрепление отсутствует	0.1

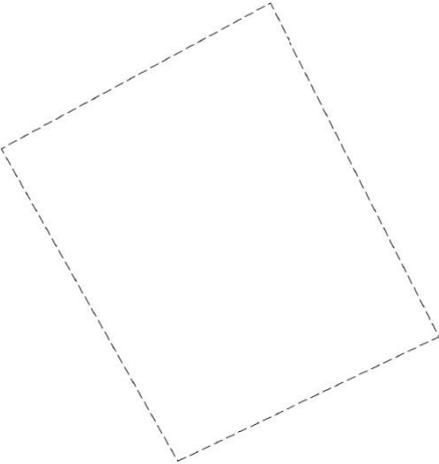
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Отчет: 8119/1224

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286813530			
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:16:0302003:19/1	
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11		
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286813530		
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:16:0302003:19/1	2587	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в центральной исторической части города Ногинска Богородского городского округа Московской области, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны от 13.08.2020 № 508/24 выдан: Правительство Московской области; Содержание ограничения (обременения): Особый режим использования земель и земельных участков в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности для участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объектов Р-3(1), Р-3(2), Р-3(3), Р-3(4) и Р-3(5) запрещает: снос объектов, представляющих историко-культурную ценность; изменение вида разрешенного использования земель под объекты промышленности, транспорта, многоэтажное жилищное строительство; размещение объектов со значительными высотными параметрами - вышек телекоммуникаций, инженерно-технических и иных доминирующих объектов выше существующей высоты деревьев; прокладка новых трасс надземных и наземных коммуникаций, кроме линий освещения; размещение крупногабаритных рекламных конструкций (на фасадах, крышах зданий и отдельностоящих); любые строительные и земляные работы, ведущие к утрате ценных зеленых насаждений; изменение границ элементов исторической планировочной структуры (исторических улиц, исторических линий застройки); Реестровый номер границы: 50:16-6.615; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в центральной исторической части города Ногинска Богородского городского округа Московской области Р-3; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286813530			
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:16:0302003:19/1

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	479519.21	2247091.6	-	-
2	479567.5	2247064.54	-	-
3	479581.8	2247090.72	-	-
4	479581.79	2247090.72	-	-
5	479588.72	2247103.39	-	-
6	479590.04	2247105.81	-	-
7	479538.45	2247131.76	-	-
1	479519.21	2247091.6	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

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 03.12.2024 № 120

По запросу

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами с кадастровыми номерами 50:16:0000000:3630, 50:16:0302003:19, расположенные по адресу: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул.3 Интернационала, дом 76, на основании Договора №1202/21 от 12.02.2021 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ».

В таблицах далее приведен реестр арендаторов по состоянию на 03.12.2024г. и данные по доходной части объекта управления за период с декабря 2023г. по ноябрь 2024г.

Арендатор	Номер помещения	Номер договора	Срок аренды, мес.	Автопролонгация	Площадь, кв. м
ООО Диска-Юг	17-33	№Д-В/01/09/2011/10	197	нет	692,5
ООО Дротери ритейл	4,5,6	№118/2018	60	да	181,7
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	№Б-548/12	11	да	1,0
ООО «Активо-Инвест»	12	АИ-1	11	да	15,0
ИП Боляни Ляра Вазеновна	часть нежилого помещения 14	АИ-40/ДСА	9	да	28,7
ИП Сидоров Владислав Альбертович	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	АИ-39/ДСА	9	да	1,5
ИП Фалеева Татьяна Владимировна	часть нежилого помещения №2	АИ-45/ДСА	11	да	22,0
ИП Арутюнова Нина Владимировна	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	АИ-43/ДСА	11	да	2,0
ИП Жангазин Ренат Бекназарович	16	АИ-42/ДСА	7	да	43,0
ООО Дротери ритейл (реклама)	фасад	бн	60	да	

Арендатор	Номер помещения	Номер договора	Срок аренды, мес.	Автопродлонгация	Площадь, кв. м
ИП Савин Сергей Сергеевич	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	АН-64/ДСА	11	да	10,0
ИП Полова Галина Евгеньевна	1 эт. пом. 14	АН-190/ДСА/А15	11	да	16,5
ИП Вайрамян Эдмонд Отганеси	1 эт. пом. №2	АН-60/ДСА	11	да	17,0
ИП Леденева Лилия Олеговна	1 эт. ч. пом. №7	АН-63-/ДСА	11	да	49,69
ИП Боярян Давра Вачегеновна	15	АН-339/ДСА/А15	11	да	43,0
ИП Рабокова Марина Вячеславовна	промо	АН-314/ДСА/А15	11	да	
ИП Саванев Махмуд Султанович	2 этаж 35-41	А15-453/ДСА	11	да	1 323,0
ООО Дикси-Юл	Зем.уч.	АН-506/ДСА/А15	11	да	15,0
ИП Кузьминчев Олег Петрович	3	АН-619/ДСА/А15	11	да	13,31
ИП Олейник Светлана Вячеславовна	часть помещения №7	АН-644/ДСА/А15	11	да	13,31
Итого					2 474,9

Арендаторигодная площадь объекта недвижимости составляет 3 856,4 кв.м., арендуемая площадь – 2 474,90 кв.м. Вакансия составляет 1 381,5 кв.м. (35,82 % от арендаторигодной площади объекта недвижимости).

Контрагент	Ежемесячная арендная плата, руб. (с НДС)											
	декабрь 2023г.	январь 2024г.	февраль 2024г.	март 2024г.	апрель 2024г.	май 2024г.	июнь 2024г.	июль 2024г.	август 2024г.	сентябрь 2024г.	октябрь 2024г.	ноябрь 2024г.
Дикси-Юл АО	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 517 199,00	1 517 199,00	1 517 199,00	1 517 199,00	1 517 199,00
Дротери ритейл ООО	552 430,22	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92
МОСКОВОБСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Боярян Давра Вачегеновна ИП	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	40 501,15	43 336,23	43 336,23
Фадеева Татьяна Владимировна ИП	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50
Арутюнова Нина Владимировна ИП	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85
Жангизин Ренат Бекзаарович ИП	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	74 418,50	79 627,80	79 627,80
Дротери Ритейл ООО (реклама)	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
Савин Сергей Сергеевич ИП	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37	72 895,22	72 895,22	72 895,22	72 895,22	72 895,22
Рахимов Маруф Мамадович ИП	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76	50 000,00	50 000,00	70 520,11	72 895,22	72 895,22	72 895,22	72 895,22
Байрамян Эдмонд Отганеси ИП	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50
Активно-Инвест ООО	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 03.12.2024 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	422 228,34
	Электроэнергия	223 808,88
	Водоснабжение	1 525,37
	Водоотведение/Негативное воздействие/Плата за сброс загрязняющих веществ	5 625,07
	Теплоснабжение	44 352,36
	Охрана объекта/Пожарная охрана	118 083,33
	Вывоз мусора	28 833,33
2	Эксплуатационные расходы:	178 675,72
	Вывоз снега	1 666,67
	Дезинсекция	1 005,56
	Услуги связи	2 800,00
	ТО электрооборудования	15 611,11
	ТО оборудования узла учета тепловой энергии	3 500,00
	ТО лифтов	2 393,33
	ТМЦ/текущий ремонт	11 176,32
	ФОТ	140 522,72
	Итого без НДС	600 904,06

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 55% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, негативное воздействие и плату за сброс загрязняющих веществ, теплоснабжение, охрану объекта, вывоз мусора за период с октября 2023 года по сентябрь 2024 года.

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

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу

(подпись)

Цопова К.В. /

(ФИО)



Исх. №1012/1 от 10.12.2024 г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П. Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки согласно Заданию на оценку № 1 от 03 декабря 2024 г. к Договору № Р-43/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 20 февраля 2024 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписки из ЕГРН на объекты в количестве 2 ед.;
- Справка о доходах и расходах комплекса;
- Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Состояние отделки – стандартная отделка.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Директор Центра альтернативных инвестиций



Антипов Н.Н.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И
ОЦЕНЩИКА**



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

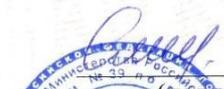
за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве


Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

 007006640







СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "М-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2024г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 18.05.2023г
Срок действия: 18.05.2025г



Окончание действия: 31.12.2024г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков





НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворил требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(подпись)
28 мая 2024г

(Комарницкая М.И.)

Страхователь
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор



(подпись)

(Лазарев П.Ю.)



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №471/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 471/2023/СП134/765 от 14.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Струков Денис Игоревич (ИНН 333400251805) Адрес регистрации: 127282, г. Москва, ул. Полярная, д. 56, к. 1, кв. 27
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	<i>Не установлена</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2023 г. по «13» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж ЦК/ГП ДБМР


М.п. (Комарницкая М.И.)
«14» декабря 2023г.

Страхователь:
Струков Денис Игоревич


(Струков Д.И.)



