

23 декабря 2024 г.

Отчет об оценке №20241223-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Московская область, городской округ  
Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по  
состоянию на 23 декабря 2024 г.





Конфиденциально

23 декабря 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №8 от 03 декабря 2024 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 23 декабря 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 23 декабря 2024 г., составила:

#### Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	152 656 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 695 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 929 000
<b>Единый объект недвижимости</b>	<b>176 280 000</b>

С уважением,  
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



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



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

## Объект оценки, включая права на объект оценки

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

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

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

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

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

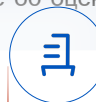
## Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

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



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

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два»</li></ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 23.12.2024 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями Оценки</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 23.12.2024 г.</li></ul>
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отсутствуют</li></ul>
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li></ul>



## Иные существенные допущения

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

## Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

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

## Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



## Информация о федеральных стандартах оценки

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

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

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





Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



## Заказчик

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

## Реквизиты Исполнителя

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

## Проектная группа

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

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

**Сведения о независимости оценщика**

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

**Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия**

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и Задание на оценку №8 от 03 декабря 2024 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20241223-1 от 23 декабря 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162</li><li>– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607</li><li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133</li></ul>
Дата оценки	▶ 23 декабря 2024 г.
Дата осмотра	▶ 13 декабря 2024 г.
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 175 071 500 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 177 488 000 руб. без НДС



▶ 176 280 000 (Сто семьдесят шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) руб. без НДС

#### Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	152 656 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 695 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 929 000
<b>Единый объект недвижимости</b>	<b>176 280 000</b>

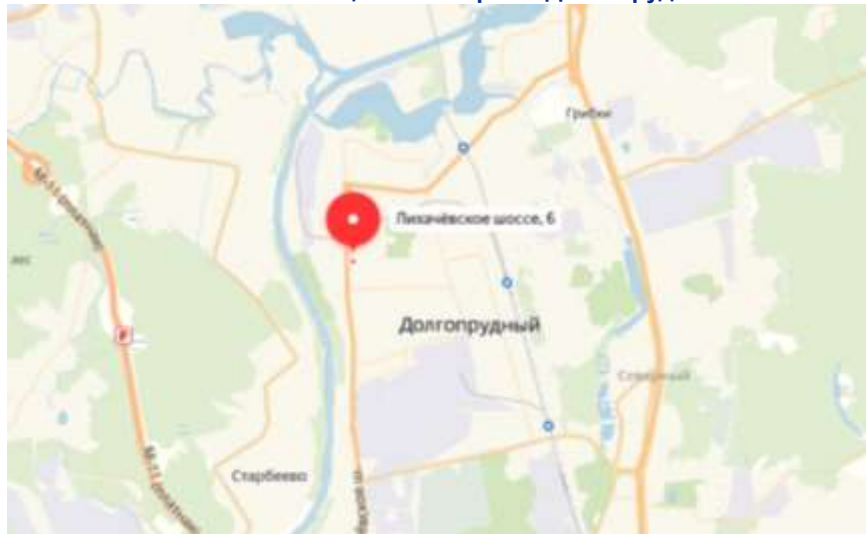
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено



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

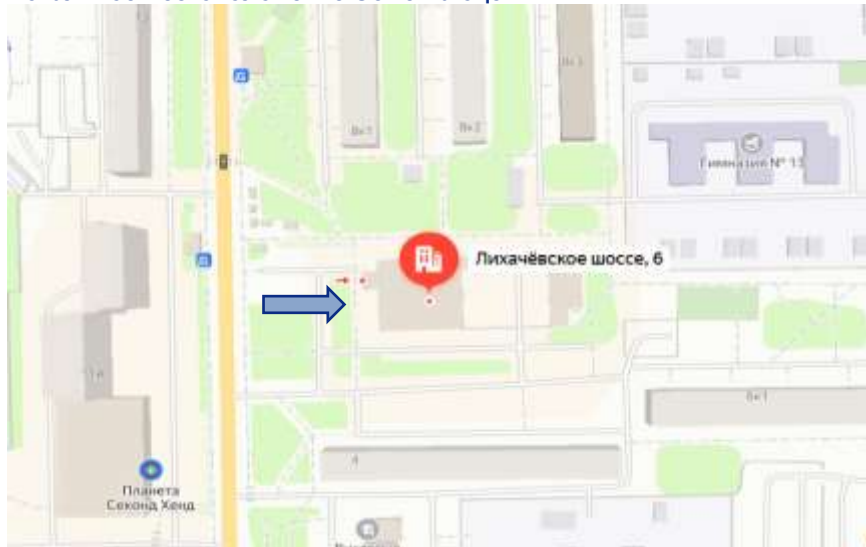


### Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Общая информация

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

### Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

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



## Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

## Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м:
  - Функциональное назначение – нежилое
  - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
  - Год постройки – 1986
  - Год последнего капитального ремонта – 2014
  - Этажность – 2
  - Общая площадь – 2 110 кв. м
  - Общий объем – 8 960 куб. м
  - Площадь застройки – 1 232,2 кв. м
  - Материал стен – блоки
  - Планировка – зальная, высота потолков 3,3 м, 3,8 м
  - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
  - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как хорошее
  - Вид права: общая долевая собственность
  - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
  - Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Кадастровая стоимость: 102 589 710,67 руб.
  - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

## Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

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

## План земельного участка

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133
Кадастровый раздел:	50:42:0010310
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Литвиновское шоссе, участок 6
Площадь участка:	2 498 кв. м
Сторч:	Равно уступный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для эксплуатации строения
Вид собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	26 960 114,64 руб.
Дата образования:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	22.12.2022



Источник: Открытые источники

- ▶ Земельный участок:
  - Общая площадь – 2 498 кв. м
  - Категория земель – земли населенных пунктов
  - Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
  - Здания, расположенные на земельном участке: комплекс торгово-складских зданий (кадастровые номера: 50:42:0000000:4162 и 50:42:0000000:1607)
  - Рельеф и форма участка: рельеф спокойный, форма многоугольная
  - Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
  - Кадастровая стоимость земельного участка: 26 960 114,64 руб. (Источник: Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/>)
  - Вид права: общая долевая собственность
  - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
  - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление
- ▶ Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 5

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

- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
- ▶ Справка о доходах и расходах по состоянию на 13.12.2024 г.
- ▶ Договор страхования имущества от 19.09.2024 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



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



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



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

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	7,3%	4,5%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,3%	18,0%	12,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	11,5%	17,2%	10,4%	7,6%

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 г. рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.
- В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню 2023 г. на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.
- В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. оборот увеличился на +7,8% г/г.
- Объем платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учетом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 г. прирост составил +3,5% г/г.
- Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню 2023 г. на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 г. оборот вырос на +8,4% г/г.
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.
- В сентябре 2024 г. рост потребительских цен с поправкой на сезонность замедлился. Прирост цен в этом месяце составил 9,8% в годовом выражении, что на 2,3% меньше, чем в августе (12,1%)
- На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвертый месяц подряд находился на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) оставались высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а ее размер 83 629 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 кв. 2024 г. составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 г. рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 г. внесли оплата труда наемных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г)

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00

6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 23 из 171

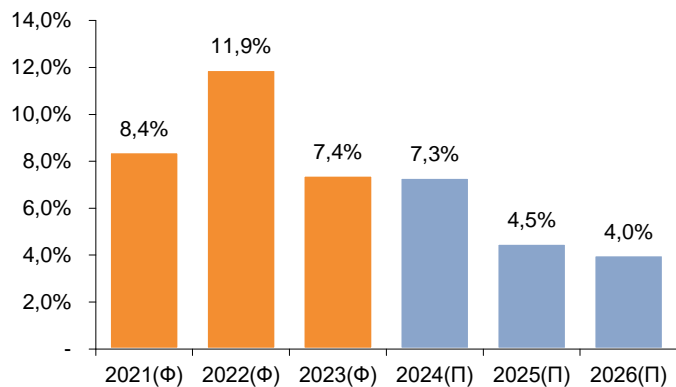
Financial

Consulting

Group

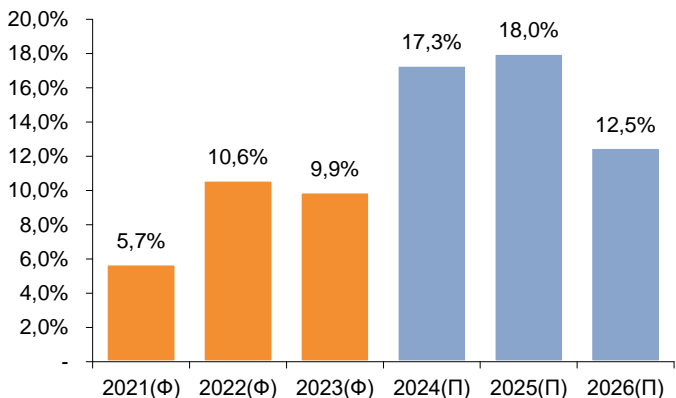


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

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



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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В сентябре 2024 г. потребительские цены выросли на 0,48% (в августе — на 0,20%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в сентябре составил 9,8% (в августе — 7,5%, в 2 квартале 2024 г. — 8,7%, в 1 квартале 2024 года — 5,9%). Годовая инфляция сократилась до 8,63%, для базового ИПЦ годовой прирост снизился менее существенно — до 8,26%
- ▶ В сентябре инфляционное давление оставалось высоким. Месячный рост цен ускорился по сравнению с августом. Вклад волатильных компонентов в прирост потребительских цен увеличился. Показатели устойчивого роста цен также возросли к предыдущему месяцу. Устойчивое инфляционное давление складывается несколько ниже, чем в 2 квартале, но все еще заметно выше, чем оно было в 1 квартале 2024 года. Для того чтобы инфляция поступательно снижалась к целевому темпу 4%, необходим более сдержанный рост спроса и соответствующая жесткость денежно-кредитных условий
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 г. до 17,3% годовых, на 2025 год до 18% годовых, на 2026 г. до 12,5% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых

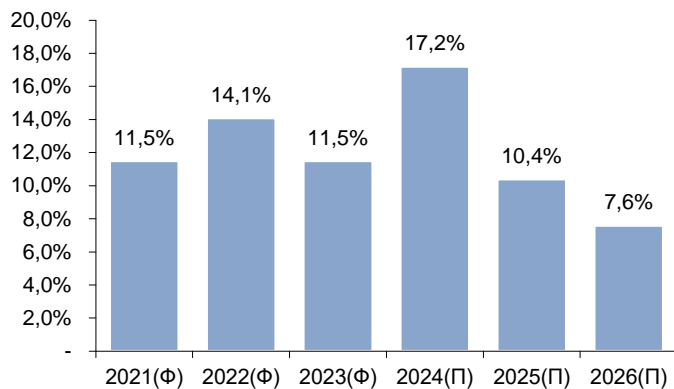
### Платежный баланс

- ▶ По прогнозам аналитиков в 2025 и 2026 гг. дефицит консолидированного бюджета сократится до 1,0% ВВП
- ▶ По итогам января – сентября 2024 г. профицит счета текущих операций вырос до 58,1 млрд долл. США (44,2 млрд долл. США годом ранее). Основным фактором стало увеличение профицита торгового баланса при схожем с прошлогодним вкладом других компонентов текущего счета.
- ▶ В сентябре 2024 г. профицит баланса внешней торговли РФ по итогам января - сентября 2024 г. увеличился на 12,6 млрд долл. США по сравнению с показателем за аналогичный период 2023 г. и составил 102,8 млрд долл. США
- ▶ Иностранцы активы (исключая резервные активы) увеличились на 4,6 млрд долл. США (на 8,9 млрд долларов США месяцем ранее) преимущественно за счет прочих инвестиций, в том числе связанных с увеличением лагов в расчетах по внешнеэкономической деятельности
- ▶ Внешние обязательства сократились на 0,5 млрд долл. США после роста на 3,6 млрд долл. США месяцем ранее: сказалось снижение задолженности по прочим инвестициям и по суверенным ценным бумагам;



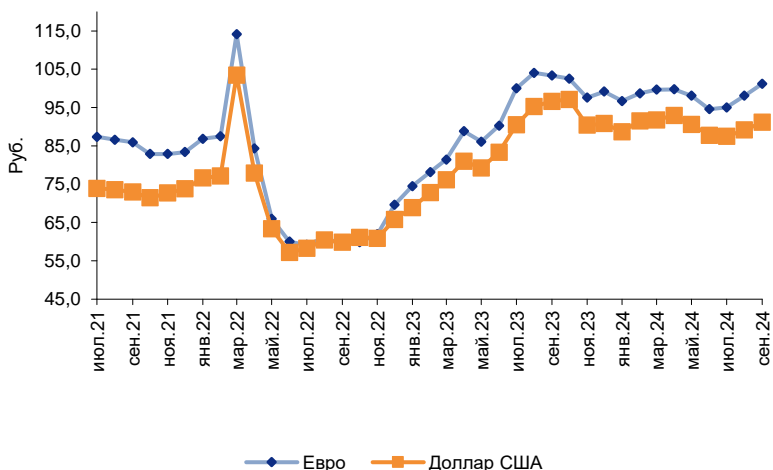


## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

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



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- ▶ По данным Росстата, в сентябре 2024 г. безработица в России составила 2,4% (показатель соответствует историческому минимуму за весь период наблюдений с 1991 г.)
- ▶ По итогам 2024 г. ожидается сохранение тренда на рост доходов. Реальные располагаемые денежные доходы ожидаются на уровне 7,1 % (в 2023 году рост на 5,8%)
- ▶ В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля
- ▶ По прогнозам ЦБ РФ, численность занятого населения к 2027 году возрастет до 74,4 млн человек (в 2024 г. – 74,0 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 2,6 % от рабочей силы

## Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 2,2% по номинальному курсу, в то время как в августе ослабление рубля составило 1,9% относительно июля. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 91,13 руб. (против 89,16 руб. в августе), средний курс с начала года — 90,12 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре ослаб на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 101,23 руб. (против 98,08 руб. в августе). Средний курс за 2024 г. – 92,97 руб. за евро
- ▶ На среднесрочном горизонте в прогноз развития российской экономики по базовому сценарию Минэкономразвития РФ заложено постепенное ослабление российской валюты (до 103,2 руб. за долл. США в 2027 г.) в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля

По оценке Минэкономразвития России, за 9 месяцев 2024 г. рост ВВП составил 4,0% в годовом выражении. По итогам 2024 г. ожидается рост ВВП на 3,9 % (в 2023 г. – на 3,6 процента). Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 г.). С 2026 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 25 из 171

Financial  
Consulting  
Group



## Герб Московской области



Источник: Открытые источники

## Схема Московской области



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 651 260 чел. на 2024 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. В 2024 г. на долю Московской области приходилось около 6% суммарного валового регионального продукта (ВРП) страны
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, развиты туристическая и индустрия



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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Долгопрудный

#### Основная информация

- ▶ г. Долгопрудный – город в Московской области России, расположен в 18 км на север по железной дороге от Савёловского вокзала, в непосредственной близости от Москвы. Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ
- ▶ Площадь города – 30,5 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 127 911 чел. (2024 г.)
- ▶ Через город проходит Савёловская железная дорога, через некоторые участки города проходит Дмитровское шоссе и в непосредственной близости располагается аэропорт Шереметьево.

#### Экономика

- ▶ На территории городского округа Долгопрудный расположено 92 промышленных предприятия различной формы собственности (из них крупных и средних – 20, малых – 72 предприятия)
- ▶ Промышленность г. Долгопрудный включает следующие виды деятельности:
  - Промышленность строительных материалов
  - Химическая и перерабатывающая промышленность
  - Машиностроение
  - Оборонная промышленность
  - Научный и исследовательский сектор

#### Транспорт

- ▶ В сентябре 2023 г. в городе открыли станцию метро «Физтех» — конечную точку Люблинско-Дмитровской линии, которая связала Долгопрудный с разными районами Москвы
- ▶ По городу ходят автобусы, которые соединяют разные части Долгопрудного и обеспечивают сообщение с соседними населёнными пунктами. Некоторые основные маршруты: №24 (между станцией МЦД «Долгопрудная» и станцией «Мытищи», с остановкой у метро «Физтех»), №456 (связывает Долгопрудный с другими районами Московской области) и №545 (популярный маршрут, проходящий через Долгопрудный)
- ▶ Добраться из Долгопрудного в Москву можно на метро от станции «Физтех», на автобусе по маршрутам №1195 и №851 или на электричке с станции МЦД «Долгопрудная». Время в пути зависит от выбранного транспорта и ситуации на дорогах и в среднем составляет от 30 до 60 минут



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

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6:
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110 кв. м., инв. №029:044-2578
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м
- ▶ Так как оценка стоимости здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

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

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

### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

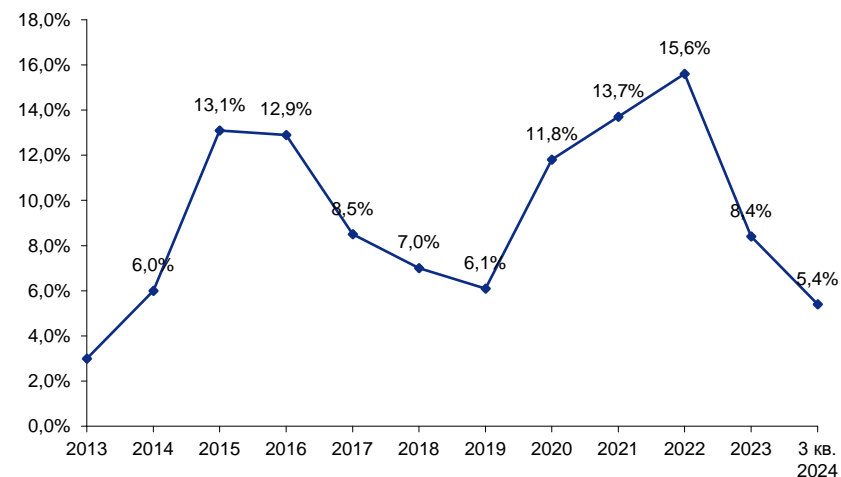


### *Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:*

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

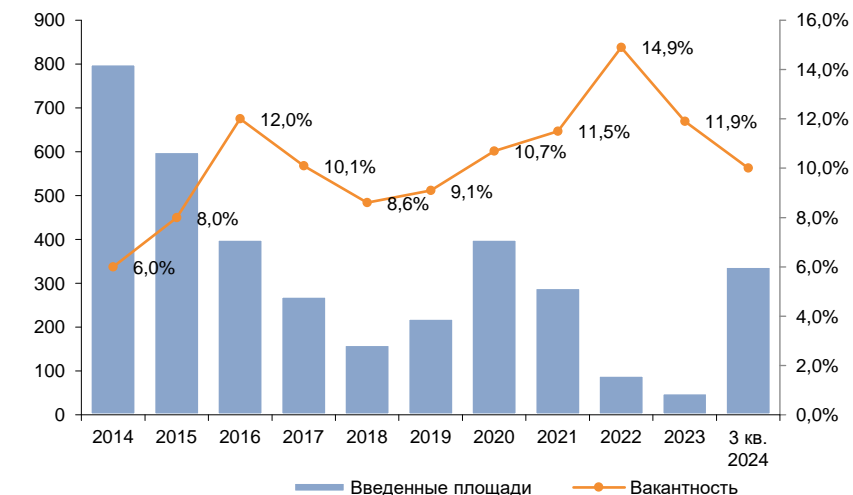


## Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2024

## Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 3 квартала 2024 г. рынок торговой недвижимости Москвы продолжал оставаться активным: открылось два торговых центра с суммарной арендопригодной площадью 14,4 тыс. кв. м
- ▶ В течение 3 квартала 2024 г. в Москве стали функционировать новые центры девелоперской компании ADG group, созданные на базе устаревших кинотеатров: «Место встречи Первомайский» (9,7 тыс. кв. м) и «Место встречи Солнцево» (4,7 тыс. кв. м). Таким образом, проект реконструкции старых кинотеатров на протяжении нескольких лет является драйвером прироста нового предложения. Согласно предварительным оценкам, в 2024 г. до 40% объема новых торговых площадей придется на объекты ADG group
- ▶ По итогам 9 месяцев 2024 г., совокупный показатель прироста нового предложения составил 84,4 тыс. кв. м, а количество новых торговых центров в 2024 г. достигло шести. В 3 квартале 2024 г. поступательный рост объемов качественного предложения скорректировался убылью площадей: был закрыт крупный торговый центр «Тройка», работавший на рынке с 2008 г. С учетом баланса вновь открытых и ушедших площадей, показатель прироста хоть и остался в положительной зоне, но достиг очень небольших значений ( $\approx 23,4$  тыс. кв. м)

### Вакантность

- ▶ По данным компании CORE.XP, доля свободных площадей в торговых центрах составила 5,4%, увеличившись на 0,2 п.п. по отношению к 2 кварталу 2024 г. Основной прирост был обеспечен супррегиональным форматом (плюс 0,5 п.п. квартал к кварталу). Наибольшее падение доли свободных площадей продемонстрировали региональные торговые центры (минус 0,7 п.п. квартал к кварталу)
- ▶ За первые 3 квартала 2024 г. на российский рынок вышли 19 иностранных брендов, 58% из них составили бренды из азиатских стран (Китай, Южная Корея), 21% из Европы (Италия, Испания, Германия)
- ▶ Новое строительство в Москве остается сдержанным: годовой объем открытий по итогам 2024 г. не превысит 127,5 тыс. кв. м, что в 3,4 раза выше результатов 2023 г. Средняя площадь открытого в 2024 г. объекта составляет 13,8 тыс. кв. м.



## Анализ рынка Объекта оценки (6/7)

### Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 9 месяцев 2024 г.

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

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов  
Источник: NF Group Research, 2024

### Спрос

- ▶ По данным NF Group Research, в 2024 г. сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний-операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции
- ▶ Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, комбинации оффлайн и онлайн продвижения товаров

### Коммерческие условия

- ▶ За 9 месяцев 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается
- ▶ Рост диапазона запрашиваемых ставок аренды наблюдался по группам арендаторов малых торговых центров, что обусловлено переориентацией игроков рынка на строительство малых торговых объектов, которые формируют основное новое предложение на рынке
- ▶ По прогнозам аналитиков компании NF Group, в среднесрочной перспективе в связи с повышением расходов на безопасность, на поддержание благоустройства или в связи с предстоящим в 2025 г. ростом затрат на госпошлины за регистрацию договоров аренды, некоторые торговые объекты могут повысить текущие ставки операционных расходов

### Прогноз

- ▶ До конца 2024 г. рынок Москвы пополнится еще девятью новыми торговыми центрами, что в итоге приведет к приросту арендопригодных площадей на уровне 200 тыс. кв. м — средний годовой показатель последних 5-7 лет развития столичного рынка
- ▶ По прогнозам компании NF Group, до конца 2024 г. значительного сокращения уровня вакантности не прогнозируется ввиду небольшого объема планируемых к открытию торговых центров и стабильного спроса. Доля свободных площадей снизится до 5,5% к декабрю 2024 г.



## Анализ рынка Объекта оценки (7/7)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 1 пол. 2024 г., руб./кв. м с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торговое назначение			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	45 700	268 500	152 600	48 600	268 500	148 100
	Северо-восток	34 100	314 000	135 200	34 100	277 500	129 400
	Восток	38 800	314 300	151 900	32 300	276 000	142 700
	Юго-восток	33 300	343 000	202 700	33 000	252 800	157 400
	Юг	42 200	351 100	176 000	45 300	293 300	163 900
	Юго-запад	55 400	352 900	234 500	50 000	292 000	195 200
	Запад	42 900	333 300	192 500	46 200	277 800	179 500
	Северо-запад	46 100	326 900	172 000	50 800	251 800	166 600
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	95 800	50 000	137 600	90 400
	Северо-восток	23 200	243 300	108 700	21 000	180 000	97 400
	Восток	21 700	215 400	81 300	21 700	133 000	69 700
	Юго-восток	24 300	219 600	109 200	25 000	146 800	91 100
	Юг	31 100	240 200	134 500	24 900	199 000	117 800
	Юго-запад	30 000	300 100	155 400	25 400	230 000	138 600
	Запад	26 700	245 600	111 500	30 000	171 700	90 800
	Северо-запад	35 600	281 700	132 900	39 900	206 300	120 200
от ММК до МБК	Север	19 000	153 100	78 500	23 000	115 200	74 100
	Северо-восток	15 300	140 000	69 500	15 700	117 600	66 000
	Восток	15 100	135 100	64 100	17 100	91 100	55 000
	Юго-восток	18 300	140 400	72 000	22 400	124 100	59 600
	Юг	17 600	182 600	79 700	21 800	140 900	74 200
	Юго-запад	19 400	142 500	79 900	25 600	123 400	68 700
	Запад	21 400	170 500	95 100	22 900	118 800	57 800
	Северо-запад	18 000	185 000	84 700	21 500	125 000	71 900
за пределами МБК	Север	19 500	165 400	68 900	22 000	79 400	61 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 500	88 900	49 400	16 300	76 500	43 100
	Юго-восток	12 700	124 400	68 200	17 700	110 000	65 900
	Юг	17 700	146 400	65 200	17 000	146 400	61 400
	Юго-запад	15 000	113 700	62 500	20 000	97 600	43 200
	Запад	15 500	135 000	50 600	19 600	115 000	41 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды по итогам 1 пол. 2024 г., руб./кв. м/год с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торговое назначение			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	6 500	60 000	22 000	7 000	36 200	19 500
	Северо-восток	4 400	64 000	20 300	4 200	36 000	18 100
	Восток	5 100	61 900	21 900	3 800	37 500	17 500
	Юго-восток	6 100	56 500	23 900	5 800	42 700	19 800
	Юг	4 200	65 800	26 300	4 500	33 600	20 800
	Юго-запад	8 400	72 000	27 900	7 100	42 500	24 700
	Запад	5 400	60 000	25 300	4 900	42 000	20 500
	Северо-запад	6 000	60 000	23 400	4 600	38 000	19 200
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	14 600	4 000	30 000	12 600
	Северо-восток	4 800	49 400	17 600	3 600	30 900	13 800
	Восток	3 500	36 800	13 700	3 500	24 000	11 500
	Юго-восток	3 600	43 100	15 100	3 000	24 000	12 400
	Юг	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 300
	Юго-запад	4 800	38 500	20 400	4 800	30 200	16 900
	Запад	4 400	42 000	17 200	4 400	21 800	13 400
	Северо-запад	5 200	54 000	17 300	5 200	25 700	14 300
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	14 700	3 600	27 600	11 400
	Северо-восток	3 700	46 000	12 200	3 300	24 800	10 300
	Восток	3 500	26 300	12 000	3 600	14 400	10 000
	Юго-восток	3 200	24 000	10 600	3 400	15 000	9 700
	Юг	3 000	31 600	13 600	4 200	22 900	12 100
	Юго-запад	3 000	32 000	13 200	3 800	24 000	11 600
	Запад	3 800	36 000	15 800	4 800	24 000	12 400
	Северо-запад	3 600	42 000	13 400	3 500	24 000	12 400
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	11 000	3 600	18 000	9 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	22 000	10 400	3 600	18 000	8 800
	Юго-восток	2 200	25 200	12 600	3 800	15 000	9 800
	Юг	3 600	30 000	11 800	3 600	15 200	10 700
	Юго-запад	3 600	23 100	10 400	3 600	18 000	9 400
	Запад	3 800	28 000	11 300	3 600	18 000	8 400
	Северо-запад	Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00 6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Страница 32 из 171

Financial

Consulting

Group





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



### Общий подход к оценке

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

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

### Вид определяемой стоимости

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



### Подходы к оценке

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



### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

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

#### Подходы к оценке (ФСО V)

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

#### Виды стоимости (ФСО II)

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

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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Методология определения стоимости прав на земельный участок

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

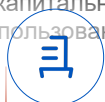
Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующих оценочной стоимости земельного участка

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 40 из 171

Financial  
Consulting  
Group





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

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

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

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

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

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

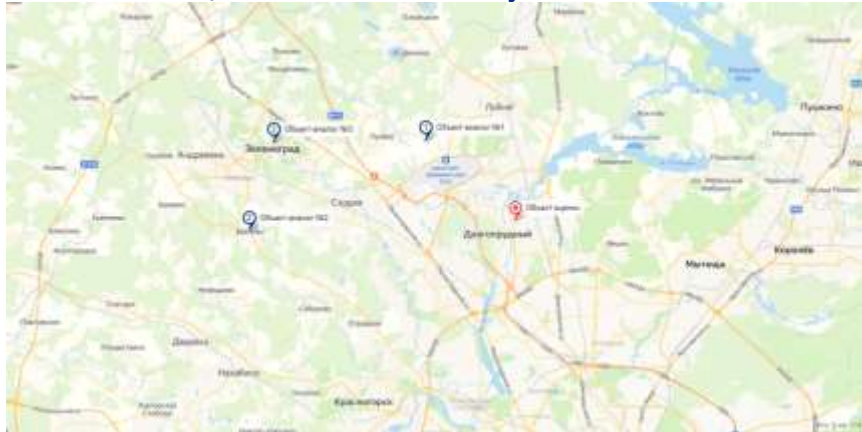
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

#### ▶ Доходный подход

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



## Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Химки городской округ, Перепечино деревня, ул. Торговая

Объект-аналог №2: Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня, Ромашковая ул., 19

Объект-аналог №3: Москва, Зеленоград, 14-й мкр-н Пятницкое шоссе, 9746 км

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

**15 929 000 руб. НДС не облагается**

## Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г.Долгопрудный, Лихачевское ш., уч. 6	Московская область, Химки городской округ, Перепечино деревня, ул. Торговая	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня, Ромашковая ул., 19	Москва, Зеленоград, 14-й мкр-н Пятницкое шоссе, 9746 км
<b>Экономическая зона</b>	до 10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<b>Расположение по категории дорог</b>	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль территориальной автодороги	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	7 322,0	2 750,0	2 598,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, магазины, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. и прочие	земли населенных пунктов, магазины, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. и прочие	земли населенных пунктов, магазины, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. и прочие
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе: электроснабжение	центральные по границе	центральные по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	долгосрочная аренда
<b>Дата предложения</b>	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024
<b>Цена, руб., НДС не облагается</b>		41 003 000	22 000 000	13 000 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		5 600	8 000	5 004
<b>Контакты</b>		8 916 183 28 96	8 964 566 12 65	8 992 128 00 40
<b>Источник</b>		<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/310449342/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/310449342/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278339373/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278339373/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_3551493740">https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_3551493740</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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



## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		5 600	8 000	5 004
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	долгосрочная аренда
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	15,0%
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г.Долгопрудный, Лихачевское ш., уч. 6	Московская область, Химки городской округ, Перепечино деревня, ул. Торговая	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня, Ромашковая ул., 19	Москва, Зеленоград, 14-й мкр-н Пятницкое шоссе, 9746 км
<b>Экономическая зона</b>	до 10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		9,0%	9,0%	9,0%
<b>Расположение по категории дорог</b>	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль территориальной автодороги	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами
<i>Корректировка на расположение по категории дорог, %</i>		-	(19,0%)	-
<b>Площадь участка, кв. м</b>	2 498	7 322	2 750	2 598
<i>Корректировка на площадь, %</i>		11,0%	1,0%	-
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, магазины, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. и прочие	земли населенных пунктов, магазины, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. и прочие	земли населенных пунктов, магазины, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. и прочие
<i>Корректировка на назначение земельного участка, %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 45 из 171

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе: электроснабжение	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		14,5%	-	-
<b>Наличие ж/д ветки</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ж/д ветки, %</i>		-	-	-
<b>Снос ветхих зданий, строений и сооружений</b>	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		7 044	6 478	5 695
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		44%	19%	33%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,218	0,496	0,287
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м НДС не облагается</b>		6 377		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается</b>		15 929 000		

Источник: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги №1 и №2 находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась. Объект аналог №1 находится в долгосрочной аренде, в связи с чем необходима корректировка на качество передаваемых прав. Корректировка составила от 13% до 17%, к расчетам принято среднее значение – минус 15%. Размер корректировки выбран согласно данным полученным из Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», 2024 г., стр. 90, табл. 10)
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка на торг для всех объектов-аналогов составила минус 9,2%. Размер скидки принят в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», 2024 г., стр. 385, табл. 296)

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

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

- ▶ **Корректировка на категорию дорог:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №3 прилегают к категории дорог, отнесенных к прочим автодорогам, не являющимися трассами. Объект-аналог №2 прилегает к территориальной автодороге, следовательно, требуется применение корректировки. Корректировка составила от 16% до 21%, к расчетам принято среднее значение – минус 19%. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», 2024 г., стр. 302, табл. 147)
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 22)
- ▶ Расчет корректировки производился по уравнению регрессии:  $y = 0,7811 * x^{-0,099}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	2 498,0	7 322,0	2 750,0	2 598,0
Корректирующий коэффициент	0,36	0,33	0,36	0,36
<b>Корректировка, %</b>		<b>11,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на назначение земельного участка:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, т.к. стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. Объекты-аналоги №2 и №3 также представлены с коммуникациями по границе, объект-аналог №1 имеет различия в подключенных коммуникациях, следовательно, необходимо применение корректировки для объекта-аналога №1

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов (продолжение)

- ▶ Объект-аналог №1 не имеет водоснабжения и канализации, размер корректировки по водоснабжению составил от 3% до 13%, к расчетам взято среднее значение – плюс 7%, корректировка по канализации составила от 4% до 11%, к расчетам принято среднее значение – плюс 7%. После перемножения корректирующих коэффициентов итоговая величина корректировки для объекта-аналога №1 составила плюс 14,5%

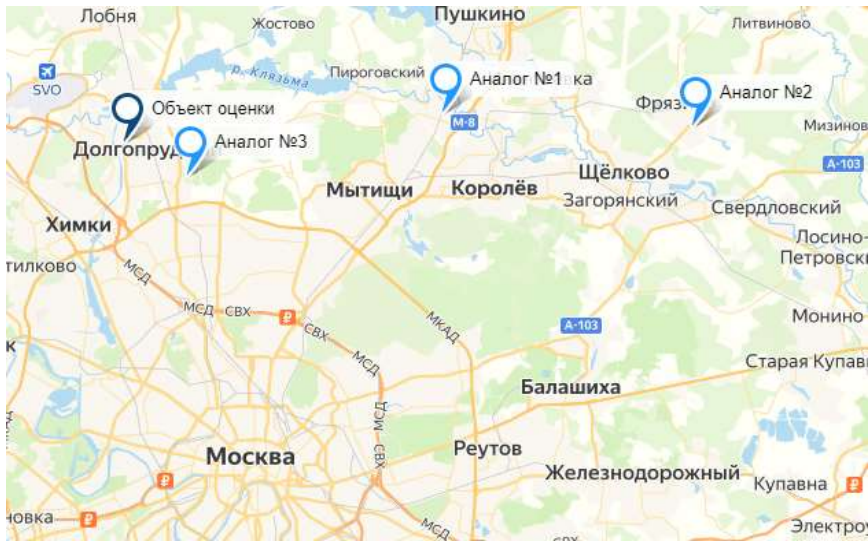
Корректировка на наличие коммуникаций				
Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе: электроснабжение	центральные по границе	центральные по границе
Электроснабжение	+	+	+	+
Водоснабжение	+	-	+	+
Канализация	+	-	+	+
Газоснабжение	-	-	-	-
Электроснабжение		1,0	1,0	1,0
Водоснабжение		1,1	1,0	1,0
Канализация		1,1	1,0	1,0
Газоснабжение		1,0	1,0	1,0
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>14%</b>	-	-

Источник: Анализ Исполнителя





## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., Пушкинский городской округ, дачный поселок Черкизово, ул. Станционная, вл4

Объект-аналог №2: Московская обл., г. Фрязино, проспект Мира, 20В

Объект-аналог №3: Московская обл., г. Долгопрудный, Виноградная улица, д. 7

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Пушкинский городской округ, Черкизово дп, ул. Станционная, вл4	Московская область, Фрязино, просп. Мира, 20В	Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 407,9	1 350,0	1 220,0	980,0
<b>Тип объекта</b>	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	встроенное помещение
<b>Этаж расположения</b>	2 этажа	1 этаж	1 этаж	1 этаж, антресоль
<b>Наличие рекламного потенциала</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	организованная	организованная	организованная	организованная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	общая долевая собственность
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	1 000,0	1 350,0	н/п
<b>Дата предложения</b>	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		150 000 000	144 000 000	114 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв.м, без НДС/НДС не обл.</b>		111 111	98 361	96 939
<b>Условия включения налога в цену</b>	с НДС	НДС	УСН	УСН
<b>Удельная цена, руб./кв.м, с НДС</b>		111 111	118 033	116 327
<b>Контакты</b>		+7 (916) 957-70-06	+7 (915) 306-03-39	+7 (909) 905-46-17
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302776296/">https://www.cian.ru/sale/commercial/302776296/</a>	<a href="https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/294039555/">https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/294039555/</a>	<a href="https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/269639568/">https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/269639568/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>111 111</b>	<b>118 033</b>	<b>116 327</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,5%)	(6,5%)	(6,5%)
<b>Дата предложения</b>	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,4%)	(12,4%)	(12,4%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Пушкинский городской округ, Черкизово дп, ул. Станционная, вл4	Московская область, Фрязино, просп. Мира, 20В	Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7
<b>Экономическая зона</b>	север, до 10 км от МКАД	северо-восток, от 10 км от МКАД до ММК	северо-восток, от 10 км от МКАД до ММК	север, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		9,0%	9,0%	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		8,0%	8,0%	-
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 407,9	1 350,0	1 220,0	980,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(8,0%)	(10,0%)	(12,0%)
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	5%
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	1 350,0	1 220,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	-	-	380,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(1,0%)
<b>Наличие рекламного потенциала</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передача через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 51 из 171

Financial Consulting Group



## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	общая долевая собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>95 660</b>	<b>99 410</b>	<b>87 207</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	1 000,0	1 350,0	н/п
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		1 621	-378	-
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>97 281</b>	<b>99 033</b>	<b>87 207</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		29,5%	30,3%	18,0%
<i>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,277	0,269	0,454
<b>Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>93 183</b>		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений</i>		0,50		
<b>Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>46 997</b>		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		12 577		
<b>Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>34 420</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>206 900 000</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 52 из 171



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

## Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2024	2025	2026	2027	2028
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования	%	22,76%				
Период дисконтирования	-	0,01	0,52	1,52	2,52	3,52
Фактор дисконтирования		1,00	0,90	0,73	0,60	0,49
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	75	92	76	63	52
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	100	92	76	63	52
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>358</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>383</b>				
<b>Корректировка, %</b>		<b>-6,5%</b>				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 54). К расчету было принято значение на уровне минус 12,35%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** корректировка была рассчитана на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 55). Объект оценки и объект-аналог №3 располагаются в зоне до 10 км от МКАД, а объекты-аналоги №1 и №2 – в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, следовательно требуется применение корректировки
- ▶ Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене аналогичных объектов, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК составляет 1,09. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 9%
- ▶ Объект оценки и объект-аналог №3 расположены на северном направлении от МКАД, объекты-аналоги №1 и №2 – на северо-востоке. На основании раздела «Анализ рынка Объекта оценки» северное и северо-восточное направления сопоставимы по показателям, влияющим на привлекательность торговых объектов недвижимости. Таким образом, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют в своем составе витрины или возможность размещения рекламы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют организованную парковку, следовательно применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00

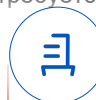
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 53 из 171

Financial

Consulting

Group



Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 407,9	1 350,0	1 220,0	980,0
Удельная цена	0,60	0,65	0,66	0,69
<b>Корректировка, %</b>		<b>-8,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-12,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,0	1 350,0	1 220,0	980,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	1 350,0	1 220,0	600,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	-	-	380,0
Доля помещений в подвале	-	-	-	-
Доля помещений в цоколе	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	1,00	1,00	0,61
Доля помещений выше 1-го этаже	0,46	-	-	0,39
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	1,00	1,00	0,97
<b>Корректировка, %</b>		<b>-3,0%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-1,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 56). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид  $Y = 1,9033 * X^{-0,148}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой отдельно стоящие здания торгового назначения, а объект-аналог №3 – встроенные помещения торгового назначения, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.10.2024 г.)
- ▶ Отношение удельной цены отдельно стоящих зданий (ОСЗ) торгового назначения к удельной цене встроенных помещений торгового назначения составляет 1,05 (=1,00/0,95). Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 5% (=1,05-1)\*100%
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 57)
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

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

$C_i$  – удельная стоимость помещений i-го этажа

Страница 54 из 171



► **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 расположены внутриквартально, а объект-аналог №3 – на 1-й линии второстепенной улицы, следовательно необходимо применение корректировки

► Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 56)

► Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально, составляет 1,08. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 8%

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

► Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,84

► Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже и выше, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,91

► Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,93

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

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

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

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

$$S' = S_{\text{з}} / S_{\text{зд}}$$

Величина  $S'$  отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

– Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{\text{з}} / S_{\text{з}}$$

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

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

## Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		150 000 000	144 000 000	114 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	2 407,9	1 350,0	1 220,0	980,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sз)	2 498,0	1 000,0	1 350,0	н/п
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	0,74	1,11	н/п
Отклонение в обеспеченности земельным участком		0,30	-0,07	н/п
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м	5 463			
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>		<b>1 621</b>	<b>-378</b>	-

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00

6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 55 из 171

Financial

Consulting

Group



Определение справедливой стоимости объектов в ЕОН				
Параметр	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Стоимость, руб. с НДС	Доля объекта в стоимости ЕОН
Здание торгового назначения	2 110,0	93 183	196 610 000	0,950
Здание вспомогательного назначения - котельная	297,9	34 420	10 260 000	0,050
<b>Итого</b>	<b>2 407,9</b>	<b>-</b>	<b>206 900 000</b>	<b>1,000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом			
№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	206 900 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	15 929 000	Подробный расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	190 971 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	151 185 375	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	7 957 125	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	159 142 500	п. 4 + п. 5
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>		<b>175 071 500</b>	<b>п. 6 + п. 2</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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

- ▶ В состав Объекта оценки входит здание вспомогательного назначения – котельная, общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – котельная
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.10.2024 г.). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,5 (значение для торговых зданий принято из расширенного интервала на минимальном уровне, т.к. оцениваемый объект не относится к сегменту премиум-класса), при расчете отношения удельной цены котельной к торговому зданию составит коэффициент 0,5 (=1,16/2,3). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для котельной с применением указанного коэффициента
- ▶ Подробный расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от удельных стоимостей зданий разного назначения представлен в таблице далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **175 071 500 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка составила: **15 929 000 руб., НДС не облагается**





## Выбор метода расчета

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

## Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
  - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
  - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении
- ▶ Согласно данным Справки о доходах и расходах Объекта оценки, арендная ставка с плата на Дату оценки составляет 29 833 руб./кв. м/год с НДС, согласно Аналізу рынка Объекта оценки среднерыночное значение арендных ставок по объектам торгового назначения составляет 22 000 руб./кв. м/год с НДС (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Московской области», стр. 32 Отчета об оценке), в связи с чем Исполнитель принял решение использовать при определении арендной ставки Объекта оценки сравнительный подход

## Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет. Первый прогнозный период длится с 23.12.2024 г. по 31.12.2024 г., второй прогнозный период – с 01.01.2025 г. по 31.12.2028 г., постпрогнозный период приходится на 2029 г.

## Постпрогнозный период

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

## Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

- ▶ Арендопригодная площадь для торгового здания в рамках настоящего Отчета рассчитывалась с коэффициентом 0,89 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3444-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2024-goda>). Для здания котельной арендопригодная площадь принята на уровне основной площади и составила 297,9 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

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

## Определение операционных расходов

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

## Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании
- ▶ Коммунальные расходы учтены в расчете ставки аренды, поэтому они не учтены в прогнозе денежных потоков

## Определение величины налога на имущество

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



## Определение величины земельного налога

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

## Определение величины расходов на страхование

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании Договора страхования имущества №SYS2676119169 от 19 сентября 2024 г. Размер страховой премии составляет 367 225,4 руб.

## Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2024», 2024 г., стр. 105), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

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

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

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

где:

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

- ▶ Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где  $Кэ$  — стоимость короткоживущих элементов

## Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	2 110,0
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов, руб./кв. м*	6 617
Периодичность проведения капитального ремонта, лет**	30
Ставка дисконтирования, %	22,76%
Фактор фонда возмещения	0,0322
<b>Резерв на замещение</b>	<b>450 217</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

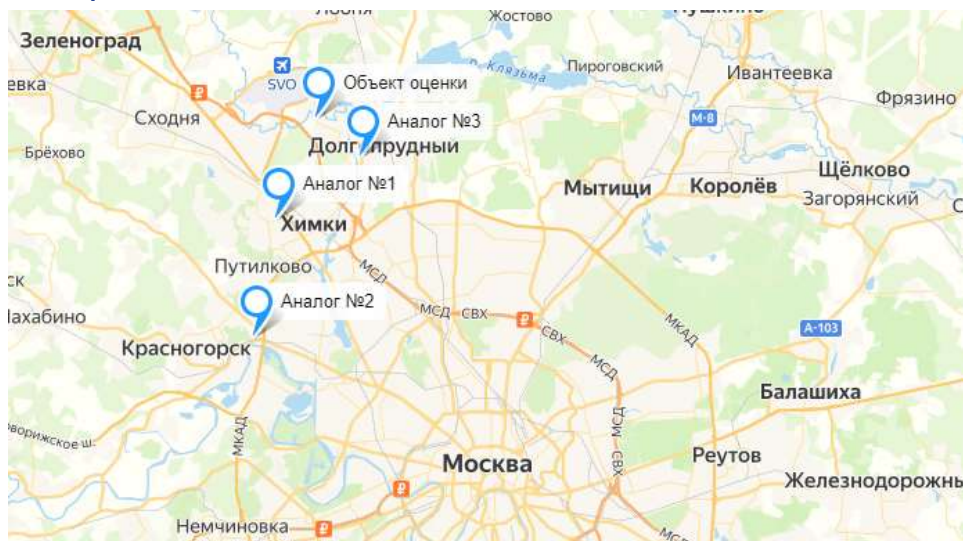
\*\* [www.baurum.ru](http://www.baurum.ru)

## Итоговый расчет операционных расходов

- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 15% от ДВД
- ▶ Согласно данным Ассоциации СтатРиелт (statrielt.ru), доля операционных расходов (без учета коммунальных платежей) собственника от ДВД составляет диапазон от 14% до 28%, среднее значение – 21%. Ввиду вышесказанного, можно считать, что полученное значение операционных расходов находится в рыночном диапазоне



## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., г. Химки, проспект Мельникова, 2Б

Объект-аналог №2: Москва, Пятницкое шоссе, 3

Объект-аналог №3: Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, 1к1

## Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – котельной применялся понижающий коэффициент в размере 0,49. Описание приведено ранее при расчете справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
  - Для здания торгового назначения **18 190** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
  - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **9 200** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, 2б	Москва, СЗАО, р-н Митино, Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 1, Пятницкое ш., 3	Московская область, г. Лихачевское ш., д. 1, корп. 1
<b>Экономическая зона</b>	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	север, до 10 км от МКАД
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы
<b>Общая площадь, кв. м**</b>	2 110,0	368,0	300,00	350,0
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<b>Этаж расположения</b>	2 этажа	подвал	подвал	2 этаж
<b>Наличие рекламного потенциала</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Дата предложения</b>	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены
<b>Ставка аренды, руб./мес, с НДС</b>		576 000	450 000	588 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС/НДС не обл.</b>		15 653	18 000	16 800
<b>Условия включения налога в ставку</b>	с НДС	УСН	НДС	УСН
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		18 784	18 000	20 160
<b>Контакты</b>		+7 (966) 059-34-39	+7 (985) 700-04-80	+7 (915) 271-16-29
<b>Источник*</b>		<a href="https://khimki.cian.ru/rent/commercial/301715191/">https://khimki.cian.ru/rent/commercial/301715191/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309394153/">https://www.cian.ru/rent/commercial/309394153/</a>	<a href="https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/202160268/">https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/202160268/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 60 из 171



## Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>18 784</b>	<b>18 000</b>	<b>20 160</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	КУ отдельно	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		18 784	18 000	20 160
<b>Дата предложения</b>	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024	23.12.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,65%)	(12,65%)	(12,65%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, 2б	Москва, СЗАО, р-н Митино, Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 1, Пятницкое ш., 3	Московская область, г. корп. 1
<b>Экономическая зона</b>	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	север, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	8,0%	(13,6%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 110,0	368,0	300,0	350,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	отдельстоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей:</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	368,0	300,0	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	-	-	350,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		17,0%	17,0%	4,0%
<b>Наличие рекламного потенциала</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 61 из 171  
Financial

Consulting  
Group



## Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год</b>		<b>19 197</b>	<b>19 868</b>	<b>15 823</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торгов), %</i>		29,7%	37,7%	30,3%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,361	0,285	0,354
<b>Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>18 190</b>		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,50		
<b>Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>9 200</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

## Потенциальный валовый доход

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,0	0,9	1 899,0	18 190	34 542 810
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	9 200	2 740 680
<b>Итого:</b>	<b>2 407,9</b>		<b>2 196,9</b>		<b>37 280 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как специфические условия аренды у оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определено на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 54). К расчету было принято значение на уровне минус 12,65%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** корректировка была рассчитана на основании на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 55). Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в зоне до 10 км от МКАД. Объект оценки и объект-аналог №3 расположены на северном направлении от МКАД, объекты-аналоги №1 и №2 – на северо-западе. На основании раздела «Анализ рынка Объекта оценки» северо-западное и северное направления сопоставимы по показателям, влияющим на привлекательность торговых объектов недвижимости. Таким образом, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на 1-й линии второстепенной улицы, а объект-аналог №2 располагается внутриквартально, объект-аналог №3 – на 1-й линии магистральной улицы, следовательно необходимо применение корректировки

- ▶ Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 55):
  - Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,08
  - Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии крупной (магистральной) улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,25
- ▶ Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 8%, для объекта-аналога №3 – минус 13,6%  $((1,08/1,25-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110 кв. м, имеется возможность сдачи данной площади в аренду частями, т. о. Объект оценки может быть сопоставим по площади с любым из объектов-аналогов, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения свободного назначения, и площадь Объекта оценки может сдаваться в аренду входящими в его состав встроенными помещениями, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 57)
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

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

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

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00

0de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 63 из 171

Financial

Consulting

Group



## Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,0	368,0	300,0	350,0
Площадь подвала, кв. м	-	368,0	300,0	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	-	-	350,0
Доля помещений в подвале	0,00	1,00	1,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	0,00	0,00	0,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	0,00	0,00	1,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже и выше, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,83	0,83	0,93
<b>Корректировка, %</b>		<b>17,0%</b>	<b>17,0%</b>	<b>4,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

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

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице сверху

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



## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26238, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последний год до Даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 13,84%

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

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

где:

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

► Согласно данным справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2024 г., стр. 59). Исполнителем был принят средний срок экспозиции в размере 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 6,92%

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

## Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

## Расчет премии за специфический риск

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

## Итоговая премия за риск

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Источник: Анализ Исполнителя

Страница 65 из 171

Financial  
Consulting  
Group



- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 22,76%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	13,84%
Премия за специфический риск	1,00%
Премия за низкую ликвидность	6,92%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>22,76%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

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

## Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Расчет уровня ставки капитализации приведен в таблице и к расчету было принято значение на среднем уровне – 11,6%

Ставки капитализации			
Источник	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (на 01.10.2024 г.)	9,00%		
IBC Real Estate, 3 кв. 2024 г.	12,38%	11,75%	13,00%
Nikoliers, 1-3 кв. 2024 г.	11,50%	11,00%	12,00%
ABN-Croup, 2024 г., стр. 58	13,37%	10,66%	16,05%
<b>Среднее</b>	<b>11,60%</b>		

## Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

**177 488 000 руб., без НДС**

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

**15 929 000 руб., НДС не облагается**



## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	23.12.2024 - 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	ПП
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ПВД от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	34 542 810	757 103	36 097 236	37 541 125	39 042 770	40 604 481	42 228 660
ПВД от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	2 740 680	60 070	2 864 011	2 978 571	3 097 714	3 221 623	3 350 488
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		13,15%	13,15%	13,15%	13,15%	13,15%	13,15%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
Действительный валовой доход, руб. в год, с НДС	37 283 490	713 469	34 016 844	35 377 517	36 792 617	38 264 323	39 794 896
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 868 603	105 672	4 923 562	5 018 564	5 117 366	5 220 121	5 326 986
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных услуг	1 129 811	24 763	1 180 652	1 227 878	1 276 993	1 328 073	1 381 196
Налог на имущество	2 173 454	47 637	2 173 454	2 173 454	2 173 454	2 173 454	2 173 454
Налог на земельный участок	375 060	8 221	375 060	375 060	375 060	375 060	375 060
Резерв на замещение	450 217	9 868	470 477	489 296	508 868	529 223	550 392
Страхование	367 225	8 049	383 750	399 100	415 064	431 667	448 934
Вознаграждение управляющей компании	372 835	7 135	340 168	353 775	367 926	382 643	397 949
Чистый операционный доход, руб., с НДС		607 797	29 093 282	30 358 953	31 675 252	33 044 202	34 467 910
Ставка дисконтирования, %		22,76%	22,76%	22,76%	22,76%	22,76%	22,76%
Норма возврата на капитал, %							0,000000000241
Ставка капитализации, %							12,00%
Период дисконтирования		0,01	0,52	1,52	2,52	3,52	4,02
Фактор текущей стоимости		0,9978	0,8985	0,7319	0,5962	0,4857	0,4383
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		606 432	26 140 407	22 220 280	18 885 389	16 048 862	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							83 901 371
Выручка от продажи объекта в постпрогнозный период, руб.							287 232 583
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							125 908 269
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>							<b>209 800 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя



## Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	209 800 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	15 929 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	193 871 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	154 127 000	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. без НДС	7 432 000	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	161 559 000	п. 4 + п. 5
	<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>	<b>177 488 000</b>	<b>п. 6 + п. 2</b>

Источник: Анализ Исполнителя



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



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	175 071 500	0,5	
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	151 185 375		
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 957 125		
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 929 000		
Доходный	177 488 000	0,5	
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	154 127 000		
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 432 000		
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 929 000		
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС</b>			<b>176 280 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается	
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	152 656 000	
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 695 000	
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	15 929 000	
<b>Единый объект недвижимости</b>	<b>176 280 000</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

## Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 23 декабря 2024 г., составила:  
**176 280 000 (Сто семьдесят шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	22
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	69
<b>Приложения</b>	



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





# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20489/23</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва 20.10.2023 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20489/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписавши настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какие-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810801300000355 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000563, БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом. 1а ИНН 7736549596 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования является не противоправные закондательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододоброделателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододоброделателя в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения непредвиденных (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема ее профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгододоброделателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"

Иск. Кузнец Д.В. +7495788099 #5436

Директор (Первичный Подписывающий) - 0991R/776/2018/21  
 Иск. Кузнец Д.В. +7495788099 #5436

<b>ПОЛИС №0991R/776/20487/23</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва 20.10.2023 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписавши настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какие-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810801300000355 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000563, БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценка Сетникова Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 181 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя, по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возмещению вследствие причинения ущерба законному, законному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгододоброделателям); Б) риском возмещения непредвиденных (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / omission / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - не имеет наличия прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгододоброделателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Сетников Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
 6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
 Страница 73 из 171  
 Financial





Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 74 из 171





Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 75 из 171



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



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



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



Входная группа здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 76 из 171

Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 77 из 171



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 78 из 171

Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 79 из 171

Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной





Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"  
Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
Долг опрууденское отделение  
инженерная организация, осуществляющая государственную инвентаризацию

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ**  
*Здание котельной*  
инженерная организация, осуществляющая государственную инвентаризацию

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	город Долгоруковский, шоссе Лихачевское, д.8	

Инвентарный номер	029/044-2381
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

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

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

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

стр. 2



Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.

**3. Общие сведения о здании**

Наименование Здание котельной

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен каменные

Количество надземных этажей 1      Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1969 куб.м

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

Площадь застройки 376,9 кв.м

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

**3.1. Стоимость**

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

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

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

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

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

Сведений не имеется

**3.4. Примечание**

стр. 3

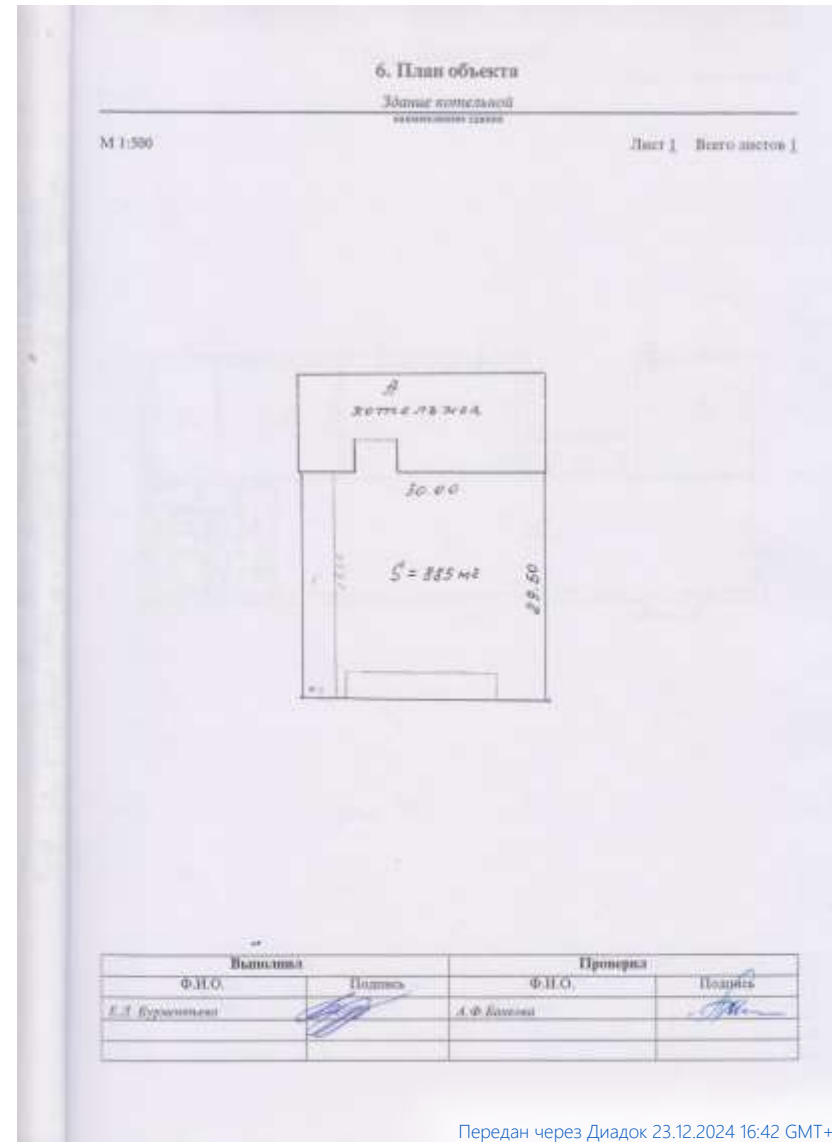
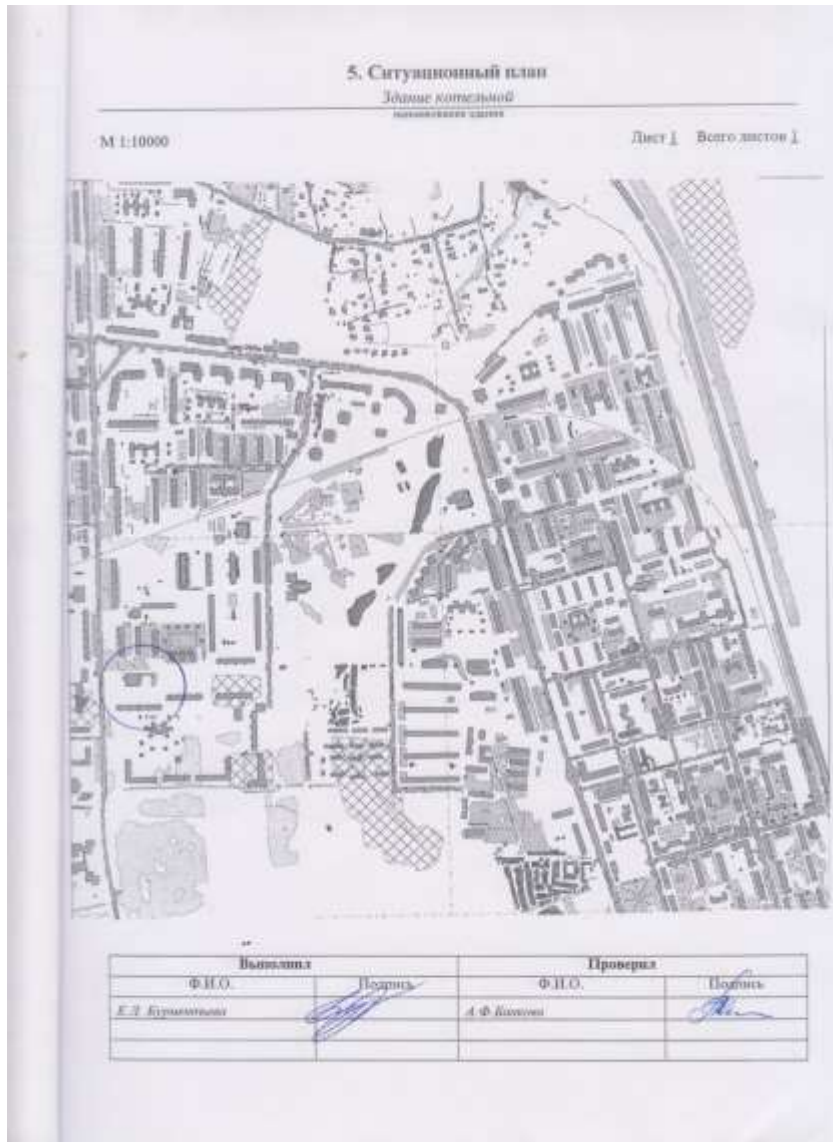
**4. Состав объекта**

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

стр. 4



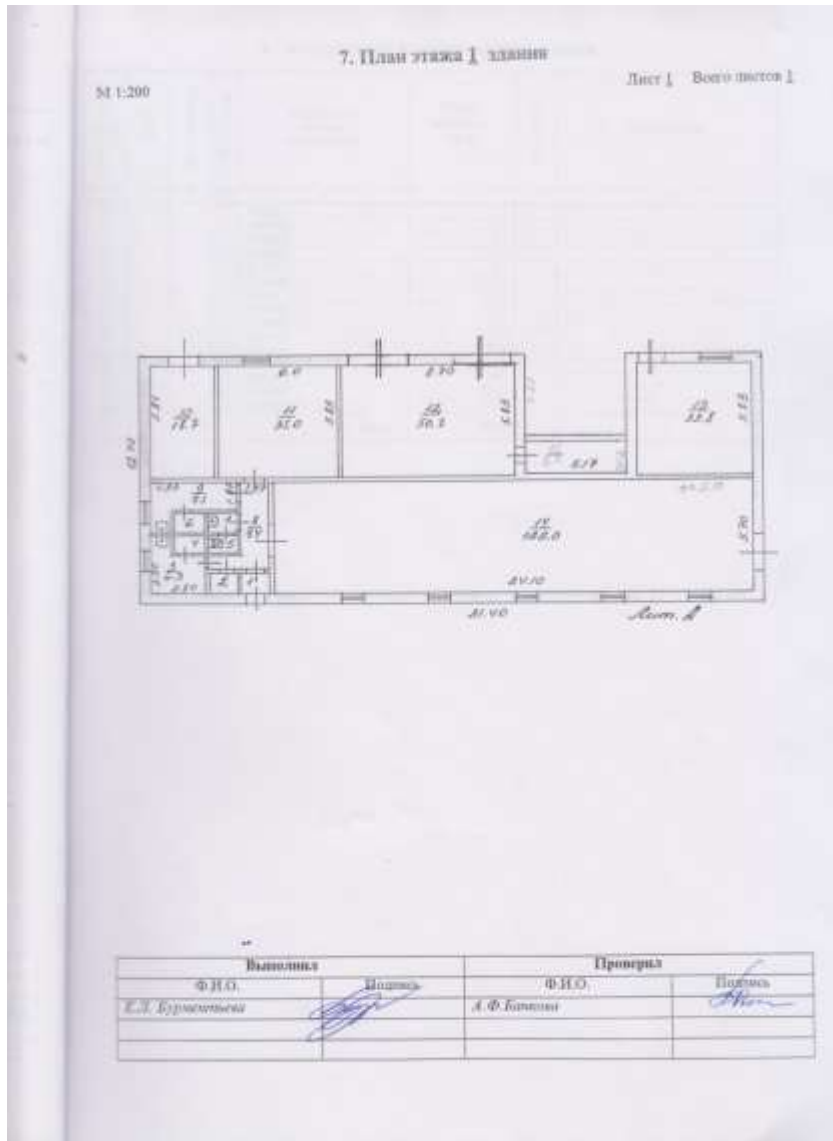
Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.



Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 83 из 171



Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.



8. Эпсеплиация к плану этажей здания

№ в натуре на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание	
							а	б
А		1	1	тамбур	1,3			
А		2	2	ванная	1,3			
А		3	3	коридор	8,3			
А		4	4	ванная	1,4			
А		5	5	туалет	1,4			
А		6	6	ванная	1,3			
А		7	7	туалет	1,3			
А		8	8	коридор	5,4			
А		9	9	коридор	5,1			
А		10	10	ванная	18,7			
А		11	11	ванная	25,0			
А		12	12	ванная	30,7			
А		13	13	ванная	33,8			
А		14	14	ванная	122,0			
А		15	15	ванная	5,4			
Итого:					297,9			

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 84 из 171





Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.В. Курдюмов		А.Ф. Бонков	

стр. 9



Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 85 из 171



Технический паспорт на нежилое здание от 25.04.2018 г.

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**здание**

тип объекта недвижимости по классификации

**нежилое здание**

тип объекта недвижимости по классификации

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

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

Кадастровый номер здания	50:42:0090000:4162
Инвентарный номер здания	029:044:2378

Технический паспорт составлен по состоянию на 25.04.2018 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
КСП Кантал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентабель "Активо два"		Муниципальный филиал ГУП МО "МОБТН"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор		Руководитель комплексной производственной группы №4 "Муниципального филиала ГУП МО "МОБТН" А.Ф. Банкова	
Кергиков Ю.А.			



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

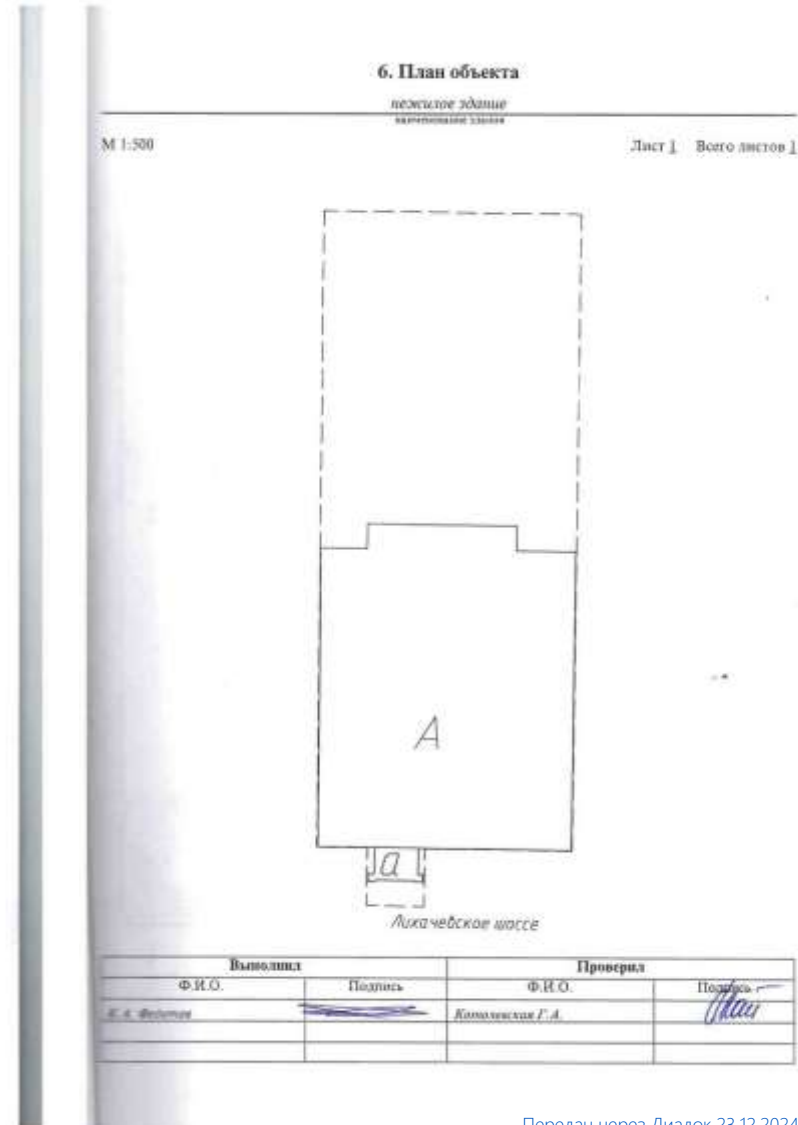
№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	3
5	5. Ситуационный план М 1:10000	4
6	6. План объекта М 1:500	5
7	7. Планы этажей здания М 1:200	6
8	8. Экспликация и планы этажей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

стр. 2





Технический паспорт на нежилое здание от 25.04.2018 г.

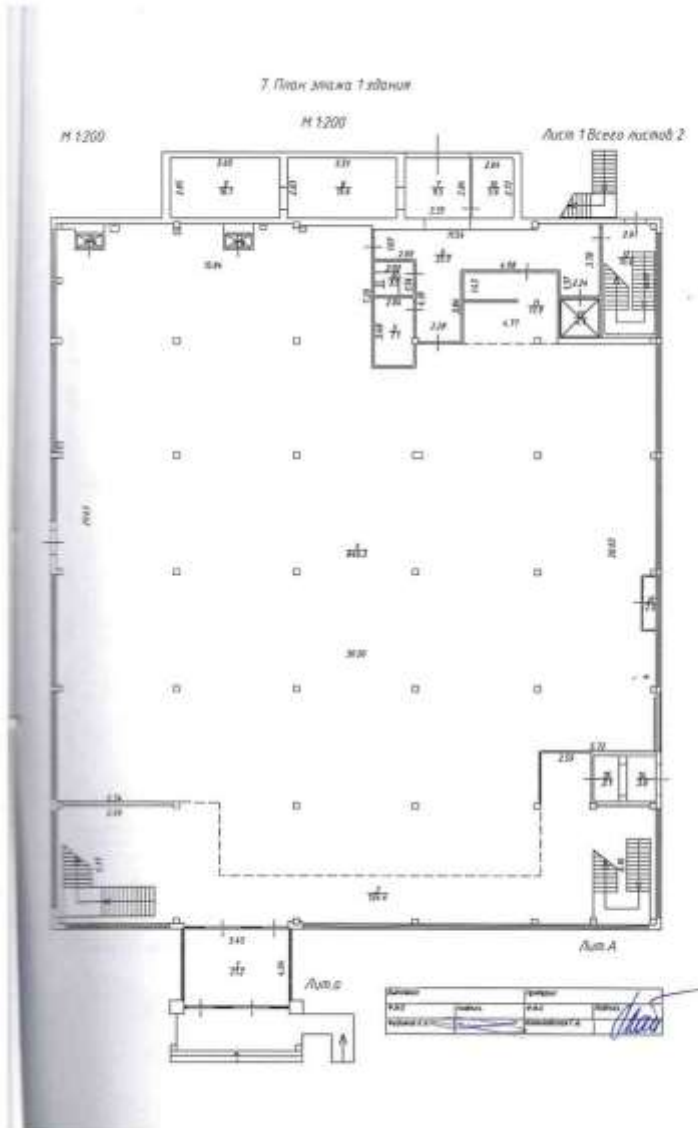


Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 88 из 171





Технический паспорт на нежилое здание от 25.04.2018 г.



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	1	1	Тайбур	21,7		
1	1	2	2	коридор	124,7	2,77	
1	1	3	3	Торговый зал	200,1		
1	1	4	4	коридор	23,0		
1	1	5	5	электроподстанция	7,7		
1	1	6	6	Мяс. разделочная камера	1,5		
1	1	7	7	Мяс. разделочная камера	9,5		
1	1	8	8	склад	16,7		
1	1	9	9	склад	16,7		
1	1	10	10	Мяс. разделочная камера	2,8		
1	1	11	11	коридор	17,9		
1	1	12	12	Мяс. разделочная камера	23,8		
1	1	13	13	коридор	4,7		
1	1	14	14	Тайбур	2,9		
1	1	15	15	Тайбур	2,7		
1	1	16	16	Мяс. разделочная камера	0,8		
1	1	17	17	Мяс. разделочная камера	0,8		
1	1	18	18	Мяс. разделочная камера	2,0		
1	1	19	19	коридор	131,4	2,78	
1	1	20	20	Торговый зал	7,1		
1	1	21	21	Торговый зал	77,1		
1	1	22	22	Торговый зал	20,0		
1	1	23	23	Торговый зал	9,8		
1	1	24	24	Торговый зал	16,0		
1	1	25	25	Торговый зал	162,2		
1	1	26	26	Мяс. разделочная камера	19,9		
1	1	27	27	коридор	11,2		
1	1	28	28	Мяс. разделочная камера	4,0		
1	1	29	29	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	30	30	Мяс. разделочная камера	8,8		
1	1	31	31	Мяс. разделочная камера	1,8		
1	1	32	32	Мяс. разделочная камера	4,4		
1	1	33	33	кабинет	21,0		
1	1	34	34	кабинет	8,4		
1	1	35	35	склад	12,2		
1	1	36	36	Мяс. разделочная камера	8,8		
1	1	37	37	Мяс. разделочная камера	21,5		
1	1	38	38	Мяс. разделочная камера	2,9		
1	1	39	39	Мяс. разделочная камера	2,9		
1	1	40	40	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	41	41	Мяс. разделочная камера	4,0		
1	1	42	42	Мяс. разделочная камера	16,7		
1	1	43	43	Мяс. разделочная камера	14,9		
1	1	44	44	Мяс. разделочная камера	2,7		
1	1	45	45	Мяс. разделочная камера	2,7		
1	1	46	46	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	47	47	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	48	48	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	49	49	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	50	50	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	51	51	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	52	52	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	53	53	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	54	54	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	55	55	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	56	56	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	57	57	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	58	58	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	59	59	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	60	60	Мяс. разделочная камера	4,7		
1	1	61	61	Торговый зал	40,1		
1	1	62	62	Мяс. разделочная камера	6,6		
1	1	63	63	Мяс. разделочная камера	2,7		
1	1	64	64	Мяс. разделочная камера	3,8		

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 89 из 171





Технический паспорт на нежилое здание от 25.04.2018 г.

Г	Т	К	Л	Т	К	Л
А	1	25	торговый зал	11,2	2,03	
А	1	26	вспомогательное	4,7		
Всего:				15,9		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
Закртый публичный паевой инвестиционный фонд "Активо-дла"	общая долевая	Свидетельство ЛПД 50007-30/06/000/2018-10332 от 24.03.2018 Выписка из ЕГРЮЛ от 02.02.2018 №50-01-20/0902018-40	

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
К.А. Фёдоров		Колесникова Г.А.	

стр. 9



Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.



Х.И.И. 2010

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 18.03.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

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

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование межэтажное здание

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 110,0 кв.м  
(кв.м) (кв.м) (кв.м)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: межэтажное здание

1.5. Этажность: количество этажей 2, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986

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

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Исходный кадастровый паспорт получен на основании выписки из кадастра лив. № 029:044:2578 по состоянию на 20.07.2005 г.  
На выписке из кадастра земельного участка изображены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить вид земельного участка в качестве индивидуализированной определенной вещи.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал  
Свидетельство об аккредитации №106 от 16 октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы \_\_\_\_\_ Бузинов Н.М.  
(подпись) (инициал, фамилия)

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 91 из 171

Financial  
Consulting  
Group



Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание  
(или объект незавершенного строительства)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

дом 6



Лит Аи

**Лихачевское шоссе**

- объект, вошедший в кадастровый паспорт  
 - условные границы земельного участка

Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы \_\_\_\_\_ *Бурова И.М.*



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

ФГИС ЕГРН		Раздел 1	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 15.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010310		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихвёвское шоссе, участок 6		
Площадь:	2498 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	25004030.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, 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:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>	

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел I

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации строения
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 или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 94 из 171



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел I

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаемодельственные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 2

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
17.06.2021 № 99/2021/398945362	
Кадастровый номер: <b>50:42:0010310:133</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/001-50/061/002/2016-1034/2 от 24.03.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	24.03.2016
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/061/002/2016-1034/3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.03.2016 по 30.11.2030
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Активо два", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092" от 04.12.2015
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 96 из 171

Financial

Consulting

Group






Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 97 из 171



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> ;	Всего разделов;
<b>17.06.2021</b>	№ <b>99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки;
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:42:0010310:133/2</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:42:0010310:133/3</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел № <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:42:0010310:133/4</u>	
50:42:0010310:133/4			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 101 из 171

Financial  
Consulting  
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:42:0010310:133/5</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.




Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел № <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:42:0010310:133/6</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 103 из 171

Financial  
Consulting  
Group



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>50:42:0010310:133/7</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> :	Всего разделов:
<b>17.06.2021</b>	№ <b>99/2021/398945362</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2498	Аренда (в том числе, субаренда), Договор аренды земельного участка № МО-42-146Д, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
2	1193.54	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
3	20.38	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
4	20.84	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
5	372.14	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
6	116.11	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
7	1.71	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: I				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 106 из 171

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
<b>17.06.2021</b>	№ <b>99/2021/398945362</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 109 из 171



Financial  
Consulting  
Group

109

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(над объектом недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
<b>17.06.2021</b>	№ <b>99/2021/398945362</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 112 из 171





Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
<b>17.06.2021</b>	№ <b>99/2021/398945362</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
<b>17.06.2021</b>	№ <b>99/2021/398945362</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 115 из 171



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
<b>17.06.2021</b>	№ <b>99/2021/398945362</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>				
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 118 из 171



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки:
17.06.2021	№ 99/2021/398945362	4.2 :	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

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

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(над объектом недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
<b>17.06.2021</b>	№ <b>99/2021/398945362</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(или объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:42:0010310:133</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:42:0010310:133</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка:				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия:	

М.П.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 124 из 171

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 17.06.2021 г.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения в частях земельного участка

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из ЕГРН на здание торгового назначения от 07.02.2020 г.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

На основании запроса от 06.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 06.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___
<b>07.02.2020 № 50-0-1-264/4306/2020-191</b>	Всего разделов: ___
Кадастровый номер:	<b>50:42:0000000:4162</b>
Номер кадастрового квартала:	50:42:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 029:044-2578
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6
Площадь, м <sup>2</sup> :	2110.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Химчистка
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб.:	102589710.67
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:42:0000000:68060, 50:42:0000000:68061
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Харькова Анна Валерьевна, от имени представляемого по доверенности: КСП Капитал УА ООО Д.У.

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 127 из 171

Financial  
Consulting  
Group



Выписка из ЕГРН на здание торгового назначения от 07.02.2020 г.

Сертификат № 7c d9 0d 2f 00 00 00 01 c8 95  
с 30.12.2015 15:05:00  
по 30.12.2030 15:09:00  
Филиал ФГБУ ФКП "Росреестра" по Московской области  
Ведущий инженер Карасева Л.А.

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Домодедово  
"Многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг"  
Отдел приема заявителей №4  
Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр.  
Авиационный, ул. Ильюшина, стр. 2а  
Ведущий специалист Сидиченко Н.Е.  
13.02.2020





Выписка из ЕГРН на здание торгового назначения от 07.02.2020 г.

ЗПИФ рентный "Активо два"		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>наименование, фамилия</small>
М.П.		



Выписка из ЕГРН на здание торгового назначения от 07.02.2020 г.

Сертификат № 7c d9 0d 2f 00 00 00 01 c8 95  
с 30.12.2015 15:05:00  
по 30.12.2030 15:09:00  
Филиал ФГБУ ФКП "Росреестра" по Московской области  
Ведущий инженер Карасева Л.А.

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Домодедово  
"Многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг"  
Отдел приема заявителей №4  
Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр.  
Авиационный, ул. Ильюшина, стр. 2а  
Ведущий специалист Сидиченко Н.Е.  
13.02.2020



Выписка из ЕГРН на здание торгового назначения от 07.02.2020 г.

Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах**

Здание	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
07.02.2020 № 50-0-1-264/4306/2020-191	
Кадастровый номер:	50:42:0000000:4162

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый реальный паевой инвестиционный фонд "Активо два" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/061/002/2016-1033/2 от 24.03.2016
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 23.07.2014
	номер государственной регистрации: 50-50-42/024/2014-128
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.07.2014 на 15 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Виктория Балтия", ИНН: 3905069220
4.	основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды нежилого помещения от 31.05.2014 №В51/14-Д, дата регистрации 23.07.2014, №50-50-42/024/2014-128
4.1.2.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 24.03.2016
	номер государственной регистрации: 50-50/001-50/061/002/2016-1033/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 24.03.2016 по 30.11.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым реальным паевым инвестиционным фондом "Активо два", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092 от 04.12.2015
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



Выписка из ЕГРН на здание торгового назначения от 07.02.2020 г.

Сертификат № 7c d9 0d 2f 00 00 00 01 c8 95:  
с 30.12.2015 15:05:00  
по 30.12.2030 15:09:00  
Филиал ФГБУ ФКП "Росреестра" по Московской области  
Ведущий инженер Карасева Л.А.

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Домодедово  
"Мультифункциональный центр государственных и муниципальных услуг"  
Отдел приема заявителей №4  
Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр.  
Авиационный, ул. Ильюшина, стр. 2а  
Ведущий специалист Сидиченко Н.Е.  
13.02.2020



Выписка из ЕГРН на здание торгового назначения от 07.02.2020 г.

ЛЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	



Выписка из ЕГРН на здание торгового назначения от 07.02.2020 г.

Сертификат № 7c d9 0d 2f 00 00 01 c8 95  
с 30.12.2015 15:05:00  
по 30.12.2030 15:09:00  
Филиал ФГБУ ФКП "Росреестра" по Московской области  
Ведущий инженер Карасева Л.А.

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:  
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Домодедово  
"Многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг"  
Отдел приема заявителей №4  
Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр.  
Авиационный, ул. Ильюшина, стр. 2а  
Ведущий специалист Сидиченко Н.Е.  
13.02.2020



Выписка из ЕГРН на здание котельной от 17.06.2021 г.

ФГИС ЕГРН		Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 15.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Данные</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
17.06.2021 № 99/2021/090791/01			
Кадастровый номер:		50:42:0090001:1007	
Номер кадастрового координата:	50:42:0090000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012		
Размер присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 029/044.2581, Условный номер: 50:50:42/028/2010.104		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Пискаревское шоссе, дом 6, строение 1		
Площадь, м²:	297,9		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичная		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986		
Год завершения строительства:	1986		
Кадастровая стоимость, руб.:	4722095,32		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН				Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости					
Сведения о характеристиках объекта недвижимости					
На основании запроса от 15.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:					
<b>Данные</b>					
вид объекта недвижимости					
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки	
17.06.2021 № 99/2021/090791/01					
Кадастровый номер:			50:42:0090001:1007		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера помещений, зданий, мест, расположенных в границах сооружения:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекта:					
Кадастровый номер земельного участка, если имеется в составе единого недвижимого комплекта объекта недвижимости расположен на этом земельном участке:	данные отсутствуют				
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют				
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют				
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:	Сведения о назначении, назначении имеют статус «Актуальные, ранее учтенные». Право (допущение) зрания, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости о назначении отсутствуют, наименование «Здание котельной». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.				
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469				
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.	



## Выписка из ЕГРН на здание котельной от 17.06.2021 г.

Федер 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Рисунка ↓	Всего листов рисунка ↓	Всего рисунков
17.06.2021	№ 99/2021/099/79/004		
Кодированный номер:		50:02:0000001/007	
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1.	данное о правообладателе отсутствует
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долговая облигация, № 50-50/001-50/061/003/2016-1032/2 от 24.03.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	24.05.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/061/003/2016-1032/3	
	дата, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	= 24.05.2016 по 30.11.2030	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Альфа-Кингдэл", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Аэтион дп", зарегистрированно 22 декабря 2015 г. № 3092 от 04.12.2015	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопреемства и сведения о наличии наступивших, но не рассмотренных заключений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременение объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

№ п.







Договор страхования имущества от 19.09.2024 г.



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 5YS2678119169

г. Москва "19" сентября 2024 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работ с клиентами клиентом Дирекции продаж ВНИ-Страховании Девой Ольги Александровны (ОГРНИП 317774680417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАП-80-5YS2678119169/27156434 от «18» сентября 2024 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Альфа-Капитал» Д.У. Зарегистрированным в Едином государственном реестре юридических лиц, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра клиентских отношений Института Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**  
 1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю в (или) иным лицам, а платель, которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатель»), причиненные вследствие этих случаев убытки и страхователю имущество посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.  
 1.2. Настоящий договор заключен на основании:

- а) «Права» страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 21.12.2021г. (далее по тексту просто «Права»);
  - б) Заявления на страховании (далее по тексту просто «Заявление»).
- Настоящей частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

**2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.**  
 2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):  
 2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 2 110,0 кв. м., расположенное по адресу Московская обл., г. Долгоруковский, Лыпинское ш., д. 6, кв. № 100 (далее по тексту – «Объект»), принадлежащее на праве собственности ООО «Альфа-Капитал» (ИНН 50/0010000000).  
 Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 340 318 400,00 (Триста сорок миллионов триста тринадцать тысяч четырест в 00/100) рублей.

- 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**  
 3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:  
 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;  
 3.1.2. «Повреждение людей и животных», «Повреждение имущества», «Повреждение систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;  
 3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;  
 3.1.4. «Кража по вмятинам, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;  
 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;  
 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;  
 3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;  
 3.1.8. «Терроризм, диверсия» в соответствии с пунктом 4.8. Правил.

- 3.2. Исключения из страхового покрытия.  
 3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих рисках Правил как исключения из страхового покрытия.  
 3.2.2. Двухдневные исключения.  
 Д) Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате применения Страхователем Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя Выгодоприобретателем на территории страхования следующие работ с нарушенном действующих норм и правил безопасности:  
 - сварочные работы;  
 - любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, элементы, на оборудовании.  
 И) Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах

Страхователя Выгодоприобретателя, а:  
 - являясь следствием нарушения Страхователем Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного ГосПолНадзором (МЧС) в Приказе/инструкции с истечением сроком исполнения, и/или  
 - являясь следствием нарушения Страхователем Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Приказе/инструкции с истечением сроком исполнения, и/или  
 - являясь следствием нарушения Страхователем Выгодоприобретателем установленных норм и правил при исполнении на производственных объектах деятельности складов (перехода) перевозками, вывозом, заготовительными работами или любых других элементов отгрузки/оборота, а также, включая эксплуатацию и монтаж электротехники, если такой монтаж проведен Страхователем Выгодоприобретателем или с вводом Страхователя Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электростанций.  
 И) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушение норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении территории прохода между складами и наличием складов, складскими складами мусором и/или некачественной тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.  
 IV) При наступлении события (пожар/убыток) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/исправном состоянии, в связи с откомом Страхователя Выгодоприобретателя от технического обслуживания с односторонним отсутствием у Страхователя Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и договоренным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей необходимой лицензией.  
 У) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признаются действующими умышленно, если не руководились соображениями при представлении, а также лица, действующие от его имени и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершил или допустил действия, ведущие к наступлению страхового случая.

**4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**  
 4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская обл., г. Долгоруковский, Лыпинское ш., д. 6 (базисный номер 30-02-000000-0162).

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**  
 5.1. Размер страховой премии составляет 367 225,33 (Триста шестьдесят семь тысяч двести двадцать пять и 33/100) рублей.  
 5.2. Страховая премия уплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.  
 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:  
 - единовременным платежом до начала действия договора страхования.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**  
 6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00 часов "20" сентября 2024 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует до 24.00 часа "29" сентября 2025 г.

**7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**  
 7.1. Сторононость имеет право:  
 7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложениями об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.д.);  
 7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;  
 7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.  
 7.2. Страхователь обязан:  
 7.2.1. при заключении настоящего договора сообщать Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая в размере возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всем случае обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в изложении на страховании;  
 7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;  
 7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;  
 7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику, списком, обосновывающим фиксирование места (с указанием адресов) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в объектах страхования, сообщивших Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлечь за увеличение страхового риска.  
 7.3. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:  
 7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, изменившем



## Договор страхования имущества от 19.09.2024 г.

признаки страхового случая, включая заведомо и проведением в компетенцию органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе исключению возможных последствий Страхованием, но если бы имущество не было застраховано;  
7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователем стало известно о событии, известном признаку страхового случая, письменно уведомить об этом Страхователя способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:

- номер и дату заключения договора страхования;
- наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;
- дату и время возникновения ущерба;
- описание о характере, причине и обстоятельствах ущерба;
- действия Страхователя при возникновении ущерба;
- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранный до принятия представителя Страхователя застрахованное имущество (поврежденное и непригодное) в том виде, в каком оно оказалось после события, вызвавшего принятие страхового случая. Страхователь имеет право изменить картину события, возникшего признаку страхового случая, только в том случае, если это делается требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размера ущерба. В случае законности сохранения имущества в этом виде, в каком оно оказалось после события, возникшего признаку страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографий, видеозаписей или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, включая признаки страхового случая, с представлением этих материалов Страхователю;

7.3.5. предоставить Страхователю или уполномоченному им лицу возможность приходить осмотр и обследование застрахованного имущества с целью выяснения причин, размера ущерба и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страхователя, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставить Страхователю следующие документы:

- 7.3.6.1. договор страхования;
- 7.3.6.2. договоренность по право представительства интересов Страхователя (Выплатоприобретателю) у Страхователя;
- 7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страхователем форме;
- 7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактического и/или владения застрахованного имущества на день события, вызвавшего признаки страхового случая;
- 7.3.6.5. документы, подтверждающие материальную потерю Страхователя (Выплатоприобретателя) и застрахованного имущества на день события, возникшего признаку страхового случая;
- 7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, возникшего признаку страхового случая;
- 7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, возникшего признаку страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, возникшего признаку страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если представленные документы не позволяют Страхователю принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, по требованию Страхователя иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании застрахованного события страховым;

7.3.7. передать Страхователю все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страхователем первоначального и/или других требований (суброгации) в вышележащих лицах;

7.4. **Средствами оплаты являются:**

7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;  
7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительного страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с застрахованным в настоящем договоре;

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверить соответствие сведений Страхователя сведениям об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомить Страхователя (Выплатоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагаемых мерах по их устранению;

7.4.4. совместно с вышележащими органами и органами государственной власти, устанавливать размер причиненного ущерба, в том числе направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, возникшего признаку страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. свободного доступа в месту происшествия и с соответствующей документацией для определения обстоятельств, характера и размера ущерба;

7.5. **Страховщик обязан:**

- 7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- 7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставленные Страхователем (Выплатоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.4. настоящего договора, с учетом пункта 18.3.6. Премия в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страхователем.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем,

осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выплатоприобретателю) акт, раскрывающий информацию о застрахованном имуществе и в полном объеме возмещении или возмещении произведенного события страховым случаем, или отказом и/или отказом от выплаты или частичного отказа в страховой выплате с указанием причин отказа.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленные договором страхования страховая сумма и лимиты возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возникновению гибели или повреждения, когда могут быть признаны различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);

8.2.2. в случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователь (Выплатоприобретатель) вправе с согласия Страхователя отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выплатоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнему прав на утраченное (гибнущее) имущество или его остатки.

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе расширять этот имущество по своему усмотрению.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая.

8.2.3. стороны пришли к соглашению, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узел, агрегат, деталь и т.п.), квалифицированный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сохранения поставок запасных частей, действия международных экономических, торговых, финансовых или транспортных ограничений, прямо или косвенно связанных с решением органов иностранных государств, иностранных компаний или иных международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязанность страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за вычетом застрахованного имущества в полном объеме.

При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании калькуляции оценщиком/эксперта, составленной на основании цен производителей или поставщика оригинальных или аналоговых оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг.

8.3. При определении восстановительных расходов учитывается износ поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, замененных в процессе восстановления (ремонта).

8.4. Расходы в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанных Страхователем, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникающие в результате страхового случая;

8.5.1. при страховании недвижимого имущества - расходы по расчету территории от обломков недвижимого имущества и/или строений после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, застрахованного в результате страхового случая;

8.6. Величина страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной по договору соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора;

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (на дату страхового случая), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выплатоприобретателю) часть причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости;

8.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны;

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, вызвавшего признаки страхового случая, Страхователь до обращения в Страховщика за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку);

8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

## 9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

Договор страхования имущества от 19.09.2024 г.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном отношение сторон настоящего договора регулируются положениями Закона. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Закона, преимущественную силу имеет соответствующее положение настоящего договора.
10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.
10.3. Все уведомления, запросы и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться принятыми надлежащим образом, если они дойдут до адресата по почте, телеграфом или доставлены курьером по нижеуказанным юридическим адресам сторон.
10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения - в установленном законом порядке.
10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 21.12.2023г.. Страхователь с уведомлением копии Правил ознакомлен и согласен.
10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие лица указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:
Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 21.12.2023 г.
Приложение №2 - Заявления на страхование.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Table with 2 columns: Agent / представитель страховщика Давид Ольга Александровна Ф.И.О. (для физ. лица) / представитель (для юр. лица) and Код: 27156434

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»
Юридический адрес: 117105, г. Москва, вл. тер.г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, этаж 3, комната 1.
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д.6
ИНН 7710643320
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413
Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 044325593
Корр.сч. № 30101810200000000593

Страховой представитель Аганина по работе с ключевыми клиентами Дирекция продаж ВМП. Страхование
Давид О.А.
На основании Договора № 246/22 от 22.12.2023 г.
СУ № 5761193667193667 от 19.09.2024 г.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗОПФ реинв.
«Активно для»
Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7728142469
КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
Р/с 40701810201850001478 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044325595
к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра альтернативных инвестиций
Аганина Н.Н.
На основании Договора № 246/22 от 22.12.2023 г.
М.П.





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

Таблица 296. Сравнительные данные по скидкам на торг текущего и прошлого периодов по мнению экспертов – оценщиков.

Цены предложений объектов			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса 2024 г.	Среднее значение по результатам опроса 2022 г.	Отношение средних значений 2024 года к 2022 году
<b>Активный рынок</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	11,7%	0,91
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	10,1%-11,6%	0,85
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	14,4%	0,96
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	8,8%-9,8%	0,91
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,9%	0,99
<b>Неактивный рынок</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	17,9%	0,98
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	15,7%-17,2%	0,94
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	20,3%	1,04
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,7%-15,9%	0,98
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	18,3%	1,01



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

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72	0,77
<b>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,82



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

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

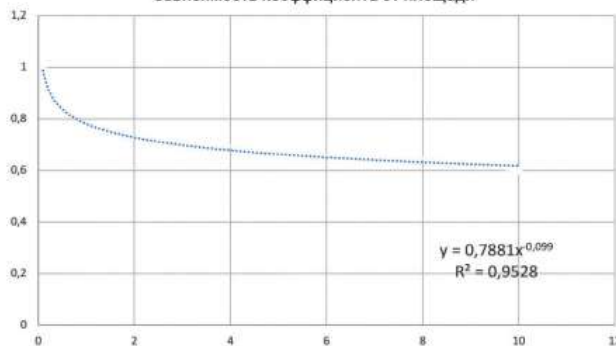
4. Расположение относительно красной линии

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

5. Общая площадь\*

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

Зависимость коэффициента от площади



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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 147. Оконтанте.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,23	1,19	1,27
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль территориальных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,19	1,16	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль основных городских автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,17	1,14	1,20

118/10/24 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»



статриэлт - Поиск в x Корректировки сто... на Коммуникации... на Благоустройство... на Снос ветхих зда... на Масштаб, разме... Сроки ликвидности...

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli-3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na...

Путь объявления Мик объявлений Бюро недвижимости Статистика рынка Дача/земля Оформление газ. Инфраструктура и услуги Бизнес рынок Коммерция на рынке Статьи в прессе

## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (глубинная 11.10.2024 г.)

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов позволяет что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерной коммуникаций для различных населенных пунктов выводится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммунаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итого расчета СтатриЭлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х назначения и непосредственной близости к ним, имеющие соответствующую инфраструктуру при наличии технической возможности (инфраструктура, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,00	1,27	1,16
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	1,06
4	Обеспеченные водоснабжением (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением в нормальном газопроводе	1,12	1,29	1,19
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,22	1,14

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, необходимо учитывать фактическую мощность и состояние.
2. Разнозначные различия, различия зонирования и дачного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по дачке), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, введенные по участку и по дачке.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевой организации, работающей с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению составит регулируемую (или фиксированную, значительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевой организации либо сети не рассчитаны на новые участки, доведенный, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оценываемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяется корректировка на коммуникации.

Назад Вперед

Общая информация - Контакты Правила информации Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

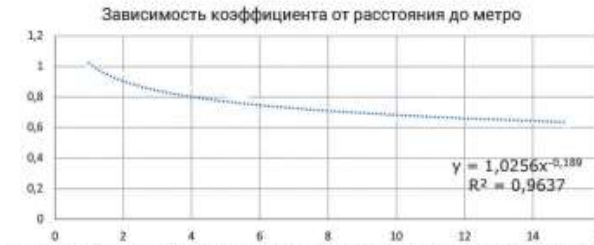
© 2015 - 2024 Ассоциация «СтатриЭлт» Свидетельство №1186200950518 от 24.02.2018г. Министерства юстиции Российской Федерации

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		от	до
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК 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 расстоянии 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 расстоянии 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

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

4. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (меньше 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
		1,00	1,24	1,40	1,57	1,66
	до 5 мин	0,81	1,00	1,33	1,27	1,34
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,89	1,00	1,06
	в транспортной доступности	0,60	0,75	0,84	0,94	1,00



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

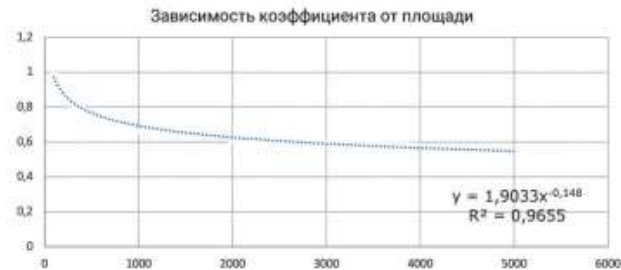
5. Особенности местоположения здания

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

6. Общая площадь\*

а) Цена предложения

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

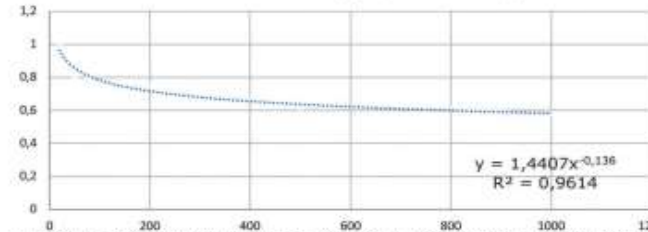




б) Арендная ставка

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

Зависимость коэффициента от площади



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

7. Этаж расположения

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

8. Наличие отдельного входа

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

9. Общее состояние здания

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

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

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

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

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

11. Недозагрузка

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

12. Операционные расходы

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



13. Недоагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

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

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

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

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

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

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

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

15. Состав операционных расходов

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

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

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

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	<a href="https://mi-rem.ru/otdelka-ofisov/">https://mi-rem.ru/otdelka-ofisov/</a>	3000	3100
		<a href="http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshteniya/">http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshteniya/</a>	3000	
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	3300	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпателька, потолки «Армстронг», сантехника, дверные блоки	<a href="http://luxeitstroy.ru/price/price_office.php">http://luxeitstroy.ru/price/price_office.php</a>	3900	4600
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	4900	
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	5000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпателька, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, теплый пол, различного рода электро-кабеля и прочее оборудование	<a href="http://luxeitstroy.ru/price/price_office.php">http://luxeitstroy.ru/price/price_office.php</a>	8900	10667
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	11100	
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	12000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпателька, потолки «Армстронг», гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<a href="http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshteniya/">http://www.sovstroy.ru/remont/pomeshteniya/</a>	6000	7033
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	8200	
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	6900	

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

П/П	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
1	Косметический ремонт	<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	4300	3517	3100	6617
		<a href="http://www.gps-montazh.ru/remont-pomeshtenij.html">http://www.gps-montazh.ru/remont-pomeshtenij.html</a>	3250			
		<a href="http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/">http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/</a>	3000			



## на Назначение (использование\*) зданий, помещений на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование\*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировки рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

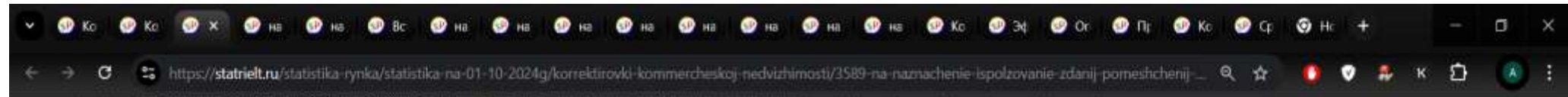
Итого расчетов: СтатНПИст на основе актуальных рыночных данных за истечший квартал:

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование, системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,00	1,18	1,12
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (Каманные стены, кровля освещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях; кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неметаллизированные высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроснабжение)	0,15	0,24	0,20
4	Производственно-складские здания и помещения неметаллизированные (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашеный оцинкованный профиль. Электроснабжение)	0,23	0,48	0,31
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, панельные ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электроснабжение, частичное отопление)	0,80	1,01	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по единичным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,00	1,26	1,16
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплозащитной ограждающей конструкцией, все коммуникации)	1,11	1,29	1,19
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,17	4,02	3,01
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,55	1,93	1,72
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	2,11	3,27	2,64
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,47	3,08	2,75
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	1,04	1,38	1,16
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникация: электричество)	2,08	2,59	2,31
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникация: электричество)	0,90	1,12	1,00
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,73	2,95
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,36	4,44	3,30
17	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,89	3,58	2,62
18	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,75	3,95	2,75
19	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,61	2,98	2,24
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,63	2,66	2,10
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,29	1,91	1,67
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,72	4,28	3,31

Примечание:

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 147 из 171





на Назначение (использование\*) зданий, помещений на 01.10.2024 года

№	Назначение (использование)	01.10.2024	01.10.2024	01.10.2024
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, панельные (ограждение и перекрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электростовбы), частичное отопление)	0,88	1,01	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 8 м, в том числе, с восточными краями или краями (Каркас - металлические фермы по административным стальным колоннам. Ограждение и перекрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электростовбы, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,00	1,26	1,16
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждений конструкций, все коммуникации)	1,11	1,29	1,19
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,17	4,92	3,01
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,55	1,90	1,72
10	Лабораторные и научно-исследовательские учреждений (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,37	2,64
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,47	3,08	2,75
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	1,84	1,50	1,16
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации, электричество)	2,88	2,59	2,31
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации, электричество)	0,90	1,12	1,00
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,73	2,95
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,36	4,44	3,30
17	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,89	3,50	2,62
18	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,75	3,95	2,75
19	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,81	2,99	2,24
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,63	2,66	2,10
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,29	1,91	1,67
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,72	4,20	3,31

Примечание:

\* - если фактическое использование зданий, помещений не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию;

\*\* - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

В таблице приведены усредненные рыночные данные по Российской Федерации объектов в нормальном рабочем состоянии, исходя из рыночной востребованности. В практической оценке конкретного объекта недвижимости при наличии достоверной рыночной информации о нескольких объектах-аналогах, позволяющей точно рассчитать соотношение стоимости аналогичных (по местоположению, конструкции, общей площади, классу качества, техническому состоянию) объектов, оптимально использовать эти более точные расчетные данные.

← Назад

Вперед →

Общая информация - Контакты - Правовая информация - Авторизация / полный доступ - Оформить/удалить подписку



StatRiel - пр: x StatRiel - пр: x Корректировк: x Коридорны: x Эффективн: x Операцион: x Прибыльн: x Коэффици: x Сроки ликвид: x

https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3594-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigradno...

База недвижимости | Статистика рынка | Для аренды | Оформление сделок | Эксплуатация в аренду | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

## Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализом технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRiel выявили наиболее типичные значения Коридорного коэффициента и Коэффициента арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (прямых) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRiel на основе сопоставления технической документации объектов за 2024 год

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Здания, построенные до 1991 года							
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,00	1,15	1,12	0,97	0,93	0,89
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,96	0,97	0,93
1.4	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
Здания, построенные после 1991 года							
2.1	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2	Офисные (административные)/общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3	Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
3.4	Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92

← Назад | Страница 149 из 171



**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

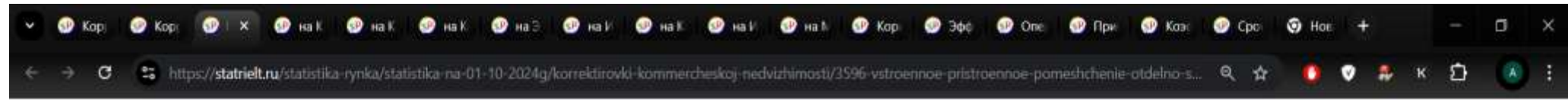
Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRiel, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение на РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе ветодеобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,95	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,63	0,65	0,94	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,89	0,95	0,89	0,88	0,86	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,92	0,94	0,94	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидок (коэффициент) может быть согласован в прайм- и дисконт-границах - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов большой площади.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
  - **А группа** - город Москва и приделах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **Б группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **В группа** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.





- Платить за услуги
- Мои объявления
- База недвижимости**
- Статистика рынка
- Для зданий
- Обособленные здания
- Эксплуатация и ремонт
- Анализ рынка
- Настройки на рынке
- Отказы и предложения

## Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (обновлено 11.10.2024 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (м), общей (м<sup>2</sup>) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, технико-экономическое состояние, общая площадь).

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

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общепромышленные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,95	0,99	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,93	0,97	0,95
<hr/>				
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,95	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,95	0,92

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

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

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00

6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 152 из 171

Financial

Consulting

Group





Объект-аналог №1 для оценки земельного участка

Купить коммерческую землю

khimki.cian.ru/sale/commercial/310449342/

**Продается Коммерческая земля, 73,22 сот.**

Московская область, Химки городской округ, Перепечино деревня, ул. Торговая [На карте](#)

[D1 Лобня](#) 11 мин. [D1 Хлебниково](#) 11 мин. [D1 Шереметьевская](#) 19 мин.  
[Л Ленинградское шоссе](#) 21 км от МКАД. [Л Шереметьевское шоссе](#) 21 км от МКАД

[🔊](#) [✍️](#) [📄](#) [📷](#) [🔄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

**41 003 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 39 772 900

Цена за сотку 559 998 ₽

Налог УСН

**+7 916 183-28-96**

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

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТОР  
**Алексей Петров**  
 Суттергент

5 фото

Площадь участка **73,22 сот.**

[Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
 6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
 Страница 153 из 171

## Объект-аналог №1 для оценки земельного участка

Купить коммерческую землю

khimki.cian.ru/sale/commercial/310449342/

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 73,22 сот.

Промпарк Шемякино. Территория, прилегающая к крупнейшему аэропорту страны. Участки, которые максимально отвечают задачам вашего бизнеса! На территории промпарка установлены (ВРИ), позволяющие построить склады, промышленные, торговые, сервисные, развлекательные и рекреационные объекты, коммерческие здания. Промпарк расположен в 13 км от города Химки, в 19 км от МКАД по Ленинградскому шоссе (трассы М 10 и М 11). Расстояние до Лобни - 7 км, Зеленограда - 13 км, до Солнечногорска - 31 км. Общая площадь проекта составляет 33 га. Вблизи промпарка располагаются множество офисных зданий, предприятий, бизнес центров, торговых центров, терминал аэропорта Шереметьево находится в 8 км.

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Зона: КРТ-66 (Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории). Основные виды разрешенного использования:

- Склад 6.9;
- Ведение огородничества 13.1;
- Благоустройство территории 12.0.2;
- Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;
- Стоянка транспорта общего пользования 7.2.3;
- Обслуживание перевозок пассажиров 7.2.2;
- Автомобильный транспорт 7.2;
- Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10;
- Стоянка транспортных средств 4.9.2;
- Ремонт автомобилей 4.9.1.4;
- Автомобильные мойки 4.9.1.3;
- Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2;
- Заправка транспортных средств 4.9.1.1;
- Объекты дорожного сервиса 4.9.1;
- Служебные гаражи 4.9;
- Развлекательные мероприятия 4.8.1;
- Гостиничное обслуживание 4.7;
- Магазины 4.4;
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.2;
- Деловое управление 4.1;

41 003 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 39 772 900

Цена за сотку 559 998 ₽

Налог УСН

+7 916 183-28-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР  
Алексей Петров

Свяжитесь

Отзыв о сайте

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

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00  
6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8  
Страница 154 из 171

Financial  
Consulting  
Group



Объект-аналог №2 для оценки земельного участка

**Продается Коммерческая земля, 27,5 сот.**

Московская область, Солнечногорск городской округ, Брежово деревня, Ромашковая ул., 19. [На карте](#)  
 М. Ленинградское шоссе: 45 км от МКАД | М. Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе: 51 км от МКАД

22 000 000 Р или + ❤

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 >

Цена за сотку \_\_\_\_\_ 800 000 Р

Налог \_\_\_\_\_ УСН

**+7 964 566-12-65**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**ID 73623584**

**Бизнес-центр Taller** COLBY

Технологичные офисы кл. А от 360000 Р/м<sup>2</sup>  
 в Павелецком деловом районе. Рассрочка  
 0% от застройщика.

Площадь участка  
**27,5 сот.**

14 фото

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



Объект-аналог №2 для оценки земельного участка

Купить коммерческую землю

solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/278339373/

Фотографии (14) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 27,5 сот.

Продается Земельный участок на Пятницком шоссе, обременений нет. Можно выбрать любой Вид Разрешенного Использования указанный на фотографиях. Подъезд Асфальт до участков. Свет рядом в 150 метрах (150 киловатт примерно 100 тысяч рублей, для ип и ооо), газ находится в 500 метров, вода скважина, канализация септик. Получено чистое ГПЗУ 2024 года. Продана от Собственника. Торопитесь остались последние два участка. На участке были Вырублены все деревья ( был получен парубочный билет).

Свернуть

**22 000 000 ₹**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000

Цена за сотку 800 000 ₹

Налог УСН

**+7 964 566-12-65**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 73623584

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

Позвонить

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Отзыв о сайте

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

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00

6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007de80cd8

Страница 156 из 171

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №3 для оценки земельного участка

**Участок 26 сот. (промназначения)**

13 000 000 ₽  
500 000 ₽ за сотку

8 992 128-00-40

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?  
Кад номер будьте добры

МИР КОММЕРЦИИ  
Агентство  
На Авито с мая 2017  
Завершено 43 объявления  
Документы проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей Геннадиевич

UNO СОКОЛИНАЯ ГОРА  
КВАРТИРЫ  
ОТ 9,2 МЛН ₽

СТАРТ ПРОДАЖ

ОСНОВА  
РЕКЛАМА. ЗАСТРОЙЩИК ГК ОСНОВА. ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ ДОМ.РФ

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

Передан через Диадох 23.12.2024 16:42 GMT+03:00

6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 157 из 171

## Объект-аналог №3 для оценки земельного участка

Участок 26 сот. (промназначе: x +

avito.ru/moskva\_zelenograd/zemelnye\_uchastki/uchastok\_26\_sot\_promnaznacheniya\_3551493740

Gmail YouTube Карты MatАнализ Лекции Инженерная граф... Физика Интегралы Skillbox PEBW Музеи PDF >> Все

### Описание

Продается земля в Зеленограде. Участок под строительство мед.центра!

Характеристики земельного участка 77:10:0006001:3814

На данный момент проектируется строительство нежилого объекта недвижимости.

Мы можем построить под Вас или просто продать Вам земельный участок.

Земельный участок находится на ООО («нулевка»). Без обременений и долгов! Данный участок в долгосрочной аренде!

Общая площадь земельного участка: 2598 м2

Площадь проектируемого объекта: 2730 м2

Плотность застройки: 10,5 тыс. м2/Га

Высота проектируемого объекта: 15 м

Вид разрешенного использования: 3.4.1, 3.6.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.9

Юридические ограничения: отсутствуют.

Земля в аренде на 50 лет с пролонгацией.

Возможно подключение к централизованным системам инженерных коммуникаций:

- Водоснабжение
- Теплосеть
- Водосток
- Канализация
- Электричество

**13 000 000 ₽**  
500 000 ₽ за сотку

8 992 128-00-40

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! >


Еще продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?  
Кад номер будьте добры

**МИР КОММЕРСАН**  
Агентство  
На Авито с мая 2017  
Завершено 43 объявления  
Документы проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Алексей Геннадьевич



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

Передан через Диадок 23.12.2024 16:42 GMT+03:00

6de1efbc-e0a7-48d8-82fd-51007dc80cd8

Страница 158 из 171

Financial

Consulting

Group



Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается Арендный бизнес, 1 350 м²" (Commercial business for sale, 1,350 m²). The location is in the Pushkino district of the Moscow region. The listing includes a large photo of a building entrance, a price tag of 150,000,000 RUB, and contact information for the agent INVEST7. Below the main image is a section titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Object attractiveness report) which lists various factors like population density, traffic, and rental rates. To the right, there are additional details about the agent and a related listing for "Бизнес-центр PORT PLAZA".

Объект-аналог №1 для сравнительного подхода (продолжение)

677230 Торговый комплекс на Выходе из Ж/Д Станции Тарасовская с надземной Петровкой. ОКУПАЕМОСТЬ 9-10 ЛЕТ. Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и получить лучшую цену!

Отдельно стоящее двухэтажное здание с арендаторами в г. Пушкино. В 2 минутах ходьбы ж/д станция Тарасовская. Развитая транспортная инфраструктура: выезд на Ярославское шоссе в 2 км. Истинноый пешеходный и автомобильный трафик. Выход с фасада. В здании выполнен качественный ремонт, свободная планировка, витражное остекление. Организована зона разгрузки/погрузки. Центральные коммуникации. Напротив фасада террасы и пригородные коттеджи.

Технические характеристики:  
 Площади б/ок: 1350 кв.м  
 Электрическая мощность: 250кВт;  
 Высота потолков: 3,5 м.

Арендатор:  
 Патрочка, Договор Аренды до 2032 года | Магнит Косметик, Договор Аренды до 2027 года | Детские товары | ИП | Аптека  
 Общий МАП: 1 500 000  
 Общий ГАП: 18 000 000  
 Окупаемость: 6,9 лет

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь с ней | Написать ей письмо | Еще контакты

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить

Об объекте

150 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например: 243 500 000

Цена за метр: 111 112 ₽  
 Налог: НДС включен: 25 000 000 ₽

+7 916 957-70-06

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

Написать

Заполните данные в сообщении

ИНVEST агентство недвижимости INVEST7  
 Получить контакты

На сайте: 4 года  
 Объекты в работе: более 1000

ИНVEST риэлтор Отдел продаж INVEST7  
 4,7 - 14

Бизнес-центр PORT PLAZA  
 Предана офисов и ГАБ от 228 000 ₽/кв. 150 метров от метро. Выход на набережную. Паркинг. Звоните!

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



Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается Арендный бизнес, 1 220 м²" (Commercial business for sale, 1,220 m²). The location is in the Moscow region, near the "Мир" station. The listing includes a large photo of a building with a parking lot, a gallery of smaller photos, and key statistics: area of 1,220 m², 1 unit, and a price of 1,100,000 RUB. Contact information includes two phone numbers: +7 915 306-03-39 and +7 966 053-07-28. The listing is from the agency "341 Агенты недвижимости Замоскворечье". Below the main listing, there is a section for "Бизнес-центр PORT PLAZA" with a price of 228,000 RUB/m² and a photo of a modern office building.

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



## Объект-аналог №2 для сравнительного подхода (продолжение)

Купить объект у партнера | Посмотреть пример отчёта

120 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 90 301 Р  
Налог: УСН

+7 915 306-03-39  
+7 966 053-07-28

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

агентство недвижимости  
Замоскворечье  
Суперagent

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

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

Об объекте

Площадь:	1 220 м²
Этаж:	1
Мебель:	Есть
Оборудование:	Есть

Отзыв о сайте | Похожие район | Инфраструктура | Парковка

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



## Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Продается Свободное назначение, 980 м²". The location is "Московская область, Долгопрудный мкр. Виноградские Горки, ул. Виноградная, 7". The listing includes a price of 95,000,000 RUB, a contact number +7 909 905-46-17, and a "Написать" button. There is also a section for "Отчёт о привлекательности объекта" (Object Attractiveness Report) with various metrics like population density, pedestrian traffic, and rental rates. A sidebar on the right shows a "Бизнес-центр PORT PLAZA" listing with a price of 228,000 RUB/m².

**Продается Свободное назначение, 980 м²**

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

Долгопрудная 5 мин
Водники 10 мин
Новодачная 10 мин

Д. Дмитровская шоссе 8 км от МКАД
Д. Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 12 км от МКАД

Показать

**95 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 92 150 000

Цена за метр 96 929 Р

Налог УСН

**+7 909 905-46-17**

Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если захотите оставить жалобу, нажмите «Меню»

Написать

Быстро ответить на сообщение

Квартал  
**ID 20134**  
1.0 - 4

**Бизнес-центр PORT PLAZA**

Продана офисов и ТАС от 228 000 Р/м², 150 метров от метро, Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

Площадь 980 м²
Этаж 1 из 1
Применение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте

## Объект-аналог №3 для сравнительного подхода (продолжение)

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

**95 000 000 Р**

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Наличие: 92 150 000

Цена за метр: 96 959 Р

Налог: УСН

+7 909 905-46-17

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, нажмите هنا

Написать


Быстро отвечает на сообщения

Агент ID 20134

★ 1.0 - 4

**Бизнес-центр PORT PLAZA**

Продажа офисов и TAE от 225 000 Р/м², 150 метров от метро. Вид на набережную. Парковка: 350мест!



**Возможное назначение**

Свободное назначение

Продажа от СОБСТВЕННИКА. Готовый арендный бизнес – торговое помещение с вторичным арендатором, расположенное в непосредственной близости с ЖК Мои адрес Север (3.827 квартал). Объект расположен в шаговой доступности от густонаселенного жилого массива, в 750 метрах ж/д станции Долгопрудная. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль объекта.

**Об объекте:**  
Супермаркет Верный успешно работает с момента открытия 2020 г. в круглосуточном режиме. Ежедневный товарооборот составляет 900 000 руб.  
Это показатель востребованности супермаркета у жителей близлежащего жилого массива.

**Первый этаж: супермаркет Верный**  
Площадь: 600 м²  
МАП: 6% от ТО, но не менее 570 000 /мес. (без учета НДС)  
Договор: долгосрочный дл 2030 г

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

**Итого: 1 108 800 /мес.**

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

**Тип сделки:**  
Продажа по ДКП

Свернуть

Объект-аналог №1 для доходного подхода

**Сдается торговая площадь, 368 м<sup>2</sup>**

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

Планировка 11 фото
Молжанинское 7 фото
Химки 8 фото

М. Ленинградское шоссе - 3 км от МКАД
 М. Пятницкое шоссе - 10 км от МКАД

[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)

**480 000 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 405 000

Цена за метр 25 650 Р в год  
 Налог УСН  
 Комиссия нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы включены

**+7 966 048-02-49**

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

[Написать](#)

автор публикации  
 ID 52574221

Площадь **368 м<sup>2</sup>**
Этаж **1 из 14**
Помещение **Свободно**

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса.

Что входит в отчёт

- Сквозь населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Открыть в сайме](#)

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



## Объект-аналог №1 для доходного подхода (продолжение)

The screenshot shows a real estate listing for a commercial property. The URL is <https://khimki.cian.ru/rent/commercial/301715191/>. The listing features a price of 480,000 RUB per month and a trading area of 366 m². The page includes a list of possible uses for the property, contact information for the author, and a section for rental conditions.

**Возможное назначение**

Производство Склад

Торговая площадь

Еще: банк, парикмахерская, кафе/ресторан, автосервис, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, фрукты, спортзал, зал, каменная, медицинский центр, аптека, продукты, общепит, ресторан, салон, школа, сервис, магазин, сауна, стоматология, фотостудия, коммерция, джаз салон, авиакасса, автоточность, автосалон, алкомаркет, арендный бизнес, база, база отдыха, банный комплекс, белье, билльдава, больничный комплекс, боулинг, бухгалтерская контора, бутки, буфет, галерея, гостевой дом, готовый бизнес, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, дачный дом, займы, зоомагазин, зубная поликлиника, интернет магазин, йога, квест, клиентский офис, клиника, косметология, кофейня, кулинария, массажный салон, мебель, мини-отель, нотариальная контора, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, пансионат, пizzeria, посуда, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, рыба, салон, салон связи, санаторий, свободное назначение, сто, стрит ритейл, студия танцев, сувениры, суши, супермаркет, суши, тату салон, тираграфия, тип, товары для дома, торговый центр, туризм, услуги, учебный центр, фастфуд, фото студия, кинотеатр, хлебокомбинат, швейный цех, электронные сигареты, ювелирный

**480 000 Р/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Нерешено 485 000

Цена за метр 15 653 Р в год

Налог УСН

Консультации нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

**+7 966 048-02-49**

Позвонить только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 52574221

**Напишите автору**

Самостоятельно Хочу позвонить Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия аренды**

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



## Объект-аналог №2 для доходного подхода

**Сдается торговая площадь, 300 м<sup>2</sup> в торговом центре «Пятница»**

Москва, СВАО, р.н. Митино, Патническое ш. 3 [на карте](#)

▲ Волжская [6 км](#) ▲ Митино [6 км](#)

М Патническое шоссе 1 км от МКАД М Новорижское шоссе 8 км от МКАД

450 000 ₽/мес. ♥

[Следить за изменением цены](#)

Подложите свою цену

Например: 450 000 [>](#)

Цена за метр \_\_\_\_\_ 18 000 ₽ в год  
 Налог \_\_\_\_\_ НДС включен: 75 000 ₽  
 Комиссии \_\_\_\_\_ нет  
 Коммунальные платежи \_\_\_\_\_ не включены  
 Эксплуатационные расходы \_\_\_\_\_ включены

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

☎ Номер только для звонков, сообщения не будут  
 ☑ Если хотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🔒 Электронная регистрация

**АИ АПЕКС** агентство недвижимости  
 Алекс-Недвижимость

**интерпр.**  
 Оксана Орлова  
[Суперпрофи](#)

Площадь: 300 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 4 | Помещение: Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- ▲ Сквозь население
- ▲ Пешеходный трафик
- ▲ Автомобильный трафик
- ▲ Арендные ставки рядом
- ▲ Точки притяжения
- ▲ Конкуренты в радиусе 1 км

[Отзыв и сайт](#)

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

## Объект-аналог №2 для доходного подхода (продолжение)

Средний бюджет сделки по району

Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Путевый отчет у партнера](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Лот 660476 Предложение от Собственника! Помещение свободного назначения под Шоурум, Магазины, Пункт выдачи, школьный этаж общей площадью 320 м2, возможно частями. Расположено в 1 км от г. Москва. Есть лифт. Система контроля доступа: есть ограничения по времени. Система кондиционирования: сплит-система. Система вентиляции: приточно-вытяжная. Система пожаротушения: оповещение (сигнализация).

Актуальные площади и цены (м2):  
300 м2 (1-1-эт) - 18000 руб/м2/год

В цену не включено: затраты на электричество, Обеспечительный платеж 1 месяц.

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

Конт. лицо: Оксана , доб. 136. ЛОТ 660476  
[Открыть](#)

**450 000 руб/мес.**

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену

Например, €36 500

Цена за метр: 10 000 руб в год  
Налог: НДС включен: 75 000 руб  
Комиссия: нет  
Криптовалютные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: включены

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

Номер только для звонков, сообщение не придет  
Если захотите оставить жалобу, нажмите иконку

[Написать](#)

Автор отвечает на сообщения

**АИИ АЛЕКС** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Алекс-Недвижимость

интернет Оксана Орлова  
Специалист

**Возможное назначение**

Торговая площадь

Еще: аптека, магазин, фрукты, продукты, алкоголь/риет, мясо, рыба, кулинария, шашурма, пекарня, выпечка, кондитерская, цветы

**Напишите автору**

Создать объявление Хочу рассмотреть Мне важно фото?

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



Объект-аналог №3 для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Сдается торговая площадь, 350 м² в торговом центре «на Лихачёвском шоссе, 1к1»". The listing includes a price of 490,000 RUB per month, a contact number +7 915 271-16-29, and a "Написать" (Write) button. The listing also features a large photo of the building and a gallery of smaller photos. The address is listed as "Московская область, Долгопрудный, Лихачёвское ш., 1к1". The listing is categorized as "Свободно" (Free) and "2 из 2" (2 of 2).

**Сдается торговая площадь, 350 м²**  
**в торговом центре «на Лихачёвском шоссе, 1к1»**

Московская область, Долгопрудный, Лихачёвское ш., 1к1. На карте

Долгопрудный 24 мин | Восток 8 мин | Лихачёвское ш. 8 мин  
 М Дитровское шоссе 7 мин от МКАД | М Москва-Сент-Петербург, М-11 шоссе 7 мин от МКАД

490 000 Р/мес. <sup>1</sup> <sup>2</sup> <sup>3</sup> <sup>4</sup> <sup>5</sup> <sup>6</sup> <sup>7</sup> <sup>8</sup> <sup>9</sup> <sup>10</sup> <sup>11</sup> <sup>12</sup> <sup>13</sup> <sup>14</sup> <sup>15</sup> <sup>16</sup> <sup>17</sup> <sup>18</sup> <sup>19</sup> <sup>20</sup> <sup>21</sup> <sup>22</sup> <sup>23</sup> <sup>24</sup> <sup>25</sup> <sup>26</sup> <sup>27</sup> <sup>28</sup> <sup>29</sup> <sup>30</sup> <sup>31</sup> <sup>32</sup> <sup>33</sup> <sup>34</sup> <sup>35</sup> <sup>36</sup> <sup>37</sup> <sup>38</sup> <sup>39</sup> <sup>40</sup> <sup>41</sup> <sup>42</sup> <sup>43</sup> <sup>44</sup> <sup>45</sup> <sup>46</sup> <sup>47</sup> <sup>48</sup> <sup>49</sup> <sup>50</sup> <sup>51</sup> <sup>52</sup> <sup>53</sup> <sup>54</sup> <sup>55</sup> <sup>56</sup> <sup>57</sup> <sup>58</sup> <sup>59</sup> <sup>60</sup> <sup>61</sup> <sup>62</sup> <sup>63</sup> <sup>64</sup> <sup>65</sup> <sup>66</sup> <sup>67</sup> <sup>68</sup> <sup>69</sup> <sup>70</sup> <sup>71</sup> <sup>72</sup> <sup>73</sup> <sup>74</sup> <sup>75</sup> <sup>76</sup> <sup>77</sup> <sup>78</sup> <sup>79</sup> <sup>80</sup> <sup>81</sup> <sup>82</sup> <sup>83</sup> <sup>84</sup> <sup>85</sup> <sup>86</sup> <sup>87</sup> <sup>88</sup> <sup>89</sup> <sup>90</sup> <sup>91</sup> <sup>92</sup> <sup>93</sup> <sup>94</sup> <sup>95</sup> <sup>96</sup> <sup>97</sup> <sup>98</sup> <sup>99</sup> <sup>100</sup> <sup>101</sup> <sup>102</sup> <sup>103</sup> <sup>104</sup> <sup>105</sup> <sup>106</sup> <sup>107</sup> <sup>108</sup> <sup>109</sup> <sup>110</sup> <sup>111</sup> <sup>112</sup> <sup>113</sup> <sup>114</sup> <sup>115</sup> <sup>116</sup> <sup>117</sup> <sup>118</sup> <sup>119</sup> <sup>120</sup> <sup>121</sup> <sup>122</sup> <sup>123</sup> <sup>124</sup> <sup>125</sup> <sup>126</sup> <sup>127</sup> <sup>128</sup> <sup>129</sup> <sup>130</sup> <sup>131</sup> <sup>132</sup> <sup>133</sup> <sup>134</sup> <sup>135</sup> <sup>136</sup> <sup>137</sup> <sup>138</sup> <sup>139</sup> <sup>140</sup> <sup>141</sup> <sup>142</sup> <sup>143</sup> <sup>144</sup> <sup>145</sup> <sup>146</sup> <sup>147</sup> <sup>148</sup> <sup>149</sup> <sup>150</sup> <sup>151</sup> <sup>152</sup> <sup>153</sup> <sup>154</sup> <sup>155</sup> <sup>156</sup> <sup>157</sup> <sup>158</sup> <sup>159</sup> <sup>160</sup> <sup>161</sup> <sup>162</sup> <sup>163</sup> <sup>164</sup> <sup>165</sup> <sup>166</sup> <sup>167</sup> <sup>168</sup> <sup>169</sup> <sup>170</sup> <sup>171</sup> <sup>172</sup> <sup>173</sup> <sup>174</sup> <sup>175</sup> <sup>176</sup> <sup>177</sup> <sup>178</sup> <sup>179</sup> <sup>180</sup> <sup>181</sup> <sup>182</sup> <sup>183</sup> <sup>184</sup> <sup>185</sup> <sup>186</sup> <sup>187</sup> <sup>188</sup> <sup>189</sup> <sup>190</sup> <sup>191</sup> <sup>192</sup> <sup>193</sup> <sup>194</sup> <sup>195</sup> <sup>196</sup> <sup>197</sup> <sup>198</sup> <sup>199</sup> <sup>200</sup> <sup>201</sup> <sup>202</sup> <sup>203</sup> <sup>204</sup> <sup>205</sup> <sup>206</sup> <sup>207</sup> <sup>208</sup> <sup>209</sup> <sup>210</sup> <sup>211</sup> <sup>212</sup> <sup>213</sup> <sup>214</sup> <sup>215</sup> <sup>216</sup> <sup>217</sup> <sup>218</sup> <sup>219</sup> <sup>220</sup> <sup>221</sup> <sup>222</sup> <sup>223</sup> <sup>224</sup> <sup>225</sup> <sup>226</sup> <sup>227</sup> <sup>228</sup> <sup>229</sup> <sup>230</sup> <sup>231</sup> <sup>232</sup> <sup>233</sup> <sup>234</sup> <sup>235</sup> <sup>236</sup> <sup>237</sup> <sup>238</sup> <sup>239</sup> <sup>240</sup> <sup>241</sup> <sup>242</sup> <sup>243</sup> <sup>244</sup> <sup>245</sup> <sup>246</sup> <sup>247</sup> <sup>248</sup> <sup>249</sup> <sup>250</sup> <sup>251</sup> <sup>252</sup> <sup>253</sup> <sup>254</sup> <sup>255</sup> <sup>256</sup> <sup>257</sup> <sup>258</sup> <sup>259</sup> <sup>260</sup> <sup>261</sup> <sup>262</sup> <sup>263</sup> <sup>264</sup> <sup>265</sup> <sup>266</sup> <sup>267</sup> <sup>268</sup> <sup>269</sup> <sup>270</sup> <sup>271</sup> <sup>272</sup> <sup>273</sup> <sup>274</sup> <sup>275</sup> <sup>276</sup> <sup>277</sup> <sup>278</sup> <sup>279</sup> <sup>280</sup> <sup>281</sup> <sup>282</sup> <sup>283</sup> <sup>284</sup> <sup>285</sup> <sup>286</sup> <sup>287</sup> <sup>288</sup> <sup>289</sup> <sup>290</sup> <sup>291</sup> <sup>292</sup> <sup>293</sup> <sup>294</sup> <sup>295</sup> <sup>296</sup> <sup>297</sup> <sup>298</sup> <sup>299</sup> <sup>300</sup> <sup>301</sup> <sup>302</sup> <sup>303</sup> <sup>304</sup> <sup>305</sup> <sup>306</sup> <sup>307</sup> <sup>308</sup> <sup>309</sup> <sup>310</sup> <sup>311</sup> <sup>312</sup> <sup>313</sup> <sup>314</sup> <sup>315</sup> <sup>316</sup> <sup>317</sup> <sup>318</sup> <sup>319</sup> <sup>320</sup> <sup>321</sup> <sup>322</sup> <sup>323</sup> <sup>324</sup> <sup>325</sup> <sup>326</sup> <sup>327</sup> <sup>328</sup> <sup>329</sup> <sup>330</sup> <sup>331</sup> <sup>332</sup> <sup>333</sup> <sup>334</sup> <sup>335</sup> <sup>336</sup> <sup>337</sup> <sup>338</sup> <sup>339</sup> <sup>340</sup> <sup>341</sup> <sup>342</sup> <sup>343</sup> <sup>344</sup> <sup>345</sup> <sup>346</sup> <sup>347</sup> <sup>348</sup> <sup>349</sup> <sup>350</sup> <sup>351</sup> <sup>352</sup> <sup>353</sup> <sup>354</sup> <sup>355</sup> <sup>356</sup> <sup>357</sup> <sup>358</sup> <sup>359</sup> <sup>360</sup> <sup>361</sup> <sup>362</sup> <sup>363</sup> <sup>364</sup> <sup>365</sup> <sup>366</sup> <sup>367</sup> <sup>368</sup> <sup>369</sup> <sup>370</sup> <sup>371</sup> <sup>372</sup> <sup>373</sup> <sup>374</sup> <sup>375</sup> <sup>376</sup> <sup>377</sup> <sup>378</sup> <sup>379</sup> <sup>380</sup> <sup>381</sup> <sup>382</sup> <sup>383</sup> <sup>384</sup> <sup>385</sup> <sup>386</sup> <sup>387</sup> <sup>388</sup> <sup>389</sup> <sup>390</sup> <sup>391</sup> <sup>392</sup> <sup>393</sup> <sup>394</sup> <sup>395</sup> <sup>396</sup> <sup>397</sup> <sup>398</sup> <sup>399</sup> <sup>400</sup> <sup>401</sup> <sup>402</sup> <sup>403</sup> <sup>404</sup> <sup>405</sup> <sup>406</sup> <sup>407</sup> <sup>408</sup> <sup>409</sup> <sup>410</sup> <sup>411</sup> <sup>412</sup> <sup>413</sup> <sup>414</sup> <sup>415</sup> <sup>416</sup> <sup>417</sup> <sup>418</sup> <sup>419</sup> <sup>420</sup> <sup>421</sup> <sup>422</sup> <sup>423</sup> <sup>424</sup> <sup>425</sup> <sup>426</sup> <sup>427</sup> <sup>428</sup> <sup>429</sup> <sup>430</sup> <sup>431</sup> <sup>432</sup> <sup>433</sup> <sup>434</sup> <sup>435</sup> <sup>436</sup> <sup>437</sup> <sup>438</sup> <sup>439</sup> <sup>440</sup> <sup>441</sup> <sup>442</sup> <sup>443</sup> <sup>444</sup> <sup>445</sup> <sup>446</sup> <sup>447</sup> <sup>448</sup> <sup>449</sup> <sup>450</sup> <sup>451</sup> <sup>452</sup> <sup>453</sup> <sup>454</sup> <sup>455</sup> <sup>456</sup> <sup>457</sup> <sup>458</sup> <sup>459</sup> <sup>460</sup> <sup>461</sup> <sup>462</sup> <sup>463</sup> <sup>464</sup> <sup>465</sup> <sup>466</sup> <sup>467</sup> <sup>468</sup> <sup>469</sup> <sup>470</sup> <sup>471</sup> <sup>472</sup> <sup>473</sup> <sup>474</sup> <sup>475</sup> <sup>476</sup> <sup>477</sup> <sup>478</sup> <sup>479</sup> <sup>480</sup> <sup>481</sup> <sup>482</sup> <sup>483</sup> <sup>484</sup> <sup>485</sup> <sup>486</sup> <sup>487</sup> <sup>488</sup> <sup>489</sup> <sup>490</sup> <sup>491</sup> <sup>492</sup> <sup>493</sup> <sup>494</sup> <sup>495</sup> <sup>496</sup> <sup>497</sup> <sup>498</sup> <sup>499</sup> <sup>500</sup> <sup>501</sup> <sup>502</sup> <sup>503</sup> <sup>504</sup> <sup>505</sup> <sup>506</sup> <sup>507</sup> <sup>508</sup> <sup>509</sup> <sup>510</sup> <sup>511</sup> <sup>512</sup> <sup>513</sup> <sup>514</sup> <sup>515</sup> <sup>516</sup> <sup>517</sup> <sup>518</sup> <sup>519</sup> <sup>520</sup> <sup>521</sup> <sup>522</sup> <sup>523</sup> <sup>524</sup> <sup>525</sup> <sup>526</sup> <sup>527</sup> <sup>528</sup> <sup>529</sup> <sup>530</sup> <sup>531</sup> <sup>532</sup> <sup>533</sup> <sup>534</sup> <sup>535</sup> <sup>536</sup> <sup>537</sup> <sup>538</sup> <sup>539</sup> <sup>540</sup> <sup>541</sup> <sup>542</sup> <sup>543</sup> <sup>544</sup> <sup>545</sup> <sup>546</sup> <sup>547</sup> <sup>548</sup> <sup>549</sup> <sup>550</sup> <sup>551</sup> <sup>552</sup> <sup>553</sup> <sup>554</sup> <sup>555</sup> <sup>556</sup> <sup>557</sup> <sup>558</sup> <sup>559</sup> <sup>560</sup> <sup>561</sup> <sup>562</sup> <sup>563</sup> <sup>564</sup> <sup>565</sup> <sup>566</sup> <sup>567</sup> <sup>568</sup> <sup>569</sup> <sup>570</sup> <sup>571</sup> <sup>572</sup> <sup>573</sup> <sup>574</sup> <sup>575</sup> <sup>576</sup> <sup>577</sup> <sup>578</sup> <sup>579</sup> <sup>580</sup> <sup>581</sup> <sup>582</sup> <sup>583</sup> <sup>584</sup> <sup>585</sup> <sup>586</sup> <sup>587</sup> <sup>588</sup> <sup>589</sup> <sup>590</sup> <sup>591</sup> <sup>592</sup> <sup>593</sup> <sup>594</sup> <sup>595</sup> <sup>596</sup> <sup>597</sup> <sup>598</sup> <sup>599</sup> <sup>600</sup> <sup>601</sup> <sup>602</sup> <sup>603</sup> <sup>604</sup> <sup>605</sup> <sup>606</sup> <sup>607</sup> <sup>608</sup> <sup>609</sup> <sup>610</sup> <sup>611</sup> <sup>612</sup> <sup>613</sup> <sup>614</sup> <sup>615</sup> <sup>616</sup> <sup>617</sup> <sup>618</sup> <sup>619</sup> <sup>620</sup> <sup>621</sup> <sup>622</sup> <sup>623</sup> <sup>624</sup> <sup>625</sup> <sup>626</sup> <sup>627</sup> <sup>628</sup> <sup>629</sup> <sup>630</sup> <sup>631</sup> <sup>632</sup> <sup>633</sup> <sup>634</sup> <sup>635</sup> <sup>636</sup> <sup>637</sup> <sup>638</sup> <sup>639</sup> <sup>640</sup> <sup>641</sup> <sup>642</sup> <sup>643</sup> <sup>644</sup> <sup>645</sup> <sup>646</sup> <sup>647</sup> <sup>648</sup> <sup>649</sup> <sup>650</sup> <sup>651</sup> <sup>652</sup> <sup>653</sup> <sup>654</sup> <sup>655</sup> <sup>656</sup> <sup>657</sup> <sup>658</sup> <sup>659</sup> <sup>660</sup> <sup>661</sup> <sup>662</sup> <sup>663</sup> <sup>664</sup> <sup>665</sup> <sup>666</sup> <sup>667</sup> <sup>668</sup> <sup>669</sup> <sup>670</sup> <sup>671</sup> <sup>672</sup> <sup>673</sup> <sup>674</sup> <sup>675</sup> <sup>676</sup> <sup>677</sup> <sup>678</sup> <sup>679</sup> <sup>680</sup> <sup>681</sup> <sup>682</sup> <sup>683</sup> <sup>684</sup> <sup>685</sup> <sup>686</sup> <sup>687</sup> <sup>688</sup> <sup>689</sup> <sup>690</sup> <sup>691</sup> <sup>692</sup> <sup>693</sup> <sup>694</sup> <sup>695</sup> <sup>696</sup> <sup>697</sup> <sup>698</sup> <sup>699</sup> <sup>700</sup> <sup>701</sup> <sup>702</sup> <sup>703</sup> <sup>704</sup> <sup>705</sup> <sup>706</sup> <sup>707</sup> <sup>708</sup> <sup>709</sup> <sup>710</sup> <sup>711</sup> <sup>712</sup> <sup>713</sup> <sup>714</sup> <sup>715</sup> <sup>716</sup> <sup>717</sup> <sup>718</sup> <sup>719</sup> <sup>720</sup> <sup>721</sup> <sup>722</sup> <sup>723</sup> <sup>724</sup> <sup>725</sup> <sup>726</sup> <sup>727</sup> <sup>728</sup> <sup>729</sup> <sup>730</sup> <sup>731</sup> <sup>732</sup> <sup>733</sup> <sup>734</sup> <sup>735</sup> <sup>736</sup> <sup>737</sup> <sup>738</sup> <sup>739</sup> <sup>740</sup> <sup>741</sup> <sup>742</sup> <sup>743</sup> <sup>744</sup> <sup>745</sup> <sup>746</sup> <sup>747</sup> <sup>748</sup> <sup>749</sup> <sup>750</sup> <sup>751</sup> <sup>752</sup> <sup>753</sup> <sup>754</sup> <sup>755</sup> <sup>756</sup> <sup>757</sup> <sup>758</sup> <sup>759</sup> <sup>760</sup> <sup>761</sup> <sup>762</sup> <sup>763</sup> <sup>764</sup> <sup>765</sup> <sup>766</sup> <sup>767</sup> <sup>768</sup> <sup>769</sup> <sup>770</sup> <sup>771</sup> <sup>772</sup> <sup>773</sup> <sup>774</sup> <sup>775</sup> <sup>776</sup> <sup>777</sup> <sup>778</sup> <sup>779</sup> <sup>780</sup> <sup>781</sup> <sup>782</sup> <sup>783</sup> <sup>784</sup> <sup>785</sup> <sup>786</sup> <sup>787</sup> <sup>788</sup> <sup>789</sup> <sup>790</sup> <sup>791</sup> <sup>792</sup> <sup>793</sup> <sup>794</sup> <sup>795</sup> <sup>796</sup> <sup>797</sup> <sup>798</sup> <sup>799</sup> <sup>800</sup> <sup>801</sup> <sup>802</sup> <sup>803</sup> <sup>804</sup> <sup>805</sup> <sup>806</sup> <sup>807</sup> <sup>808</sup> <sup>809</sup> <sup>810</sup> <sup>811</sup> <sup>812</sup> <sup>813</sup> <sup>814</sup> <sup>815</sup> <sup>816</sup> <sup>817</sup> <sup>818</sup> <sup>819</sup> <sup>820</sup> <sup>821</sup> <sup>822</sup> <sup>823</sup> <sup>824</sup> <sup>825</sup> <sup>826</sup> <sup>827</sup> <sup>828</sup> <sup>829</sup> <sup>830</sup> <sup>831</sup> <sup>832</sup> <sup>833</sup> <sup>834</sup> <sup>835</sup> <sup>836</sup> <sup>837</sup> <sup>838</sup> <sup>839</sup> <sup>840</sup> <sup>841</sup> <sup>842</sup> <sup>843</sup> <sup>844</sup> <sup>845</sup> <sup>846</sup> <sup>847</sup> <sup>848</sup> <sup>849</sup> <sup>850</sup> <sup>851</sup> <sup>852</sup> <sup>853</sup> <sup>854</sup> <sup>855</sup> <sup>856</sup> <sup>857</sup> <sup>858</sup> <sup>859</sup> <sup>860</sup> <sup>861</sup> <sup>862</sup> <sup>863</sup> <sup>864</sup> <sup>865</sup> <sup>866</sup> <sup>867</sup> <sup>868</sup> <sup>869</sup> <sup>870</sup> <sup>871</sup> <sup>872</sup> <sup>873</sup> <sup>874</sup> <sup>875</sup> <sup>876</sup> <sup>877</sup> <sup>878</sup> <sup>879</sup> <sup>880</sup> <sup>881</sup> <sup>882</sup> <sup>883</sup> <sup>884</sup> <sup>885</sup> <sup>886</sup> <sup>887</sup> <sup>888</sup> <sup>889</sup> <sup>890</sup> <sup>891</sup> <sup>892</sup> <sup>893</sup> <sup>894</sup> <sup>895</sup> <sup>896</sup> <sup>897</sup> <sup>898</sup> <sup>899</sup> <sup>900</sup> <sup>901</sup> <sup>902</sup> <sup>903</sup> <sup>904</sup> <sup>905</sup> <sup>906</sup> <sup>907</sup> <sup>908</sup> <sup>909</sup> <sup>910</sup> <sup>911</sup> <sup>912</sup> <sup>913</sup> <sup>914</sup> <sup>915</sup> <sup>916</sup> <sup>917</sup> <sup>918</sup> <sup>919</sup> <sup>920</sup> <sup>921</sup> <sup>922</sup> <sup>923</sup> <sup>924</sup> <sup>925</sup> <sup>926</sup> <sup>927</sup> <sup>928</sup> <sup>929</sup> <sup>930</sup> <sup>931</sup> <sup>932</sup> <sup>933</sup> <sup>934</sup> <sup>935</sup> <sup>936</sup> <sup>937</sup> <sup>938</sup> <sup>939</sup> <sup>940</sup> <sup>941</sup> <sup>942</sup> <sup>943</sup> <sup>944</sup> <sup>945</sup> <sup>946</sup> <sup>947</sup> <sup>948</sup> <sup>949</sup> <sup>950</sup> <sup>951</sup> <sup>952</sup> <sup>953</sup> <sup>954</sup> <sup>955</sup> <sup>956</sup> <sup>957</sup> <sup>958</sup> <sup>959</sup> <sup>960</sup> <sup>961</sup> <sup>962</sup> <sup>963</sup> <sup>964</sup> <sup>965</sup> <sup>966</sup> <sup>967</sup> <sup>968</sup> <sup>969</sup> <sup>970</sup> <sup>971</sup> <sup>972</sup> <sup>973</sup> <sup>974</sup> <sup>975</sup> <sup>976</sup> <sup>977</sup> <sup>978</sup> <sup>979</sup> <sup>980</sup> <sup>981</sup> <sup>982</sup> <sup>983</sup> <sup>984</sup> <sup>985</sup> <sup>986</sup> <sup>987</sup> <sup>988</sup> <sup>989</sup> <sup>990</sup> <sup>991</sup> <sup>992</sup> <sup>993</sup> <sup>994</sup> <sup>995</sup> <sup>996</sup> <sup>997</sup> <sup>998</sup> <sup>999</sup> <sup>1000</sup>

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



## Объект-аналог №3 для доходного подхода (продолжение)

https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/202160268/

Необходимый трафик  
 Автомобильный трафик  
 Средний бюджет аренды по району

Поиск предложения  
 Конкуренты в радиусе 1 км  
 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет у партнера](#)    [Посмотреть пример отчета](#)

Прямая аренда от собственника ТЦ. Без комиссии!

Сдаются торговые площади

- общая площадь: до 350 кв.м. на 2-м этаже здания. ВОЗМОЖНА СДАЧА ЧАСТЯМИ. Помещения оборудованы системой кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, охранной сигнализацией, противопожарной сигнализацией, зоной погрузки/разгрузки. Есть рекламные площади. Все коммуникации центрального снабжения (центральное отопление, вода и канализация) подключены. Помещения требуют косметического ремонта.

Здание двухэтажное, отдельно стоящее, расположено в центральном оживленном районе города (30 тысяч жителей). Рядом новый микрорайон. Удобный выезд с шоссе и парковка для посетителей. Общественный транспорт в шаговой доступности.

Адрес: Торговый центр г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе дом 1 корпус 1.

Якорные арендаторы: Сеть супермаркетов "МАГНИТ", Банк "КАМЧАТКА", Автозаправки "ПАТРОН".

Канкулы на выезд по договоренности.  
Условно оплаты аренда: первый месяц + залоговый платёж.

[Связаться](#)

**Возможное назначение**

Салон красоты, ателье одежды, парикмахерская, спортзал, магазин.

**Напишите автору**

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

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

490 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

История цен: 475 000

Цена за метр: 16 800 Р в год  
 Налог: УСН  
 Комиссия: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 915 271-16-29

Номер только для звонков, сообщения не придет  
 Если звоните оставить заявку, [нажмите here](#)





[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

ID 5265940



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	024A66A4007AB14B99423F7DAEE3F103E7 с 24.05.2024 12:48 по 24.08.2025 12:48 GMT+03:00	23.12.2024 16:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	23.12.2024 17:36 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа