



23 июня 2021 г.

Отчет об оценке №20210623-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская  
область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3  
Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2021 г.



Конфиденциально

23 июня 2021 г.

**Внимание:**  
**Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора**  
**Списового Александра Витальевича**

Уважаемый Александр Витальевич,

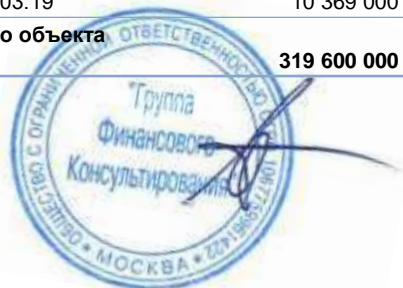
В соответствии с условиями договора на проведение оценки №17092020/38 от 17 сентября 2020 г. и заданием на оценку №1 от 11 июня 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2021 г., составила:

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	309 231 000	257 692 500
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	10 369 000	10 369 000
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости</b>	<b>319 600 000</b>	<b>268 061 500</b>

Источник: анализ Исполнителя

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

<b>EIU</b>	Economist Intelligence Unit	<b>НДС</b>	Налог на добавленную стоимость
<b>NPV</b>	Чистая приведенная стоимость	<b>р-н</b>	Район
<b>ед. изм.</b>	Единица измерения	<b>руб.</b>	Российский рубль
<b>долл. США</b>	Доллар США	<b>тыс.</b>	Тысяча
<b>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>Задание на оценку</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>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</b>	15
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объекта оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	64
<b>Приложения</b>	66

# Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Задание на оценку

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19</li></ul></li></ul>
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19</li></ul></li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)</li></ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право общей долевой собственности</li></ul>
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»</li></ul>

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

Задание на оценку

Вид определяемой стоимости

▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

▶ 23 июня 2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>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</b>	15
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объекта оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	64
<b>Приложения</b>	66

### Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

### 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
  - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»



### Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «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 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»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
  - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
  - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>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</b>	15
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объекта оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	64
<b>Приложения</b>	66

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком, были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 17.06.2021 г., дата оценки 23.06.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14
<b>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</b>	15
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объекта оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	64
<b>Приложения</b>	66

## Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Заказчик</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («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</li></ul>
<b>Реквизиты Исполнителя</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей</li></ul>
<b>Проектная группа</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик</li><li>▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались</li></ul>
<b>Подтверждение квалификации оценщика</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none"><li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик</li><li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик</li><li>– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству</li><li>– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.</li><li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.</li><li>– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23</li><li>– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.</li><li>– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com</li><li>– Стаж работы в области оценки с 2008 г.</li></ul></li></ul>

## Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

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

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

### Сведения о независимости оценщика

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

### 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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
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	15
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	20
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	25
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Приложения	66

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор на проведение оценки №17092020/38 от 17 сентября 2020 г. и задание на оценку №1 от 11 июня 2021 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У, ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20210623-1 от 23 июня 2021 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630</li> <li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 23 июня 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 17 июня 2021 г.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 289 071 000 (Двести восемьдесят девять миллионов семьдесят одна тысяча) руб., с НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 350 100 000 (Триста пятьдесят миллионов сто тысяч) руб., с НДС</p>



Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

► 319 600 000 (Триста девятнадцать миллионов шестьсот тысяч) руб., с НДС

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	309 231 000	257 692 500
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	10 369 000	10 369 000
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости</b>	<b>319 600 000</b>	<b>268 061 500</b>

Генеральный директор ООО «Группа Финансового  
Консультирования»

Ситников А. Д.



Оценщик

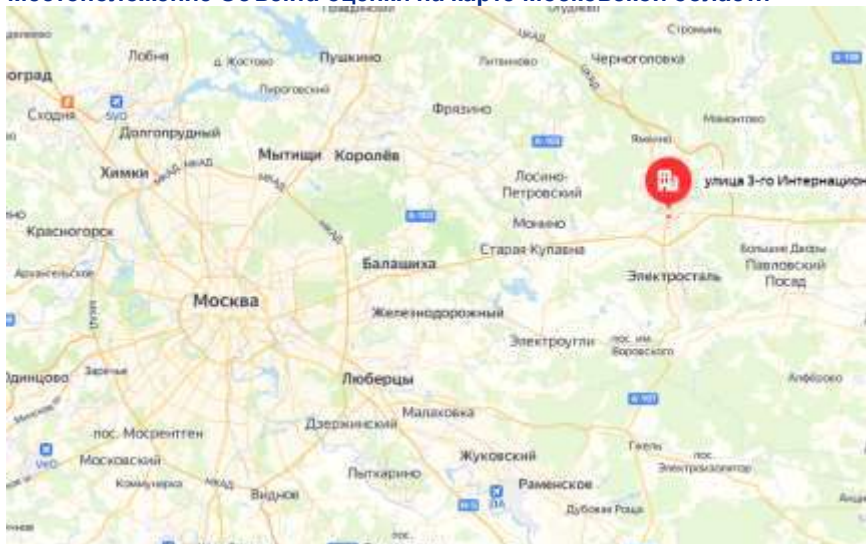
Ситников А. Д.

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Приложения</b>	66
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12		
<b>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</b>	15		
<b>Основные факты и выводы</b>	17		
<b>Описание Объекта оценки</b>			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	24		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41		
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	64		

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

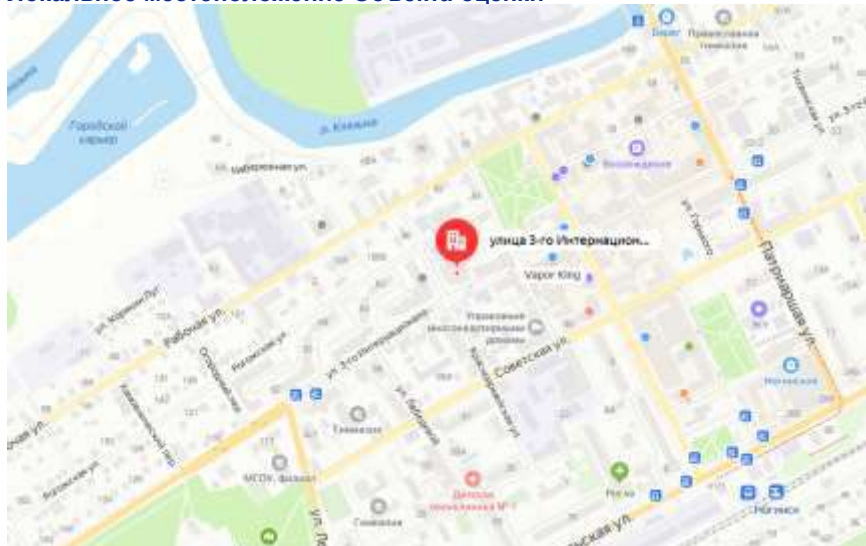
## Описание Объекта оценки

### Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Общая информация

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

### Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

### Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

### Фасад здания



Источник: данные Заказчика

### Внутренние помещения



Источник: данные Заказчика

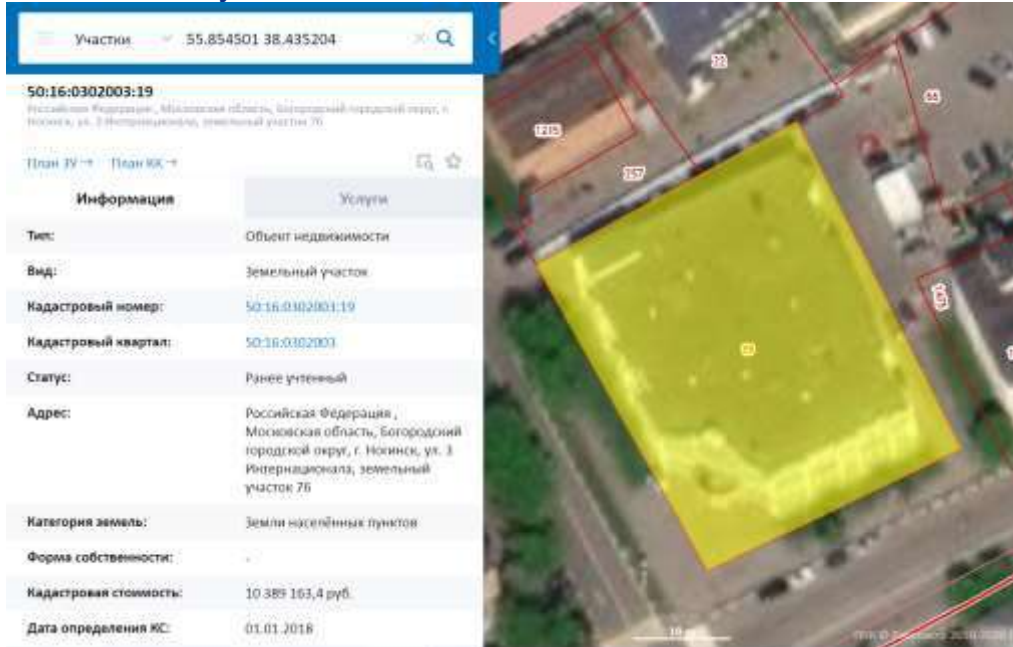
### Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	офисно-торговый комплекс
Общая площадь, кв. м	4 037,2
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5
Планировка	1, цокольный этажи - зальная, кабинетная, 2 этаж - преимущественно зальная
Высота потолка, м	3,08 - 3,90
Ограниченность доступа	не ограничен
Этажность	3 этажа, в том числе подземный: 1
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.01.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровый номер	50:16:0000000:3630
Кадастровая стоимость, руб.	163 182 196,31
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя



План земельного участка



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка	
Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь земельного участка, кв. м	2 590
Кадастровый номер	50:16:0302003:19
Здание, расположенное на земельном участке	офисно-торговый комплекс (кадастровый номер 50:16:0000000:3630)
Рельеф и форма участка	рельеф ровный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	под строительство торгово-офисного комплекса
Наличие инженерных коммуникаций	водоснабжение, электроснабжение, канализация, теплоснабжение
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.01.2021 г.
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	10 389 163,40

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 26.01.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН земельный участок от 26.01.2021 г.
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисный комплекс по состоянию на 12.09.2013 г.
- ▶ Справка о доходах, расходах и возмещаемых коммунальных платежах по состоянию на 21.06.2021 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, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
  - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
  - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19

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

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	64
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12		
<b>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</b>	15	<b>Приложения</b>	66
<b>Основные факты и выводы</b>	17		
<b>Описание Объекта оценки</b>	20		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	26		
▶ Краткая характеристика региона	29		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	33		

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	3,9%	4,2%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,7)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	5,1%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

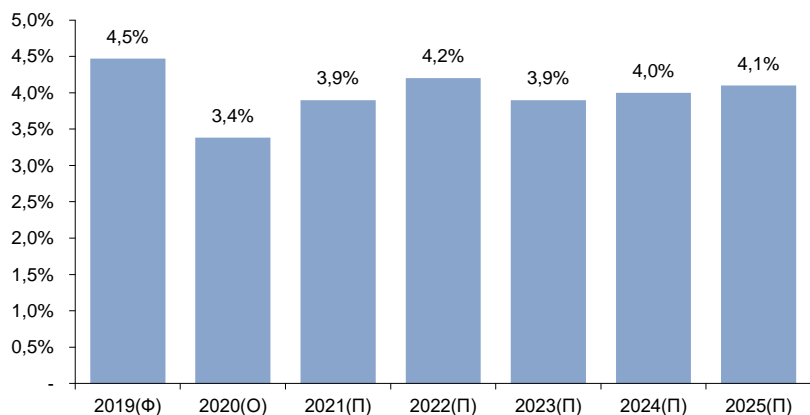
### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%)
- Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 г.). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 г.)
- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов
- Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г после роста на 0,9% г/г в декабре)
- Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом
- Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 г.). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска
- Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта

- По данным ЦБ РФ в январе–феврале российская экономика росла, несколько превосходя ожидания. В частности, выход на докоронавирусный уровень и его превышение происходит во все большее количество отраслей, в частности в электроэнергетике. Превышение докоронавирусного уровня электропотребления указывает на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей (нефтедобыча – важное исключение), в частности в обрабатывающей промышленности
- Экономическая активность в январе–феврале росла (с поправкой на сезонность), поддерживаемая активным восстановлением в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления. Потребительские отрасли демонстрировали умеренный рост. Электропотребление превысило докоронавирусный уровень, указывая на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей, в частности в обрабатывающей промышленности
- Кредитная активность в январе–феврале сохранялась высокой, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки, что продолжает оказывать поддержку внутреннему спросу
- Рост кредитования в начале 2021 г. продолжился, поддерживая восстановление экономической активности. Прирост рублевого розничного кредитования ускорился до 3,4% м/м S/A. Основным драйвером роста по-прежнему выступает ипотека, которая продолжает поддерживаться низкими ставками и действием льготных программ. Объем выдач рублевых ипотечных кредитов в январе вырос на 37,4% г/г, при этом значительная часть прироста определяется динамикой вторичного рынка – выдачи по ДДУ увеличились меньше, чем по портфелю в целом (на 35,3% г/г). В результате рост рублевого ипотечного портфеля составил 21,8% г/г, с учетом ипотечных ценных бумаг – 22,3%
- Потребительская активность, сдерживавшаяся в конце 2020 г. обострением эпидемической ситуации, в январе резко выросла (рост оборота розничной торговли на 3,8% м/м SA после 0,0% м/м SA в декабре) и достигла докоронавирусных уровней (-0,1% г/г после -3,6% г/г в декабре)
- В целях стабилизации выросших в цене продовольственных товаров Правительство Российской Федерации вводит новые механизмы регулирования, в том числе таможенного. С 2 июня будет введена плавающая пошлина на экспорт зерновых культур в размере 70% от разницы между экспортной и базовой ценами. Собранные средства предполагается перераспределить в виде субсидии пропорционально объему производства
- Без такой настройки механизма распределения пошлин и буфера существуют риски негативного влияния на предложение в зерновом сегменте, реализация которых может частично или полностью нивелировать первоначальный стабилизирующий эффект на ценовую динамику

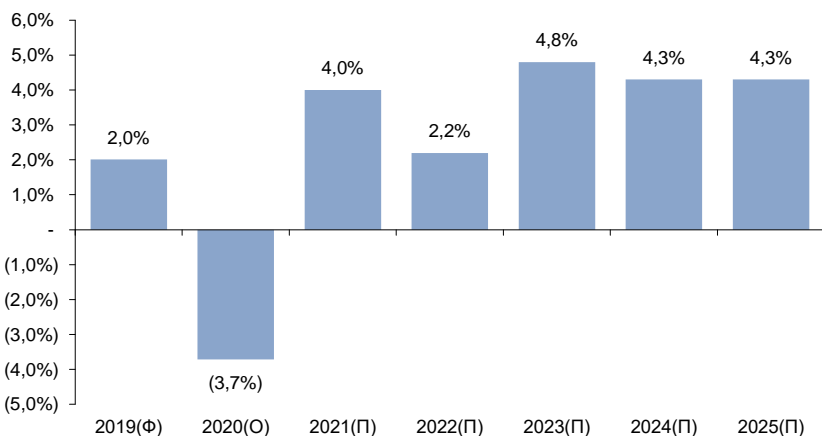


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



Источник: EIU  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



Источник: EIU  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

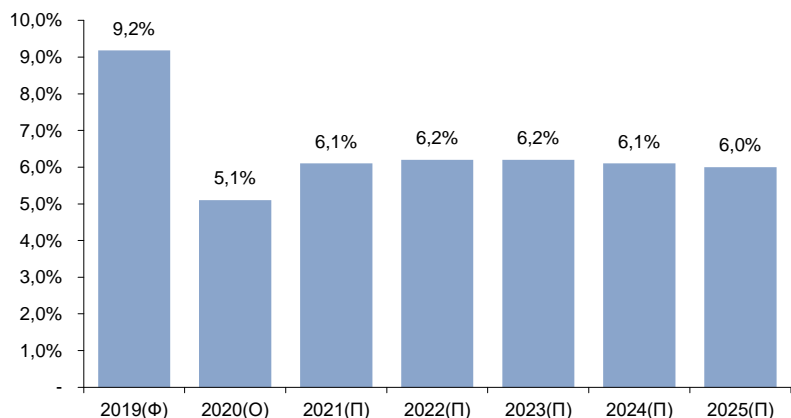
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В феврале годовая инфляция достигла 5,7% из-за сохранения повышенных текущих темпов роста цен с поправкой на сезонность, а также эффекта низкой базы февраля 2020 г. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, указывают на вероятное сохранение весной повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) вследствие роста издержек, в том числе связанных с перебоями в логистике поставок и перевозок. В результате увеличилась вероятность того, что к концу года инфляция окажется близко к верхней границе прогноза Банка России 3,7-4,2%, а возврат инфляции к 4,0% произойдет в 2022 г.
- ▶ На динамику цен в начале года продолжает действовать большое количество разнонаправленных факторов. После исчерпания влияния краткосрочных проинфляционных факторов можно ожидать постепенного замедления месячного роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 3,9%, в 2022 г. – 4,2%, что сопоставимо с целевыми уровнями инфляции Банка России – 3,7-4,2% в 2021 г. и 4,0% в 2022 г.
- ▶ Согласно данным Банка России, дезинфляционные риски со стороны спроса ослабевают на фоне восстановления доходов. При этом сохраняется влияние на динамику цен со стороны проинфляционных факторов устойчивого характера со стороны предложения, связанных с ростом издержек производителей. Действие последних может сдерживать замедление инфляции в течение 2021 г. и задерживать ее возврат к 4,0% до 2022 г.

### Платежный баланс

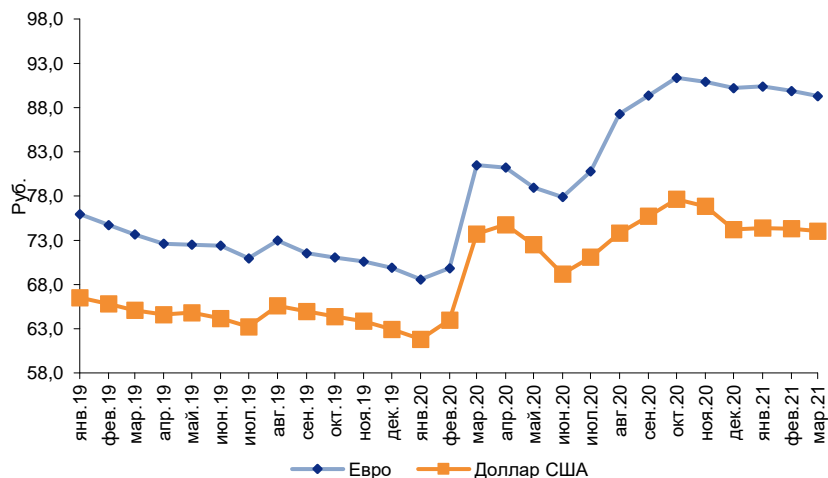
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло ослабление профицита внешней торговли товарами в результате снижения стоимостных объемов экспортных поставок углеводородного сырья, а также вследствие увеличения импорта товаров. При этом ухудшение внешнеторгового баланса было частично нивелировано сокращением дефицита баланса услуг
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора по итогам января-февраля 2021 г. сложилось в размере 12,0 млрд долл. США (14,7 млрд долл. США в сопоставимом периоде прошлого года) и сформировано в основном наращиванием иностранных активов как банками, так и прочими секторами
- ▶ Международные резервы увеличились на 0,5 млрд долл. США в основном за счет операций по покупке иностранной валюты, осуществленных Банком России на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



Источник: IHS Markit  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, в 2020 г. общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее)
- ▶ По итогам 2020 г. наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4 кв. 2020 г. номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3 кв. 2020 г., реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 г. соответственно)

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в феврале по сравнению с прошлым месяцем курс рубля укрепился к доллару на 0,1% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 74,32 рубля (против 74,39 рубля в январе), средний курс с начала года — 74,35 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в феврале на 0,6% по номинальному курсу против снижения в январе на 0,2%. Средний номинальный курс евро в феврале — 89,88 рубля (против 90,38 в январе). Средний курс января - февраля 2021 г. равен 90,11 рубля за евро

Оперативные индикаторы указывают на продолжение роста экономики в феврале. Среднедневной объем входящих платежей, проведенных через платежную систему Банка России, остается выше уровня IV квартала 2020 г. Наиболее устойчивая положительная динамика финансовых потоков наблюдается в отраслях внутреннего спроса. Прежде всего это касается отраслей потребительского спроса, который, судя по всему, выступит основным драйвером дальнейшего восстановления экономики

## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой

- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

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

## Краткая характеристика региона (2/2)

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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Ногинска

#### Основная информация

- ▶ г. Ногинск – город в Московской области России. Административный центр Богородского городского округа
- ▶ Площадь города – 52,09 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 103 967 чел. (2020 г.)
- ▶ Город расположен на реке Клязьме, в 51 км (35 км от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:
  - Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
  - Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
  - 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



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

Источник: Анализ Исполнителя

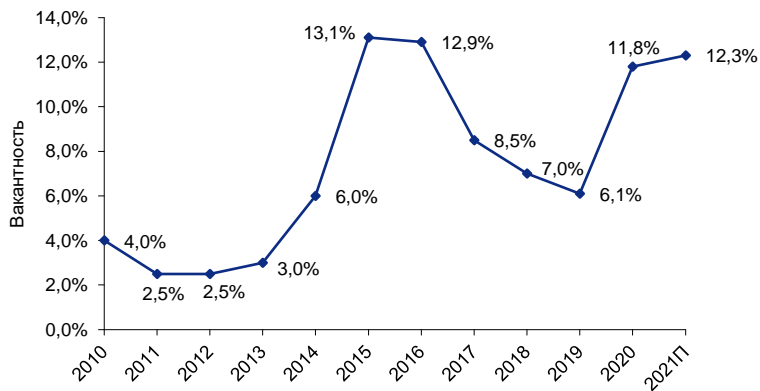
### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- 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
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Основные показатели	
Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,76/6,89
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	68/39,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	916/506,9
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	532,5

Источник: Knight Frank Research, 2021

## Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, за 1 кв. 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ «Гравитация» (18 500 кв. м) и ТРЦ «Солис» (11 000 кв. м). Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона увеличилась пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городов-спутников до 616 кв. м на 1 000 жителей к 1 января 2021 г. До конца года ожидается рост показателя до 652 кв. м.
- ▶ В 2021 г. ожидается увеличение доли новых торговых объектов в классических форматах ТЦ и ТРЦ (до 76%), наименьшая доля в ТПУ-форматах — 3%. Средний уровень вакантности на 1 кв. 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в 4 кв. 2020 г.). Снижение показателя было связано с улучшением эпидемиологической ситуации в стране и с сокращением отставания пешеходного трафика в торговых центрах, особенно в праздничные дни
- ▶ На основе аналитики Knight Frank, установлено, что объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику (-70%). На 2021 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне 520 кв. м, более 40% которого – перенос с 2020 г.
- ▶ На фоне нестабильной экономической обстановки, вызванной пандемией и экономическим кризисом, основная политика девелоперов – удержание арендаторов, у ретейлеров – оптимизация торговых точек. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса
- ▶ Возможен перенос сроков ввода около 50% объектов, ранее анонсированных к открытию в 2021 г. Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 2 новых бренда, что на 50 % ниже показателя 2020 г. (4 бренда)

### Спрос

- ▶ В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids
- ▶ За 1 кв. 2021 г. российский рынок покинул бренд Bath & Body Works. Тем временем продуктовые ритейлеры продолжают активно развиваться. Так, «ВкусВилл» планирует открыть 70 дарксторов, чтобы разгрузить сборку заказов в магазинах и увеличить саму долю заказов. Сеть продуктовых гипермаркетов «Лента» создает конкурента крупным фуд-игрокам малого формата
- ▶ Первые магазины «у дома» планируется открыть уже в 2021 г. «Магнит», в свою очередь, акцентировал внимание на создание DIY-форматов строительных магазинов под товарным знаком «Магнит Мастер». Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как «Пятерочка», «Перекресток» и IKEA

### Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	0 - 8 000	1,5-4
DIY (> 5 000 кв. м)	0 - 6 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	5-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	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	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	7-9
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 16 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 18 000
	100-150	16 000 - 36 000
	50-100	25 000 - 80 000
0-50	45 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	45 000 - 120 000	10-15
Кафе	15 000 - 90 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов  
 Источник: Knight Frank Research, 2020

### Прогноз

- ▶ Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2021 г. составит 506 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров в два раза больше прошлогоднего показателя
- ▶ В 2021 г. к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Город Косино» (72 тыс. кв. м), ТЦ на месте рынка «Садовод» (50 тыс. кв. м), ТРЦ «Павелецкая Плаза» (35 тыс. кв. м) Существует вероятность корректировки даты ввода 30–40% новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2021 г. Однако сокращение объемов ввода не будет существенным, так как часть объектов уже находится в высокой степени готовности и девелоперам невыгодно переносить дату ввода на финальной стадии реализации проекта.
- ▶ Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу
- ▶ Восстановления трафика ТЦ в России до докризисного уровня можно ожидать не ранее 4 кв. 2021 г., а по некоторым сегментам, например
- ▶ развлекательным центрам и кинотеатрам, – не ранее конца 2021 г. Во-первых, определенные ограничения, связанные со сдерживанием распространения вируса, физически уменьшат «пропускную» способность объектов, во-вторых, покупательское поведение претерпит изменения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение покупательских возможностей, и переориентация на онлайн-шопинг
- ▶ На фоне текущей эпидемической и экономической ситуации прогнозируется рост вакансии до 12,5–13% к концу года при стабилизации текущих условий



### Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000
	Северо-восток	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000
	Восток	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600
	Юго-восток	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300
	Юг	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300
	Юго-запад	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000
	Запад	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900
	Северо-запад	38 600	280 600	125 700	38 600	182 500	108 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000
	Северо-восток	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700
	Восток	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900
	Юго-восток	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900
	Юг	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600
	Юго-запад	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900
	Запад	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200
	Северо-запад	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200
от ММК до БМК	Север	19 000	136 900	57 600	21 600	90 900	52 500
	Северо-восток	15 000	139 200	57 500	18 900	114 300	50 000
	Восток	15 100	117 100	53 300	20 000	85 400	45 500
	Юго-восток	15 600	124 200	51 000	18 700	96 600	48 300
	Юг	14 800	144 000	65 000	19 000	97 600	57 100
	Юго-запад	22 700	132 800	66 000	24 800	118 500	56 000
	Запад	20 800	143 000	71 100	16 000	115 800	53 400
	Северо-запад	22 100	170 900	68 800	17 800	120 900	60 600
за пределами БМК	Север	15 100	114 900	54 300	25 000	100 800	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400
	Юго-восток	15 200	137 300	54 700	15 200	109 700	49 000
	Юг	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	52 400
	Юго-запад	16 500	83 000	47 000	20 000	80 000	36 000
	Запад	12 000	95 200	35 300	17 000	37 300	31 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

### Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	4 800	56 400	18 500	4 800	24 000	13 200
	Северо-восток	4 200	60 000	15 900	4 800	24 000	11 900
	Восток	4 800	61 200	19 100	4 500	25 000	12 300
	Юго-восток	6 400	54 900	19 400	4 800	28 800	13 100
	Юг	6 000	72 000	22 200	5 800	30 400	13 800
	Юго-запад	7 200	65 000	20 900	6 600	36 000	15 700
	Запад	5 300	51 000	19 300	5 300	34 200	14 600
	Северо-запад	5 000	55 900	18 800	5 000	31 200	13 800
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	14 300	3 600	20 600	9 800
	Северо-восток	3 600	36 000	13 700	4 200	18 000	8 700
	Восток	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500
	Юго-восток	4 300	36 000	13 100	3 800	18 000	10 100
	Юг	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900
	Юго-запад	4 800	36 000	15 500	4 500	23 700	11 900
	Запад	3 600	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800
	Северо-запад	4 400	44 400	15 800	5 400	24 000	12 900
от ММК до БМК	Север	3 500	24 000	9 900	3 600	13 500	8 100
	Северо-восток	3 300	32 000	12 800	3 700	18 000	8 600
	Восток	2 900	28 400	10 500	3 500	11 100	7 000
	Юго-восток	3 500	29 100	10 200	3 000	18 000	9 300
	Юг	3 000	29 900	10 200	3 700	18 000	8 800
	Юго-запад	3 600	300	12 300	3 800	18 000	9 300
	Запад	4 200	27 300	11 200	4 800	18 200	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 700	18 000	9 400
за пределами БМК	Север	3 000	24 700	9 000	3 000	18 000	7 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 300	24 000	8 700	3 500	16 000	6 500
	Юго-восток	3 000	30 000	11 200	3 500	18 000	8 700
	Юг	3 000	27 600	9 900	3 600	18 000	8 500
	Юго-запад	3 500	25 000	9 300	3 600	14 400	8 200
	Запад	3 600	26 000	7 900	4 000	12 500	6 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

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

#### Ставка капитализации

- Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 8,9% до 13,8%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,6%	6,9%	12,4%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 48	12,56%	10,92%	15,14%
<b>Среднее</b>	<b>11,1%</b>	<b>8,9%</b>	<b>13,8%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

#### Срок экспозиции

- Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 13 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.04.2021 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	8	4	13
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
<b>Среднее</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

Источник: Анализ Исполнителя

#### Уровень недозагрузки

- Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 10,1 до 20,4%

#### Уровень недозагрузки

Класс объектов	Доверительный		
	Среднее	мин.	макс.
<b>Торговые помещения и здания</b>			
Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,1%	10,3%	11,9%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.04.2021 г.)	15,0%	9,0%	23,0%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 47	19,15%	11,03%	26,33%
<b>Среднее</b>	<b>15,1%</b>	<b>10,1%</b>	<b>20,4%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв, м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А, ш. Щелковское (22 км до МКАД)	885,2	45 000 000	50 836	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243442049">https://www.cian.ru/sale/commercial/243442049</a>
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А, ш. Щелковское (22 км до МКАД)	1 091,3	67 000 000	61 395	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243443324">https://www.cian.ru/sale/commercial/243443324</a>
Щелково городской округ, д. Новофрязино, улица Шоссейная, 18	590,0	33 000 000	55 932	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224317563">https://www.cian.ru/sale/commercial/224317563</a>
Богородский городской округ, Электроугли, улица Центральная, 9, ш. Носовихинское (25 км до МКАД)	537,0	41 000 000	76 350	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255456129">https://www.cian.ru/sale/commercial/255456129</a>
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Победы, 1, ш. Горьковское (44 км до МКАД)	600,0	55 000 000	91 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255887738">https://www.cian.ru/sale/commercial/255887738</a>
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А, ш. Щелковское (22 км до МКАД)	1 091,0	67 000 000	61 412	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252782884">https://www.cian.ru/sale/commercial/252782884</a>
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А, ш. Щелковское (22 км до МКАД)	1 091,3	67 000 000	61 395	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/254953110">https://www.cian.ru/sale/commercial/254953110</a>
Богородский городской округ, Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 8В, ш. Горьковское (23 км до МКАД), ш. Кудиновское (23 км до МКАД)	1 430,0	85 000 000	59 441	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251958170">https://www.cian.ru/sale/commercial/251958170</a>
Богородский городской округ, Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 2, ш. Горьковское (23 км до МКАД), ш. Кудиновское (23 км до МКАД)	1 400,0	90 000 000	64 286	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255492453">https://www.cian.ru/sale/commercial/255492453</a>
Щелково городской округ, д. Новофрязино, улица Шоссейная, 18	590,0	33 000 000	55 932	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242508551">https://www.cian.ru/sale/commercial/242508551</a>
Электросталь городской округ, Электросталь, Спортивная улица, 25А, ш. Горьковское (44 км до МКАД)	670,0	43 990 000	65 657	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/248313275">https://www.cian.ru/sale/commercial/248313275</a>
Жуковский городской округ, Жуковский, улица Амет-хан Султана, 13А, ш. Новорязанское (27 км до МКАД)	657,6	49 000 000	74 513	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/227005463">https://www.cian.ru/sale/commercial/227005463</a>
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Победы, 1, ш. Горьковское (44 км до МКАД)	636,1	60 000 000	94 319	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251809651">https://www.cian.ru/sale/commercial/251809651</a>
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А, ш. Щелковское (22 км до МКАД), ш. Ярославское (26 км до МКАД)	1 091,0	61 000 000	55 912	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167801803">https://www.cian.ru/sale/commercial/167801803</a>
Богородский городской округ, Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 8В, ш. Горьковское (22 км до МКАД), ш. Кудиновское (22 км до МКАД)	1 430,0	84 900 000	59 371	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231985374">https://www.cian.ru/sale/commercial/231985374</a>
Богородский городской округ, Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 8В, ш. Горьковское (23 км до МКАД), ш. Кудиновское (23 км до МКАД)	1 429,0	90 000 000	62 981	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236310002">https://www.cian.ru/sale/commercial/236310002</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>50 836</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>94 319</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>65 712</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

### Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв, м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Жуковский городской округ, Жуковский, улица Набережная Циолковского, 21В, ш. Новорязанское (40 км до МКАД)	609,0	974 400	19 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258080105">https://www.cian.ru/rent/commercial/258080105</a>
Жуковский городской округ, Жуковский, улица Туполева, 18с1, ш. Новорязанское (27 км до МКАД)	550,0	473 000	10 320	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/248975728">https://www.cian.ru/rent/commercial/248975728</a>
Электросталь городской округ, Электросталь, улица 8 Марта, 50, ш. Горьковское (44 км до МКАД)	1 000,0	350 000	4 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236745745">https://www.cian.ru/rent/commercial/236745745</a>
Щелковский район, Щелково, Первомайская улица, 40, ш. Щелковское (12 км до МКАД), ш. Ярославское (15 км до МКАД)	731,8	453 716	7 440	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157484287">https://www.cian.ru/rent/commercial/157484287</a>
Щелковский район, Щелково, Центральная улица, 100, ш. Ярославское (18 км до МКАД), ш. Щелковское (20 км до МКАД)	701,0	490 700	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237243744">https://www.cian.ru/rent/commercial/237243744</a>
Жуковский городской округ, Жуковский, улица Лацкова, 1, ш. Новорязанское (21 км до МКАД)	1 171,0	1 000 000	10 248	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239616867">https://www.cian.ru/rent/commercial/239616867</a>
Жуковский городской округ, Жуковский, улица Гагарина, 60А, ш. Новорязанское (21 км до МКАД)	2 662,8	3 195 360	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229861001">https://www.cian.ru/rent/commercial/229861001</a>
Раменский городской округ, Раменское, Коммунистическая улица, 19А	520,0	364 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/253931846">https://www.cian.ru/rent/commercial/253931846</a>
Раменский городской округ, Раменское, улица 100-й Свирской Дивизии, 116	580,0	450 000	9 310	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254785244">https://www.cian.ru/rent/commercial/254785244</a>
Щелковский район, Щелково, Октябрьская улица, 6, ш. Щелковское (18 км до МКАД)	750,0	487 500	7 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243613986">https://www.cian.ru/rent/commercial/243613986</a>
Раменский городской округ, Раменское, улица Чугунова, 38а	500,0	500 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/227503721">https://www.cian.ru/rent/commercial/227503721</a>
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Победы, 22к1, ш. Горьковское (45 км до МКАД)	780,0	546 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237838883">https://www.cian.ru/rent/commercial/237838883</a>
Раменский городской округ, Раменское, пос. Красный Октябрь	670,0	670 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257641315">https://www.cian.ru/rent/commercial/257641315</a>
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Ялагина, 5а, ш. Горьковское (45 км до МКАД)	730,0	690 000	11 342	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/233380939">https://www.cian.ru/rent/commercial/233380939</a>
Электросталь городской округ, Электросталь, Ногинское шоссе, 36б, ш. Горьковское (40 км до МКАД)	1 100,0	1 100 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258475360">https://www.cian.ru/rent/commercial/258475360</a>
Фрязино городской округ, Фрязино, улица Ленина, 22	1 500,0	1 200 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257578239">https://www.cian.ru/rent/commercial/257578239</a>
Богородский городской округ, Ногинск, улица Комсомольская, 35, ш. Горьковское (43 км до МКАД), ш. Носовихинское (43 км до МКАД)	1 120,0	1 456 000	15 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/174098514">https://www.cian.ru/rent/commercial/174098514</a>
Жуковский городской округ, Жуковский, улица Гагарина, 60А, ш. Новорязанское (21,8 км до МКАД)	2 500,0	2 250 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/241858232">https://www.cian.ru/rent/commercial/241858232</a>
Щелковский район, Щелково, Фряновское шоссе, 1, ш. Щелковское (21 км до МКАД)	800,0	1 440 000	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240157581">https://www.cian.ru/rent/commercial/240157581</a>
Электросталь городской округ, Электросталь, Северная улица, 9, ш. Горьковское (40 км до МКАД)	1 750,0	1 575 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240157952">https://www.cian.ru/rent/commercial/240157952</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>4 200</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>21 600</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>11 193</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

### Предложения по аренде торговых точек в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв, м	Арендная ставка, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Источник
Московская область, Октябрьский, ул. Ленина, 47	5	10 000	24 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_oktyabrskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrov_s_holodilnoy_vitrinoy_dlya_fermerov_1998994157">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_oktyabrskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrov_s_holodilnoy_vitrinoy_dlya_fermerov_1998994157</a>
Серпухов, ул. Ворошилова, 214	8	45 000	67 500	<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_ostrov_na_vokzale_8_m_2156774828">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_ostrov_na_vokzale_8_m_2156774828</a>
Серпухов, Борисовское ш., 17А	6	24 000	48 000	<a href="https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_6_m_1881469685">https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_6_m_1881469685</a>
г.о. Пушкинский, Пушкино, Красноармейское ш., с104	5	80 000	192 000	<a href="https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5_m_1998593725">https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5_m_1998593725</a>
Химки, Шереметьевское ш., вл2с1	10	100 000	120 000	<a href="https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_10_m_2005661875">https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_10_m_2005661875</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>24 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>192 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>90 300</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	59
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	64
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12		
<b>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</b>	15	<b>Приложения</b>	66
<b>Основные факты и выводы</b>	17		
<b>Описание Объекта оценки</b>	20		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>			
▶ <b>Общая методология оценки</b>	42		
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	46		
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом</b>	47		
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	52		

### Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

#### Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ 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 №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний



### Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это 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
- ▶ 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
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
  - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
  - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
  - Составление отчета об оценке

### Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 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. 24 ФСО №1)

### 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:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$  – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CZY) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ZB_{окс}/Z3_{окс}$ )

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- 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 ( $P_{дев}$ )

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

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов 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 ( $Y_{фун}$ ) – 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 ( $Y_{экон}$ ) – 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 справедливой 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
    - ▶ **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

### Доходный подход

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, 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 №1)

### *Обоснование применимости подходов к оценке рыночной (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

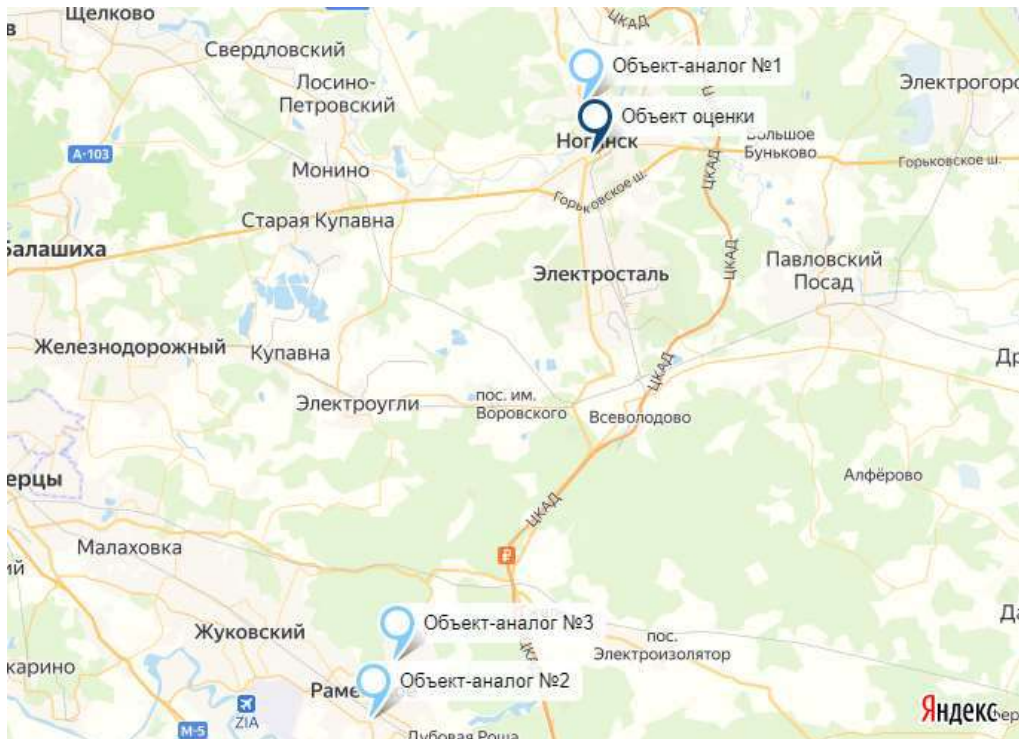
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области»), 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
- Заказчиком была предоставлена необходимая информация по арендным платежам оцениваемого объекта и основным операционным расходам, в виду чего Исполнитель имеет 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 капитализации по расчетным моделям



## Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Оцениваемый объект: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76

Объект-аналог №1: Московская область, Богородский г.о., Ногинск, 1-я Северная ул.

Объект-аналог №2: Московская область, г. Раменское, ул. Луговая

Объект-аналог №3: Московская область, Раменский г.о., Донинское шоссе

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

**10 369 000 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>	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская область, Богородский г.о., Ногинск, 1-я Северная ул.	Московская область, г. Раменское, ул. Луговая	Московская область, Раменский г.о., Донинское шоссе
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	4 700,0	3 000,0	10 000,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли, общественного питания и быстрого обслуживания	земли населенных пунктов, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	23.06.2021	23.06.2021	23.06.2021	23.06.2021
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		25 000 000	13 000 000	40 000 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		5 319	4 333	4 000
<b>Контакты</b>		+7 (916) 995-95-10	+7 (901) 889-53-43	+7 (966) 667-87-16
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promn_oznacheniya_1966414113">https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promn_oznacheniya_1966414113</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/244619328/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/244619328/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promn_oznacheniya_2046091481">https://www.avito.ru/ramenskoye/zemelnye_uchastki/uchastok_101_ga_promn_oznacheniya_2046091481</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		5 319	4 333	4 000
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	23.06.2021	23.06.2021	23.06.2021	23.06.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,4%)	(10,4%)	(10,4%)
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская область, Богородский г.о., Ногинск, 1-я Северная ул.	Московская область, г. Раменское, ул. Луговая	Московская область, Раменский г.о., Донинское шоссе
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(15,0%)	-	(15,0%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 590,0	4 700,0	3 000,0	10 000,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		8,3%	2,0%	19,8%
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли, общественного питания и быстрого обслуживания	земли населенных пунктов, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

## 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	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		4 387	3 959	3 650
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		34%	12%	45%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,224	0,609	0,167
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>4 004</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>10 369 000</b>		

Источник: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составила минус 10,4%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 214, табл. 100, стр. 226, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 19	9,64%
<b>Среднее, %</b>	<b>10,4%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 18, все объекты находятся в ценовой зоне «свыше 10 км от МКАДа, но не далее Московского малого кольца». Все объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение с оцениваемым участком, в связи с чем корректировка не применялась

- ▶ **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на улицах различной категории, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 227, табл. 92). Объект оценки и объект-аналог №2 располагаются вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами, а объекты-аналоги №1 и №3 вдоль основных городских автодорог. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 15%, рассчитанная следующим образом:  $(0,85-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 105, рис. 19). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид  $Y = 2,564 * X^{-0,134}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

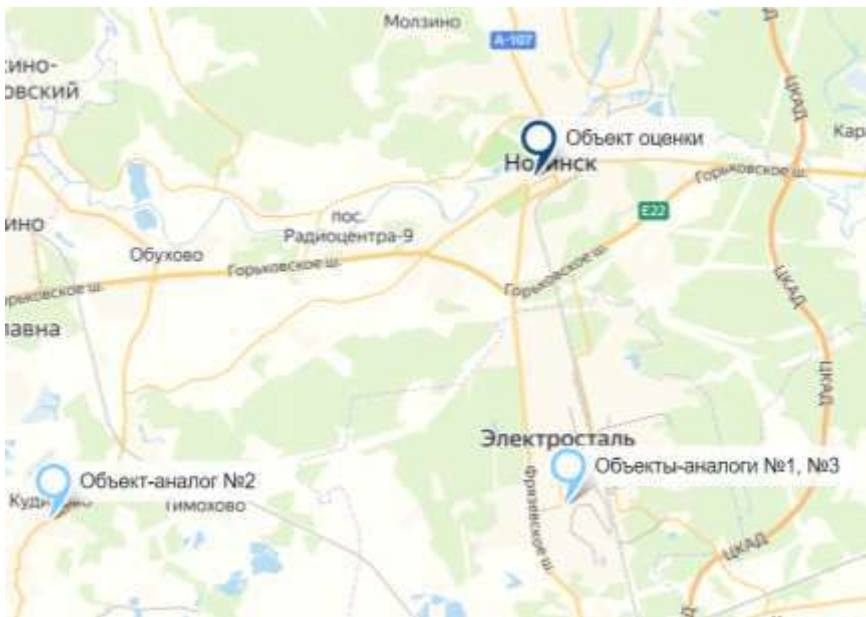
### Корректировка на площадь для земельных участков коммерческого назначения

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 590,0	4 700,0	3 000,0	10 000,0
Коэффициент корректировки	0,89	0,83	0,88	0,75
Корректирующий коэффициент		1,08	1,02	1,20
<b>Корректировка, %</b>		<b>8,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>19,8%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования, поэтому данная корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, так как стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. У подобранных объектов-аналогов коммуникации также проходят по границе, корректировка не применялась

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Объект оценки: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76

Объект-аналог №1: Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 27Б





Объект-аналог №2: Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1

Объект-аналог №3: Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой объект недвижимости, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
  - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
  - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 здания офисно-торгового назначения, наиболее сопоставимых с анализируемым зданием
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:  
**289 071 000 руб.**, округленно, с НДС
- ▶ 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>	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 27Б	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	4037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1307,0	1 028,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1329,5	605,0	-	922,6
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	3 этажа, в том числе подземный: 1	2 этажа	1 этаж	2 этажа
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	2 313,0	3 000,0	1 000,0
<b>Дата предложения</b>	23.06.2021	23.06.2021	23.06.2021	23.06.2021
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		140 000 000	200 000 000	195 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		85 732	124 766	105 685
<b>Контакты</b>		+7 (495) 374-90-77	+7 (983) 666-82-78	+7 (981) 666-94-14
<b>Источник*</b>		<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157240">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157240</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/245588212/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/245588212/</a>	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/237793121/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/237793121/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>85 732</b>	<b>124 766</b>	<b>105 685</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	23.06.2021	23.06.2021	23.06.2021	23.06.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,41%)	(10,41%)	(10,41%)
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 27Б	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	4 037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,1
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(9,0%)	(9,2%)	(7,8%)
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,70	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	1 028,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,50	605,0	-	922,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(9,0%)	(15,0%)	(7,0%)
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	(10,0%)	-
<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	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>63 604</b>	<b>77 643</b>	<b>81 187</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	2 313,0	3 000,0	1 000,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(3 103)	(4 925)	399
<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>60 501</b>	<b>72 718</b>	<b>81 586</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		21,6%	38,1%	15,2%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,334	0,189	0,476
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>71 602</b>		
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>289 071 000</b>		

Источник: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми условия, как и Объект оценки, поэтому введение корректировки не требуется введение корректировки
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Величина скидки на торг принималась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 43
- ▶ Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 10,41%

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение (располагаются между МКАД и ЦКАД по восточному направлению, вблизи крупных транспортных магистралей), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги располагаются на первых линиях междугородних трасс и на первых линиях улиц города, корректировка на красную линию для объектов-аналогов не применялась

- ▶ **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 информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 237, рис. 73). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид  $Y = 1,2354 * X^{-0,104}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,1
Удельная цена	0,52	0,57	0,57	0,57
<b>Корректировка, %</b>		<b>-9,0%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-7,8%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2020 г., стр. 280 табл. 154). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

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

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

Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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 0,67
- ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,83
- ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,74

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице справа

- ▶ **Корректировка на наличие витрины (рекламного потенциала):** Объект оценки и объекты-аналоги имеют в своем составе витрины или возможность размещения рекламы, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 имеют стихийную парковку, а объект-аналог №2 представлен к продаже с организованной парковкой, требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2020 г., стр. 219 табл. 121). Значение корректировки для объекта-аналога №2 составило минус 10%, рассчитанное следующим образом:  $(0,9-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно не требуется применение корректировки
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам, принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	4037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	1 028,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	605,0	-	922,6
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,3	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,3	0,63	1,00	0,50
Доля помещений выше 1-го этаже	0,3	0,37	0,00	0,50
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,67			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,74			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,83			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,85	0,94	1,00	0,92
<b>Корректировка, %</b>		<b>-9,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-7,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

► **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:

$$S' = S_{zy}/S_{зд}$$

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:

$$K = \Delta S'i * C_{zy}$$

где  $C_{zy}$  - 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 4 004 руб./кв. м

► **Корректировка на уровень отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют стандартную отделку, в связи с чем применение корректировки не требуется

## 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		140 000 000	200 000 000	195 000 000
Площадь зданий, кв. м ( $S_{зд}$ )	4 037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,1
Площадь земельного участка, кв. м ( $S_{zy}$ )	2 590,0	2 313,0	3 000,0	1 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком ( $S'$ )	0,64	1,42	1,87	0,54
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м ( $\Delta S'i$ )		-0,77	-1,23	0,10
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, ( $C_{zy}$ )*	4 004,0			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. ( $K = \Delta S'i * C_{zy}$ )		-3 103	-4 925	399

Источник: Анализ Исполнителя



## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

### Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду. Объект оценки имеет общую площадь 4 037,2 кв. м

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- $C_a$  – арендная ставка за 1 кв. м
- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика и составил 56 276 088 руб. в год с НДС (4 689 674 руб./мес. \* 12 мес.)
- ▶ Потенциальный валовый доход от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика и составил 36 000 руб. в год с НДС (3 000 руб./мес. \* 12 мес.)
- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 95% от затраченных коммунальных платежей на электроэнергию, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, технико-бытовое обслуживание или 4 327 366 руб./год ((95% \* 379 593,47) руб./мес. \* 12 мес.)
- ▶ Итоговое значение потенциального валового дохода составило 60 639 454 руб. в год с НДС
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для офисно-торговых объектов между МКАД и ЦКАД составляет от 4 200 до 21 600 руб./кв. м/год, среднее значение составило 11 000 руб./кв. м/год
- ▶ Арендные ставки торговых точек составляют диапазон от 24 000 до 192 000 руб./кв. м/год, среднее значение составило 90 300 руб./кв. м/год. Ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным анализа рынка коммерческой недвижимости Московского региона (см. раздел «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), средний уровень вакансии для торговых объектов и объектов свободного назначения в Московском регионе составляет 15,1%. К расчету было принято среднерыночное значение уровня недозагрузки в 15,1%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Действительный валовый доход составил 53 950 922 руб. в год с НДС (51 482 896 \* (1-15,1%))

## Определение операционных расходов

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

### Определение величины налога на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2019 № 15ВР-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 (см. Приложение 5).
- ▶ Согласно закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ с изменениями от 22.10.2019 г. (<http://docs.cntd.ru/document/5808809>), налоговая ставка в 2021 г. составляет 1,8% от кадастровой стоимости
- ▶ Налог на имущество в 2021 г. составил 2 937 280 руб./год (163 182 196,31 \* 1,8%)

### Определение величины налога на земельный участок

- ▶ Величина налога на земельный участок определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка \* Налоговая ставка

- ▶ По данным Решения Совета депутатов «О внесении изменений в решение Совета депутатов Богородского городского округа от 27.11.2018 №69/7 «О земельном налоге на территории Богородского городского округа» (в редакции решения от 30.07.2019 №253)» от 26.11.2019 № 289 (<http://bogorodsky-okrug.ru/docs/doc/reshenie-soveta-deputatov-o-vnesenii-izmenenij-v-reshenie-soveta-deputatov-bogorodskogo-gorodskogo-o-67445>), налоговая ставка составляет 1,5%

▶ Налог на земельный участок в 2021 г. составил 155 837 руб./год (10 389 163,40 \* 1,5%)

### Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки определялись на основе Договора страхования имущества №1900765773 от 08.02.2021 г. и составили 125 000 руб./год

### Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ПВД
- ▶ Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 606 395 руб./год (60 639 454 руб. \* 1%)

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

- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 180 руб./кв. м

### Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	4 037,2	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	<a href="http://www.baurum.ru">http://www.baurum.ru</a>
Ставка дисконтирования	%	15,14%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>813 548</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 813 548 руб./год

### Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 7 839 521,64 руб./год (653 293,47 руб./мес. \* 12 мес.)

### Итоговый расчет операционных расходов

Расчет операционных расходов	Годовое значение	Источник
Эксплуатационные расходы	7 479 522	по данным Заказчика
в т. ч. коммунальные	4 555 122	по данным Заказчика
Налог на имущество (здание)	2 937 280	анализ Исполнителя
Налог на земельный участок	155 837	анализ Исполнителя
Резерв на замещение	813 548	анализ Исполнителя
Страхование	125 000	по данным Заказчика
Вознаграждение управляющей компании	606 395	анализ Исполнителя
Прочие расходы	360 000	по данным Заказчика
<b>Итого, руб. округленно с НДС</b>	<b>12 477 600</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Операционные расходы составили 12 447 600 руб./год или 3 091 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ По данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 49, доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов торговой недвижимости за пределами МКАД от суммы арендного дохода от потенциального валового дохода составляет диапазон от 19,07% до 30,11%. Полученное расчетное значение операционных расходов составляет 20,6% от потенциального валового дохода. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,21%

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

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

где:

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

► Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>), срок экспозиции торговых объектов на рынке составляет от 3 до 12 мес. Исполнителем было принято среднее значение по рынку для городов Московской области в 8 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,81%

► **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»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru/">http://www.am.gazprombank.ru/</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

*Источники: 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 2,13%

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		4	1	1	2	-
Взвешенный итог		4	2	3	8	-
Сумма	17					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	2,13					
<b>Итоговая премия за риск</b>	<b>2,13%</b>					

Источники: Анализ Исполнителя

▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,14%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,21%
Премия за специфический риск	2,13%
Премия за низкую ликвидность	4,81%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,14%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

▶ Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^{k-1}$$

где:

- $R_{\text{возв}}$  - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 150 лет. Фактический возраст здания – 10 лет (2021 год – 2011 год). Соответственно, оставшийся срок равен 140 лет (100 лет - 10 лет)

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2011
Нормативный срок службы	150
ГОД оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы	140
Ставка дисконтирования	15,14%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000000041%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000000041%

## Определение долгосрочного темпа роста

▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

## Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,21%
Премия за специфический риск	2,13%
Премия за низкую ликвидность	4,81%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,14%</b>
Долгосрочный темп роста	4,00%
Норма возврата, %	0,000000041%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,14%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 8,9% до 13,8%. Среднее значение составляет 11,1%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,14% соответствует рыночным реалиям

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **350 100 000 руб. с НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	60 639 454
Недозагрузка, %	15,10%
Действительный валовый доход	51 482 896
Операционные расходы	12 477 600
Чистый операционный доход	39 005 296
Ставка капитализации, %	11,14%
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>350 100 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>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</b>	15
<b>Основные факты и выводы</b>	17
<b>Описание Объекта оценки</b>	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<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	65
<b>Приложения</b>	66

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	289 071 000	0,5	
Доходный	350 100 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС</b>			<b>319 600 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	309 231 000	257 692 500
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	10 369 000	10 369 000
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости</b>	<b>319 600 000</b>	<b>268 061 500</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и сравнительного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2021 г., составила:

**319 600 000 (Триста девятнадцать миллионов шестьсот тысяч) руб., с НДС или**

**268 061 500 (Двести шестьдесят восемь миллионов шестьдесят одна тысяча пятьсот) руб., с 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



	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Приложения</b>	
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	<b>1. Декларация качества оценки</b>	67
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10	<b>2. Список используемой литературы</b>	68
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12	<b>3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат</b>	69
<b>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</b>	15	<b>4. Фотографии Объекта оценки</b>	73
<b>Основные факты и выводы</b>	17	<b>5. Документы, предоставленные Заказчиком</b>	85
<b>Описание Объекта оценки</b>	20	<b>6. Информация из сети Интернет</b>	101
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	25		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41		
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	64		

- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
  - Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135 ФЗ от 29 07 1998 г
  - Федерального стандарта оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
  - Федерального стандарта оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»
  - Федерального стандарта оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»
  - Федерального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости»
  - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2015 г. №327 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.11.2016 г. №721 г. Москва
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (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 облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
  - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
  - «Земельные участки. Часть 1», 2020 г.
  - «Земельные участки. Часть 2», 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
  - Публичная кадастровая карта (<http://pk5.rosreestr.ru>)
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
  - <http://www.rusbonds.ru>
  - <https://www.cian.ru>

# Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/776/0195/19</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> 																												
<p>г. Москва, № 27 от 27 ноября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключен на основании письменного Заявления на страхование ответственности физического и юридического страхователя (индивидуального предпринимателя) при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Заявитель»), на которого Страховщик, обязуется за обусловленным залогом (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Наименование сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если закон либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.</p>																												
<p><b>СТРАХОВЩИК:</b></p>	<p>АО «АльфаСтрахование»                  Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6,                  ИНН 7712060834, КПП 772801001                  р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк»,                  г. Москва, к/с 301018101000000000993,                  БИК 044525883</p>																											
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консалтинга/оценки»                  108848, город Москва, город Троица, Академическая площадь, дом 4, эт. 4-й этаж пом. 4-м этаж 3                  ИНН: 772849899</p>																											
<p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b></p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 05 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 56 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Договор прекращает свое действие с даты вступления в силу настоящего Договора и Правил страхования, нормами страхования, Порядком проведения настоящего Договора, определенными Правилами страхования.</p>																											
<p><b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b></p>	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)                  Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неограничен)                  Лимит ответственности по отдельному убытку и предел убытка Страховщиком по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 30% от страховой суммы.</p>																											
<p><b>ФИНАНСА</b></p>	<p>Финанса не установлена (отсутствует).</p>																											
<p><b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b></p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет лица в пользу Страховщика в полном объеме в установленные сроки.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сделывается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, по истечении десятидневного срока прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без уведомления Страхователя уведомлением за расторжением настоящего договора и без уведомления договором о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал страхователь, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик прекращает исполнять свои обязанности по договору с момента 15 (пятнадцати) дней с даты не получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал страхователь.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
<p><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Объектом страхования являются не противоправные законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборубителю в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборубителю в результате нарушения требований Федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения имущественных убытков и иных расходов Страхователя, и связан с возмещением ему требования (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
<p><b>СТРАХОВОЙ РИСК</b></p>	<p>Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого производится страхование.</p> <p>По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предельные Страхователем претензии (иск, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоборубителю) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхователь осуществляется в соответствии с п. 2.1.2) (А) Правил страхования; Б) причинение вреда имущественным интересам Выгодоборубителю в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добросовестно в преддверительной оценке Страхователем или истущен в силу решения суда; - действие/ бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеется календарная преемственная связь между действиями/ бездействиями Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия, примененного данным событием, впервые заявлено.</p>																											

<p><b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b></p>	<p>пострадавший отцом Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) в результате нарушения Страхователем договора, указанного в пункте 1.1.1.2 Правил страхования, предусмотренных разделом СТРАХОВОЙ РИСК настоящего Договора; о наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоборубителю, при имущественных интересах которого возникли в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и взыскание возмещения Страхователем, выплата страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение имущественных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требования (взыскания, претензии) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такое расходи пропорционально размеру убытков (взыскания) Страхователя и в срок расходи произведены в полном объеме (взыскание) о возмещении вреда или о сумме, равной взысканию.</p>
<p><b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b></p>	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которого на государственном, соответствующее требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющее работу в предметной области им профессиональной (лицензионной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p><b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, взыскание в ст. 3.7. Правил страхования. Страхователь возмещается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>
<p><b>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b></p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• возмещение убытков, причиненный третьим лицам (Выгодоборубителю);</li> <li>• возмещение расходов на преддверительную выплату возмещения о возмещении и оплате выноски Страхователем, расходы по взысканию в судебных органах для по преддверительному страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит ему вред);</li> <li>• расходы по возмещению причиненного третьим лицам ущерба;</li> <li>• убытки и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требования (иск, претензия) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (взыскание не подлежит) убыток, вред, возмещение, взыскание, претензия, иск.</p>
<p><b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b></p>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение или продолжение претензии или иска третьих лиц, а также при продолжении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок с момента начала подготовки в отношении Страхователя в указанные сроки, обоснованные и доказанные экспертным сообщением по оной, квалифицировать иск по делу на верную Российскую Федерацию, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии с условиями настоящего Договора и Правил страхования.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты работной день) возмещения, руб. Максимальный срок выплаты работной день</p> <p>До 40 000 000 6 (шесть)</p> <p>От 40 000 001 до 205 000 000 18 (восемнадцать)</p> <p>Свыше 205 000 000</p> <p>Срок и порядок выплаты возмещаются сторонами дополнительно и определяются в Соглашении сторон о порядке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любой момент, но после 30 (тридцати) дней с даты выплаты Страхового возмещения (считается день окончания действия последнего дня страхования). Страховый Акт оформляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p><b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Российская Федерация</p>
<p><b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b></p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если споры не решены в соответствии со сроком рассмотрения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
<p><b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b></p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.</p> <p>Полномочия представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем:                  - Писарев Владимир Сергеевич, тел. +7 (495) 786-00-00 д.13-61, эл. почта: v.pisarev@alpha.ru;                  - Климов Александр Александрович, тел. +7 (495) 786-00-00 д.10-73, эл. почта: k.klimov@alpha.ru</p> <p>Полномочия представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем:                  Сидорова Наталья Николаевна, Эл. почта: nsid@groupof.ru                  Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<p><b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b></p>	<p>1. Заверенное Страхователем на страхование ответственности выданные;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консалтинга/оценки»</p>	<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»</p>

в лице Генерального директора Сидорова Натальи Николаевны, действующего на основании Устава

в лице Представителя Страхователя оценочного страхования Кооператива Бюро АСЦ, Шаболова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №1180478 от 27 октября 2019 г.



# Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19</b> СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p>													
г. Москва		27 ноября 2019 г.													
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется на обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение и покрыть установленные Договором страховые суммы и выплаты ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 22.11.2015», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласован сторон по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из пунктов настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетную силу имеют положения настоящего Договора.</p>															
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713086634, КПП 772601001 р/с 40701810901300000305 и АО «Альфа Банк», г. Москва, с/с 30101810200000000893. Т/С 044029540.</p>														
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Оценщик <b>Семкин Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации: или ИНН: 509101103461</p>														
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период страхования настоящего Договора определяется Правилами страхования.</p>														
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛАМБДА ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	<p>Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует). Лимит ответственности по каждому страховому случаю и лимит договорной ответственности по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>														
ФРАКЦИА:	<p>Фракция не устанавливается (отсутствует)</p>														
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет - 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1" data-bbox="393 706 953 763"> <tr> <td>№</td> <td>Сумма, руб.</td> <td>Сумма в прописи</td> <td>Срок деп.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> </table> <p>В случае невозможности внесения страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без уведомления Страхователя уведомление о досрочном расторжении договора и без уведомления двусторонним соглашением о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании устава Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сроки меньшие, чем предусмотрено в настоящим Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			№	Сумма, руб.	Сумма в прописи	Срок деп.	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2020 г.	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2021 г.
№	Сумма, руб.	Сумма в прописи	Срок деп.												
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2020 г.												
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	1 января 2021 г.												
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются производственные интересы, связанные с: А) исполнением обязанностей оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и иным третьим лицам (выгодокрибрителям). Во время выполнения неопределенных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями иском, претензиями и возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>														
СТРАХОВЫЙ РИСК:	<p>Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование.</p> <p>Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом; и возмещение которого предусмотрено гражданским законодательством;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (две даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>														
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в настоящем, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возникновение неопределенных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления</p>														

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСТОЧНИКИ ИЗ СТРАХОВАНИЯ:	<p>ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы происходят в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленной на осуществление в оценочных объектах оценки оценочной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.</p>	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:	<ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгодокрибрителям);</li> <li>целесообразные расходы выдвигокрибрителя по привлечению внешнего оценщика и оплате вывозности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по предусмотренным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред);</li> <li>расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления возмещения Страхователем за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма» Правил страхования, франшиза настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.</p>	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или для уплаты премии, и/или при получении Страхователем претензии (иски) третьими лицами и/или предъявлен иски о возмещении вреда сообщить о событии Страхователю с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:soz@alfastat.ru">soz@alfastat.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком иски. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Протоколе страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p> <p>Российская Федерация</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРОВ:	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ:	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Пареньки, подписанный Страхователем, обязательны за взаимностью со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Александр Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: <a href="mailto:RevalonTS@alfastat.ru">RevalonTS@alfastat.ru</a>;</li> <li>- Валерий Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.06-73, эл. почта: <a href="mailto:KoshcheyevAA@alfastat.ru">KoshcheyevAA@alfastat.ru</a>;</li> <li>- Светлана Наталья Николаевна эл. почта: <a href="mailto:muzychenko@alfastat.ru">muzychenko@alfastat.ru</a></li> </ul> <p>Любые дописки и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 <p>Семкин Артем Дмитриевич</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя управления коммерческого страхования Корпоративного отдела ИРИИ Шуваева Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11888/19 от 27 октября 2019 г.</p>



№ 2183 от 14.05.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «14» мая 2021.

Дата составления выписки «14» мая 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

119111, Москва, ул. Вернадского, 8А, этаж XXII  
8(495) 604-41-60, 604-41-70, info@smao.ru





Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Информационная табличка



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения





Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения





**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ  
(ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)**

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,64	5,69	14,07

**2. Передаваемые имущественные права**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,07	1,25

**3. Местоположение**

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,96	1,09

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,11	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,12	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,13	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,06	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,17
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)	1,11	1,05	1,14

Справочник оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7% - 17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5% - 14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5% - 23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1% - 16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4% - 15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8% - 19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2% - 16,4%

1150/20 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

### 13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

226

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

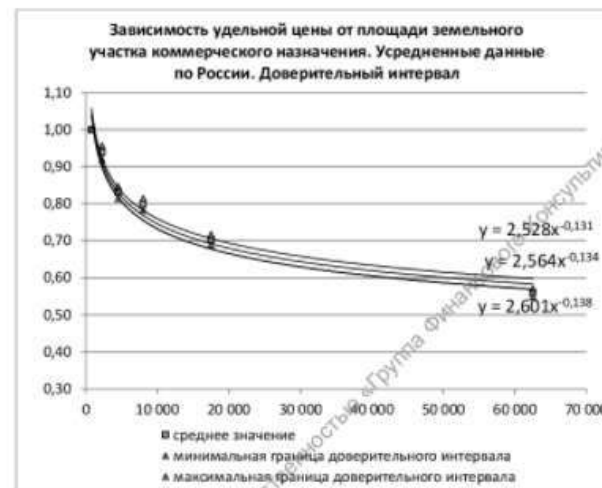


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв. м (7,75 соток)

105



Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 92

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		аналог			
		вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог	вдоль территориальных автодорог	вдоль федеральных автодорог
объект оценки	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,00	0,85	0,83	0,79
	вдоль основных городских автодорог	1,18	1,00	0,98	0,93
	вдоль территориальных автодорог	1,20	1,02	1,00	0,95
	вдоль федеральных автодорог	1,26	1,07	1,05	1,00

**Гистограммы**

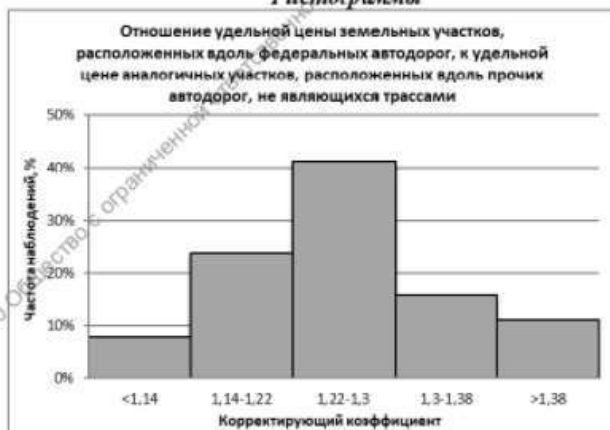


Рис. 72.

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

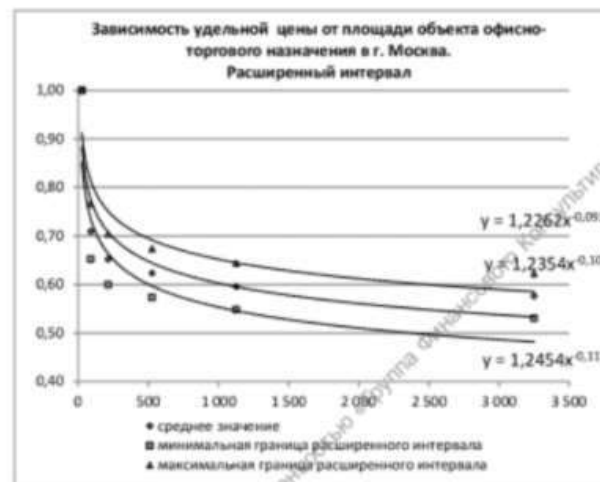


Рис. 73<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

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

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	10,41	7,14	16,02
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	12,27	6,86	18,19

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,05	1,03	1,10

**3. Местоположение**

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,06	1,02	1,11

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18

Сравнительная оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного периода. Полная версия по состоянию на июль, 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 120

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 121

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и границы для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.4.2. Данные на октябрь 2020 года

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 154

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,66	0,68

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,67	0,58	0,76

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды<sup>9, \*\*</sup>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,20
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,22

<sup>9</sup> корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах  
<sup>\*\*</sup> исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,82	0,71	0,90

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,58	1,41	1,86
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,85	1,65	2,10

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	16,92	10,51	22,13
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	19,15	11,03	26,33

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,02	19,07	30,11

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

13	4	13	8	7	9	10	
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	9	
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	9	8	10	12
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	8	15	11	9	12	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

## Примечание:

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

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,



rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=21&dtm=6&dy=2021&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate...

Страница: 0...9  
1 | 2 | 3

Экспорт найденных данных  
в формат MS Excel

Облигация выпуска	Дата погашен.	Состояние	Копирован*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год			Объемы за день		Дата торгов
			рек	прод	цена	изм	длр	мин	макс	свелн	посл	свелн	свел	цен.бум	RUB	
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	106.165	106.311	106.311	-0.09	106.698	106.059	106.698	106.097	7.19	7.21	415	125401	133 331 987	21.06.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	97.682	97.899	97.899	-0.06	98.18	97.551	98.197	97.757	7.27	7.28	97	5806	5 675 784	21.06.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	91.7	91.735	91.735	+0.07	91.69	91.301	91.8	91.687	7.16	7.16	764	256682	235 303 718	21.06.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.65	108.791	108.65	-0.16	108.828	108.5	108.828	108.579	4.94	4.94	81	1254	1 361 587	21.06.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	101.75	101.797	101.797	-0.06	101.852	101.501	101.859	101.754	7.16	7.16	311	130525	132 791 106	21.06.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	105.197	105.4	105.4	-0.15	105.55	105.051	105.562	105.33	7.14	7.15	188	8659	9 106 065	21.06.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	98.001	99.8	99.839	+1.89	98.15	98.001	99.839	98.051			4	1003	984 460	21.06.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	106.4	106.49	106.489	-0.12	106.4	106	106.499	106.363	5.02	5.04	69	857	911 535	21.06.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	98.952	98.149	98.149	-0.12	98.051	98.05	98.266	98.1			8	26	25 524	21.06.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	110.612	110.739	110.74	-0.16	110.899	110.561	110.899	110.665	7.13	7.14	227	65918	72 943 925	21.06.2021
ОФЗ-26239-ПД	23.07.2031	В обращении	98.585	98.6	98.6	-0.10	98.999	98.6	98.999	98.605	7.22	7.22	61	2736	2 697 838	21.06.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	92.255	92.299	92.299	+0.05	92.597	91.998	92.597	92.183	7.13	7.14	149	31839	29 373 220	21.06.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	98.202	98.593	98.36	+0.00	98.357	98.206	98.36	98.3			6	6	5 900	21.06.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	95.57	95.73	95.73	-0.22	96.33	95.5	96.33	95.7	7.8	7.8	87	322	308 152	21.06.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	98.253	98.39	98.39	-0.01	98.405	98.25	98.405	98.356	2.72	2.72	311	2488	2 559 850	21.06.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	104.601	104.704	104.602	-0.30	105.1	104.553	105.1	104.595	7.06	7.06	94	46684	48 842 593	21.06.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	104.451	104.578	104.579	+0.13	104.718	104.451	104.718	104.474	4.95	4.96	15	227	237 155	21.06.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	102.052	104.999	104.999		104.999	104.999	104.999	104.999	5.97	5.97	2	4	3 990	21.06.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.261	98.5	98.5	+0.24	97.261	97.261	98.5	98.433			6	100020	98 519 566	21.06.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	100.098	100.099	100.098	+0.09	99.7	99.302	100.244	99.954	7	7.03	211	158584	158 589 259	21.06.2021
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.411	99.549	98.731	+0.08	98.73	98.73	98.731	98.73			3	88	86 883	21.06.2021
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	93.652	93.74	93.749	-0.13	93.88	93.512	93.88	93.745	6.97	6.97	45	3246	3 042 951	21.06.2021
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	98.521	98.548	98.521	-0.03	98.727	98.5	98.727	98.502	2.76	2.77	52	102435	116 093 107	21.06.2021
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	100.919	101.042	101.03	-0.24	101.478	100.5	101.478	100.797	6.97	7.01	451	89103	89 812 631	21.06.2021
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	95.898	95.939	95.937	-0.06	96.2	95.8	96.2	95.802	6.92	6.95	124	101678	97 405 897	21.06.2021

1277	50:15:0011212:5735	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 2	
1278	50:15:0011212:5758	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 3	
1279	50:15:0011212:5835	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 4	
1280	50:15:0020205:122	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Никольско-Архангельский, ул. 12-я линия	д. 2 А			
1281	50:15:0020615:190	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Никольско-Архангельский, Вишняковское ш.	д. 26			
1282	50:15:0030523:60	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр. Салтыковка, ш. Разинское	д. 12			
1283	50:15:0030531:49	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Салтыковка, ш. Разинское	д. 1			
1284	50:15:0040101:503	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Энтузиастов				
1285	50:15:0040205:156	г.о. Балашиха	г. Балашиха		кв-д Щитниково	вл. 3А			
1286	50:15:0040301:1206	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Щелковское	вл. 141		стр. 1	
1287	50:15:0040401:591	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Щелковское	д. 141 Б			
1288	50:15:0040403:305	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Щелковское ш.	д. 202			
1289	50:15:0040405:581	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Рождественская	д. 4			
1290	50:15:0040501:678	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр 1 Мая	д. 14			
1291	50:15:0040501:754	г.о. Балашиха	г. Балашиха	мкр. 1 Мая		д. 4			
1292	50:15:0040602:189	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Трубецкая	д. 50а			
1293	50:15:0040602:293	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Трубецкая	д. 98			
1294	50:15:0041101:920	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Янтарный, ул. Кольцевая	д. 3	корп. 2		
1295	50:15:0050103:531	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Владимирская	вл. 141		стр. 1	
1296	50:15:0070901:207	г.о. Балашиха		п. Заря	ул. Советская	д. 9			
1297	50:15:0070901:212	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Ласточкин пр.	вл. 8А		стр. 1	
1298	50:16:0000000:11487	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 2		стр. 1	
1299	50:16:0000000:12614	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Советской Конституции	д. 2А			
1300	50:16:0000000:2538	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 5а			
1301	50:16:0000000:3015	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 9			
1302	50:16:0000000:3630	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. 3-го Интернационала	д. 76			
1303	50:16:0000000:5540	Богородский г.о.			52 км автодороги Москва-Нижний Новгород				
1304	50:16:0000000:57668	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Трудовая	д. 11			
1305	50:16:0000000:58444	Богородский г.о.	г. Электроугли		ул. Центральная	д. 49		стр. 1	
1306	50:16:0000000:5975	г.о. Черноголовка	г. Черноголовка		ул. Коммунальная	д. 3Б			
1307	50:16:0000000:61130	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Соборная	д. 12			
1308	50:16:0000000:61221	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Советской Конституции	д. 2-а			
1309	50:16:0000000:61248	Богородский г.о.	г. Старая Купавна		ул. Большая Московская	д. 32			
1310	50:16:0000000:61381	Богородский г.о.		г.п. Ногинск	52 км автодороги М-7 "Волга"	д. 22		стр. 1	
1311	50:16:0000000:61755	Богородский г.о.		с.п. Мамонтовское	к северо-востоку от г. Ногинск, Промзона Коверши				

Источник: <https://mio.mosreg.ru/dokumenty/normotvorchestvo/rasporyaditelnye-akty-prinyatie-ministerstvom/28-11-2019-16-44-10-rasporyazhenie-ministerstva-imushchestvennykh-otno>



### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**здание**

---

*Торгово-офисный комплекс*

---

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Ногинск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	3 Интернационала
Номер дома	70	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В.В1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	158-053-12921

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 сентября 2013 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
ООО "МНГ-Восток"	
Представитель (должность) Ф.И.О. Минин А.Е.	Подпись, печать  М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Негисский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование организации) Ф.И.О. Рубинштейн Александр Владимирович Степанов И.В.	Подпись, печать  М. П.



### 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 объектов	4
5	7. Планы этажей здания М 1:200	5,6,7
6	8. Эспликация к плану этажей здания	8
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

**3. Общие сведения о здании**

Наименование Торгово-офисный комплекс

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию 2011

Материал стен керамзитобетонные блоки, облицовочный

Количество надземных этажей 2      Количество подземных этажей 1

Строительный объем 17841 куб.м

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

Площадь застройки 1567,7 кв.м

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

**3.1. Стоимость**

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

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

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

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

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

Сведений не имеется

**3.4. Примечание**

стр. 3

**4. Состав объекта**

№ по плану / литеры	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 12 сентября 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	основные строения	2 011		
В1	подпольный этаж	2 011		

стр. 4

**8. Экспликация к плану этажей здания**

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
В1	подвал	43	43	подвал	1158,3	3,08	
В1	подвал	44	44	подвал	30,4		
В1	подвал	45	45	подвал	37,0		
В1	подвал	46	46	подвал	6,3		
В1	подвал	47	47	подвал	22,8		
В1	подвал	48	48	подвал	3,8		
В1	подвал	49	49	подвал	11,6		
В1	подвал	50	50	подвал	16,7		
В1	подвал	51	51	подвал	3,4		
В1	подвал	52	52	подвал	3,0		
В1	подвал	53	53	подвал	6,8		
В1	подвал	54	54	подвал	3,8		
В1	подвал	55	55	подвал	20,3		
В1	подвал	56	56	подвал	4,3		
В1	подвал	57	57	подвал	30,2	3,90	
В1	подвал	58	58	подвал	45,0		
В1	подвал	59	59	подвал	15,0		
В1	подвал	60	60	подвал	42,0		
В1	подвал	61	61	подвал	47,3		
В1	подвал	62	62	подвал	32,3		
В1	подвал	63	63	подвал	61,0		
В1	подвал	64	64	подвал	6,1		
В1	подвал	65	65	подвал	3,8		
В1	подвал	66	66	подвал	8,8		
В1	подвал	67	67	подвал	7,0		
В1	подвал	68	68	подвал	15,0		
В1	подвал	69	69	подвал	3,2		
В1	подвал	70	70	подвал	55,0		
В1	подвал	71	71	подвал	43,0		
В1	подвал	72	72	подвал	44,0		
В1	подвал	73	73	подвал	6,4		
В1	подвал	74	74	подвал	113,8	3,40	
В1	подвал	75	75	подвал	148,4		
В1	подвал	76	76	подвал	15,0		
В1	подвал	77	77	подвал	12,7		
В1	подвал	78	78	подвал	7,4		
В1	подвал	79	79	подвал	4,8		
В1	подвал	80	80	подвал	3,2		
В1	подвал	81	81	подвал	6,3		
В1	подвал	82	82	подвал	10,8	1,90	
В1	подвал	83	83	подвал	2,3		
В1	подвал	84	84	подвал	3,2		
В1	подвал	85	85	подвал	18,6		
В1	подвал	86	86	подвал	6,7		
В1	подвал	87	87	подвал	7,3		
В1	подвал	88	88	подвал	88,4		
В1	подвал	89	89	подвал	15,3		
В1	подвал	90	90	подвал	9,0		
В1	подвал	91	91	подвал	7,3		
В1	подвал	92	92	подвал	6,9		
В1	подвал	93	93	подвал	1,4		
В1	подвал	94	94	подвал	1,4		
В1	подвал	95	95	подвал	2,2		
В1	подвал	96	96	подвал	5,0		
В1	подвал	97	97	подвал	4,8		
В1	подвал	98	98	подвал	489,6		
<b>Итого:</b>					<b>4037,2</b>		

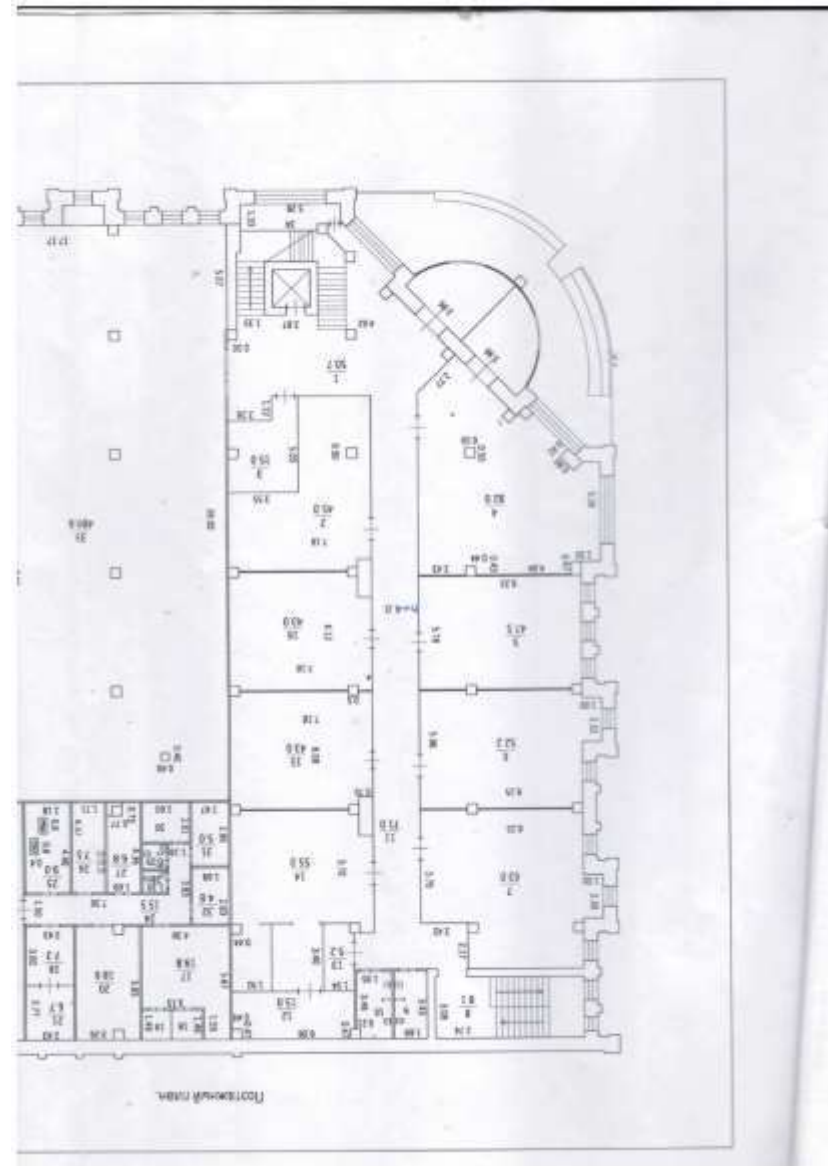
**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

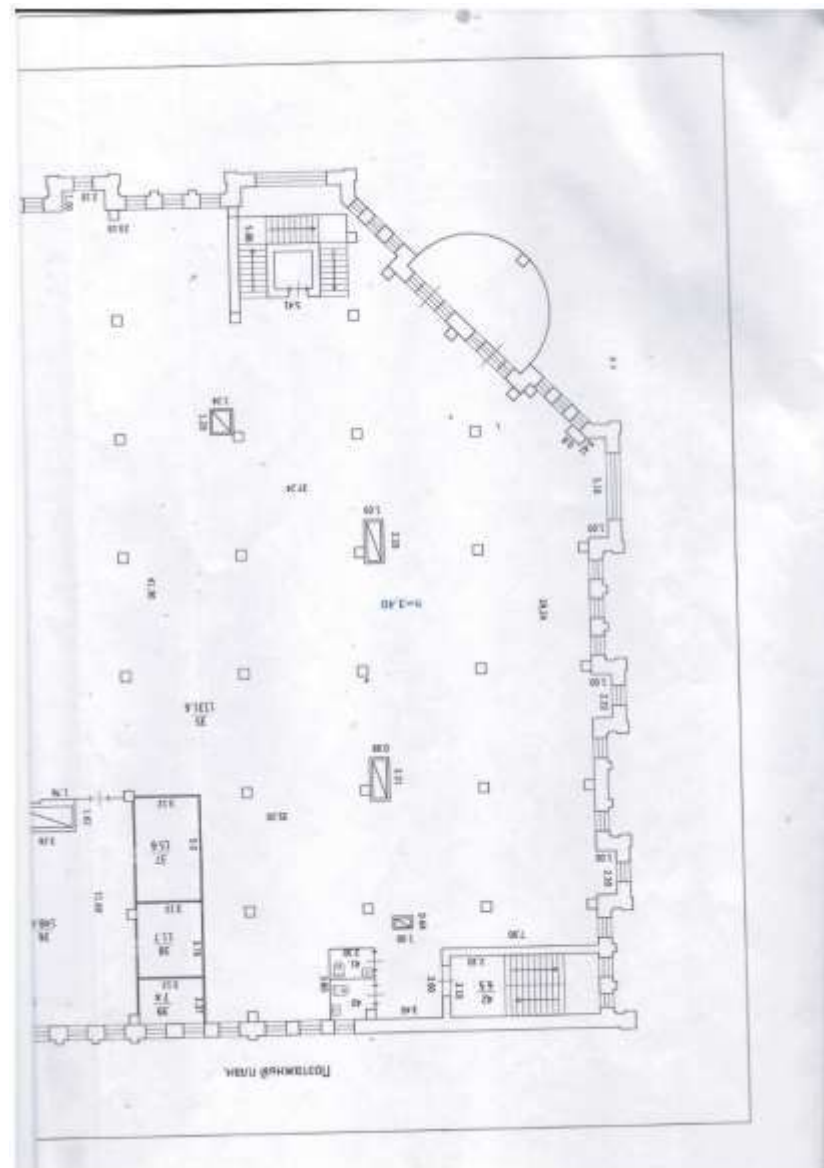
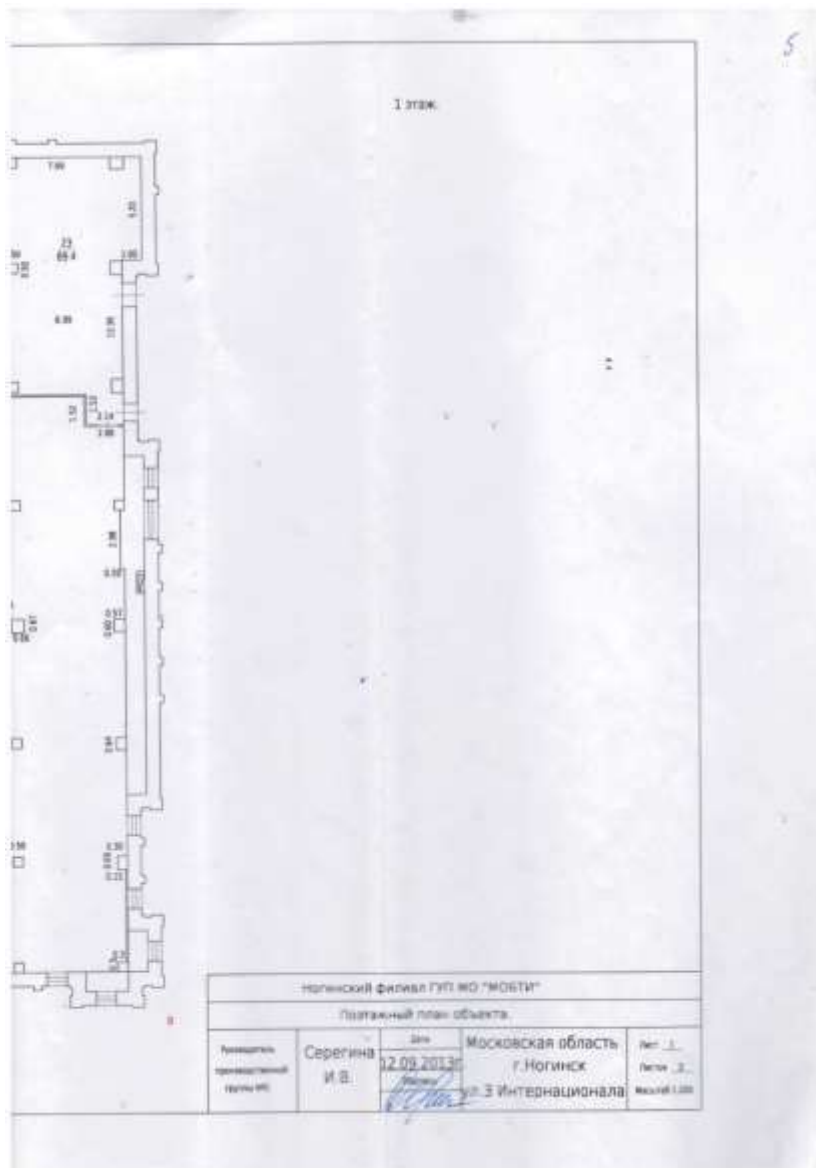
Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО МНГ-Восток	собственность	Договор купли-продажи №66/2012 от 21.11.2012г; Свидетельство о гос. регистрации №50:30:04/906/2012-251 от 01.12.2012г	1

**Технический паспорт**

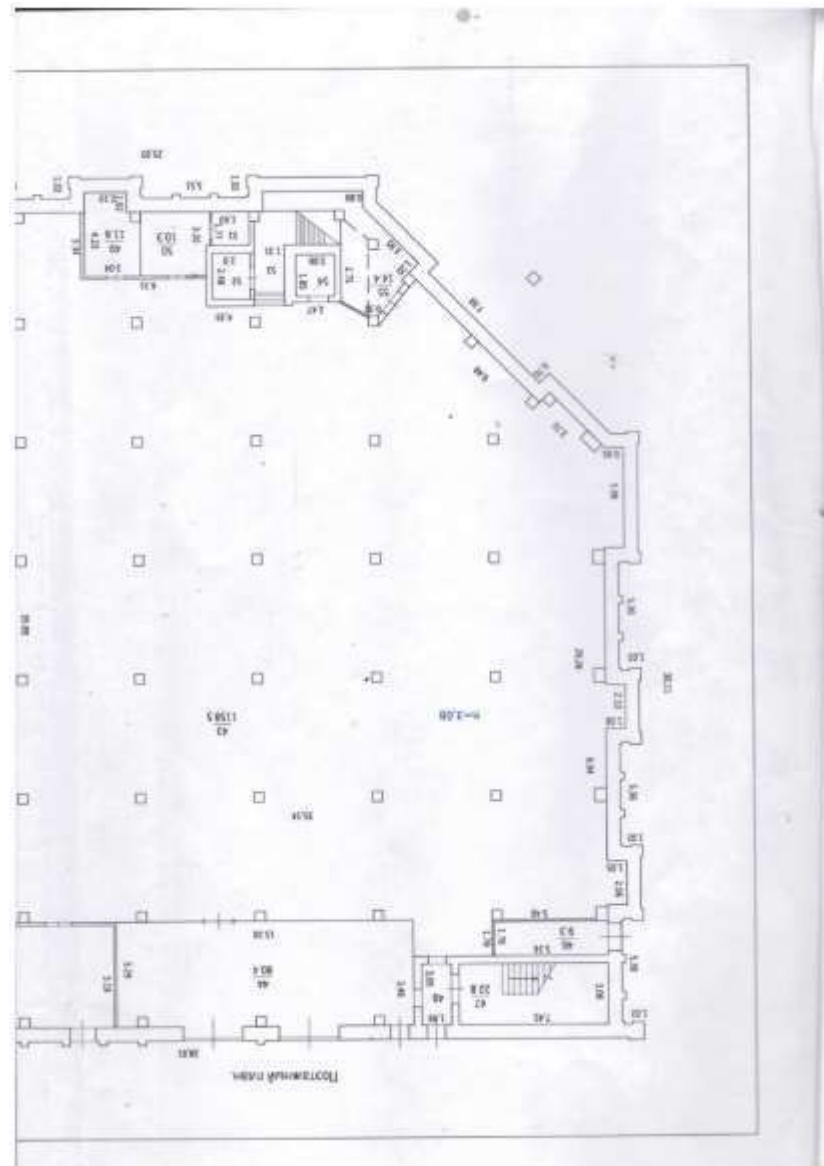
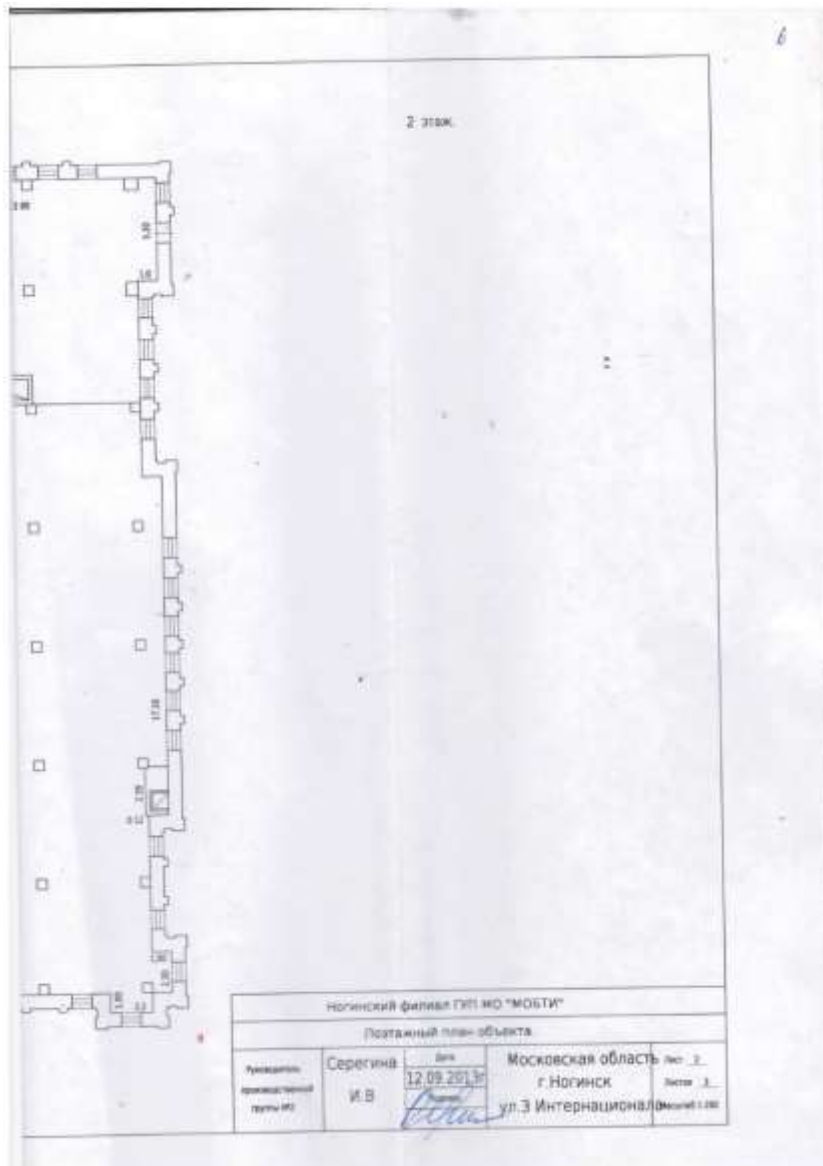
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чернышев Н.В.	<i>[Подпись]</i>	Сергеев Н.В.	<i>[Подпись]</i>

стр. 9

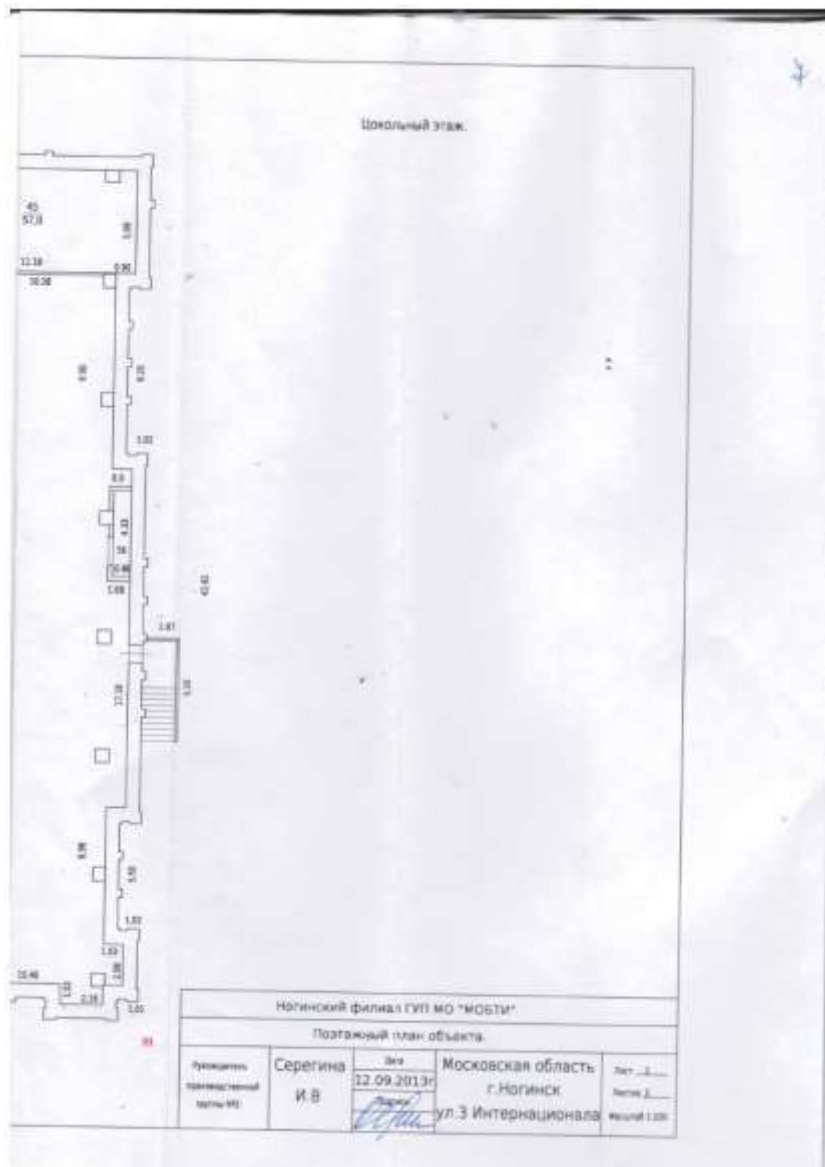












Учредитель: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Инициалы, фамилия, имя отчество: \_\_\_\_\_

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

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

Сведения об основном характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Этаж		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Решение 1	Виды решения 1.1	Виды решения 3
28 января 2021г.		50.16.0000000-3630	Виды видовых выписок 5
Кадастровый номер:		50.16.0000000	
Площадь земельного участка:		35,47 кв.м	
Дата прекращения существования объекта:		28.01.2021	
Учредитель государственной учредительной организации:		Муниципальное образование Московской области, Юридический отдел по адресу: г. Истринское, ул. 3	
Адрес (местонахождение):		Истринское, 204-70	
Площадь, кв.м:		1037,2	
Вид назначения:		Жилые	
Назначение:		первоочередной очереди	
Способы владения:		3, в том числе в долевой собственности	
Полное наименование государственной учредительной организации:		Юридический отдел по адресу: Истринское, 204-70	
Полное наименование государственной учредительной организации:		2011	
Кадастровый номер участка:		50.16.03.000019	
Виды разрешенного использования:		50.16.0000000-28366, 50.16.0000000-28367	
Кадастровый номер участка:		50.16.0000000-28366, 50.16.0000000-28367	
Виды разрешенного использования:		земельного участка	
Способы владения:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуказанные, ранее указанные"	
Общая площадь:		земельного участка	
Площадь участка:		Земельный участок, кадастровый номер 50.16.0000000-28366, 50.16.0000000-28367	
Площадь участка:		Проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома "Альфа-Квартал"	
Площадь участка:		3.Участок в составе земельного участка кадастровый номер 50.16.0000000-28366, 50.16.0000000-28367	



подпись \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этаж		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Решение 2	Виды решения 2.3	Виды видовых выписок 5
28 января 2021г.		50.16.0000000-2630	
Кадастровый номер:		50.16.0000000-2630	
1	Первоочередная (первоочередная):	1.1	Первоочередная (первоочередная) форма собственности "АКТИВНО ИСПОЛНЯЮЩАЯ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность
3	Должностные обязанности:	26.01.2021, 16.13.04	50.16.0000000-2630 (57.5011-4)
4	Обременение участка и обременение объекта недвижимости:	3.1	Проектная документация земельного участка, Выдана 23.12.2020
4.1	Вид:		Доверительное управление
4.2	Дата государственной регистрации:	26.01.2021, 16.13.04	
4.3	номер государственной регистрации:	50.16.0000000-16306-501572051-10	
4.4	реквизиты государственной регистрации:	Срок действия с 23.01.2021 по 18.10.2035	
4.5	реквизиты государственной регистрации:	Объекты с ограниченной ответственностью "Управление проектами "Альфа-Квартал", Д.У. Внесенные по общим характеристикам формы собственности "Активно исполняющая"	
4.6	реквизиты государственной регистрации:	50.23.0000000-28366	
4.7	реквизиты государственной регистрации:	Проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома "Альфа-Квартал"	
4.8	реквизиты государственной регистрации:	ИСПОЛНЯЮЩАЯ, Выдана 08.10.2020	
4.9	реквизиты государственной регистрации:		



подпись \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

Лист 3

Заказчик			
ИМН общества с ограниченной ответственностью			
Лист №2, Раздел 2	Высота листа раздела 2, 3	Высота раздела 3	Высота листа раздела 3
26 января 2012г.			
Раздел первый листы:			
50:16:0000000:5630			
4.1	Адреса: 14.10.2013 12:30:43 50:50:016:500016:0062:2015-2383-С Судеб. на выезд из территории исполнения права в обращение общества с ограниченной ответственностью лиц, в том числе в отношении от реализации права и обращении общества с ограниченной ответственностью государственной регистрации	Высота раздела №3 и Договор аренды №4.1 нежилых помещений от 01 марта 2014 года, Выдан 30.06.2017 Договор аренды №4.1, нежилых помещений от 01.03.2014, № 4. Выдан 28.11.2017 Договор аренды нежилых помещений, № 4.1, Выдан 01.03.2014 Договор аренды нежилых помещений № 4.1, нежилых помещений от 01.03.2014 года, № 2, Выдан 26.04.2016 Договор аренды нежилых помещений (отказание об именовании условий договора аренды, № 4, Выдан 28.07.2020	Инициалы, Фамилия
М.П.			

Лист 4

Заказчик			
ИМН общества с ограниченной ответственностью			
Лист №3, Раздел 2	Высота листа раздела 2, 3	Высота раздела 3	Высота листа раздела 3
26 января 2012г.			
Раздел первый листы:			
50:16:0000000:5630			
4.2	Адреса: 03.12.2012 00:00:00 50:56:16:012:2012-280 Судеб. на выезд из территории исполнения права в обращение общества с ограниченной ответственностью лиц, в том числе в отношении от реализации права и обращении общества с ограниченной ответственностью государственной регистрации	Высота раздела №3 и Договор аренды №4.1 нежилых помещений от 01.03.2014, Выдан 30.06.2017 Выдан 19.04.2012 Выдан 21.11.2012 Договор аренды нежилых помещений № 4.1-01(02-2011)-09 от 11.11.2011, Выдан 04.12.2012 Договор аренды нежилых помещений в Договор №5-01(02-2011)-10 аренды нежилых помещений от 11.11.2011 года, Выдан 28.02.2020 Договор аренды нежилых помещений (отказание об именовании условий договора) в договоре аренды, № 3-01(01-02-2010), Выдан 01.05.2020 Договор аренды нежилых помещений к Договору №3-01(02-2011)-10 аренда нежилых помещений от 11 января 2011 года, Выдан 17.12.2020	Инициалы, Фамилия
М.П.			
5	Ссылка на листы раздела об ипотеке общества с ограниченной ответственностью и государственной регистрации сделок, права, arising from без ипотечного в отн. к предмету залога третьих лиц, ипотека	Инициалы, Фамилия	
6	Ссылка на государственной регистрации сделок, права, arising from без ипотечного в отн. к предмету залога третьих лиц, ипотека	Инициалы, Фамилия	



Лист 2 Лист 2

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

Земельный участок код объекта недвижимости		Высота здания: 3	Высота здания: вышележа: 3
Лист №1	Решение 2	Высота здания: 3	Высота здания: вышележа: 3
26 января 2021г.			
Кладовый номер: 50.16.0000003-19			

1	Целевое назначение (предназначение)	1.1	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "АКТИВНО БИТНАЦИАЛЪ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Согласно данным собственности: 50.16.0000003-19/013/2021-2
3	Документы-основания	3.1	Решение государственного земельного комитета и земельного участка, Выданы 23.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1	Земельное Удостоверение: 50.07.2021/06/13/04 50.16.0000003-19/013/2021-3 Срок действия с 25.01.2021 по 09.10.2035
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		Общество с ограниченной ответственностью "Финансовая компания "Альфа-Бизнес" (А.Ф. Финансы) (полное наименование) филиалом собственности "Активно Битнациалъ" (ИНН: 7728147403, ОГРН: 10277252525)
6	Сведения об ипотеке (закладке) государственной регистрации права, ипотеке (закладке) права, ипотеке (закладке) права без ипотеки (закладки) в силу закона согласно решению суда, права		Принимая во внимание информацию Зарегистрирован филиалом собственности "АКТИВНО БИТНАЦИАЛЪ", Выданы 08.10.2020 данные отсутствуют
			данные отсутствуют
			данные отсутствуют

М.П.

Лист 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Ссылкой на зарегистрированные права земельного участка

Земельный участок код объекта недвижимости		Высота здания: 3	Высота здания: вышележа: 3
Лист №1	Решение 3	Высота здания: 3	Высота здания: вышележа: 3
26 января 2021г.			
Кладовый номер: 50.16.0000003-19			

План (чертеж, схема) земельного участка

М.П.







договора страхования.

**7.5. Сохранение обязательств.**

7.5.1. Неwithstanding вышеназванного и Страхователя и его инвентаризационная комиссия не исключают случая, предусмотренного законодательством Российской Федерации.

7.5.2. В случае, если в отношении Страхователя и/или представляемого Страхователем (Получателя/бенефициара) возникнут дополнительные документы, представляющие интерес, 7.5.3. настоящего договора, с учетом пункта 11.3.6. Пункты и пункты 30 (тридцать) данного Договора действуют в отношении Страхователя.

В случае выявления факта противоречия обязательства Страхователя (Получателя/бенефициара) с условиями настоящего договора, Страхователь (Получатель/бенефициар) несет ответственность за предоставление информации о нарушении обязательств Страхователя (Получателя/бенефициара) и/или инициацию судебного процесса, при этом Страхователь (Получатель/бенефициар) несет ответственность за указание размера ущерба.

**8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ**

8.1. Размер страхового возмещения определяется и осуществляется взысканием причиненного ущерба, но не может превышать установленные договором страхования суммы и лимиты возмещения, за вычетом понесенных в договоре страхования расходов.

В случае события или события, в силу которой событие, ведущее к осуществлению события под оформлением, не могло быть признано в случае франшизы, применяется норма, указанная в пункте 8.2.

**8.2. Размер ущерба определяется:**

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (страхового) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, полученных в результате возмещения, но не более страховой суммы (лимит возмещения).

В случае полной гибели или утраты застрахованного имущества Страхователь (Получатель/бенефициар) вправе с согласия Страхователя изъять от своего края за застрахованное имущество и имущество Страхователя. В этом случае страховое возмещение производится в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не более страховой суммы (лимит возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Получатель/бенефициар) обязан возместить за Страхователя (Получателя/бенефициара) и/или перед Страхователем (Получателем/бенефициаром) имущество или его остаток.

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

8.3. При определении восстановительных расходов учитываются также понесенные застрахованным имуществом, имуществом, частью, участком и/или имущественным комплексом возмещаемого имущества.

8.4. Расходы в связи с вывозом остатков, полученных в результате возмещения Страхователем, если такие расходы были необходимы при выполнении обязательств Страхователя, являются частью возмещения Страхователем, подлежащего компенсации от Страхователя (Получателя/бенефициара).

8.5. Страхователь возмещает понесенные расходы, связанные с возмещением в результате страхового случая.

8.6. При страховании недвижимого имущества - в размере по оценке, определенной от оценочной организации, подлежащей обязательному утверждению в страховом случае. Указанная оценка возмещения в страховом или претензионном случае Страхователем или Страхователем производится на дату страхового случая.

8.7. В случае утраты или гибели имущества в соответствии со всеми страховыми условиями, установленными в данном договоре страхования, не может превышать установленный по договору обязательством страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора.

8.7. Если страховой случай, предусмотренный договором страхования, вызывается двумя или несколькими событиями (событиями), то Страхователь при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Получателю/бенефициару) часть претензий или сумму претензий, связанных с наступлением страхового случая и действительной стоимостью.

8.8. В случае возникновения ущерба страхового случая в период и/или в результате утраты, в случае из стороны вправе претендовать на свой счет и/или счет Страхователя. Взыскание возмещения производится одной стороной, за вычетом обязательств другой стороны.

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, вызванного причиной страхового случая, Страхователь до обращения к Страхователю, за страховой выплатой вправе выставить страховую претензию в письменной форме (при условии наличия страховой суммы в договоре).

8.10. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страхователя, для по перечислению по расчетной счет Страхователя, либо ден. валюта перечислена денежное учреждение Страхователя.

**9. ДОПОЛНЕНИЕ**

9.1. По данному страховому случаю не действует франшиза.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. В настоящем договоре стороны указывают договор, регулирующий отношения Правил. В случае несоответствия технической документации договору страхования (Правила страхования) стороны соглашаются соблюдать условия настоящего договора.

10.2. Принадлежит к содержанию договора является его письменной формой.

10.3. Все экземпляры, заверенные и подписанные, заверены в соответствии с настоящим договором или в соответствии с иными документами (в том числе в электронном виде) и будут считаться равнозначными оригиналу, если они подписаны законным владельцем, заверены или заверены нотариально подлинное по законодательному порядку и/или другим сторонам.

10.4. Все споры по настоящему договору, разрешаются путем переговоров, а в случае несогласия по заявлению в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь гарантирует «Правила страхования выплаты возмещения при утрате и других условиях» СТАО «РЕСО-Гарантия» от 07.05.2018 г. Сопоставить с условиями настоящего Договора (Правила страхования) в соответствии с условиями.

10.6. Подписанный настоящим договор, Страхователь подтверждает участие в страховании страховую организацию в качестве заказчика (заказчик) в соответствии с условиями договора и УАО «РЕСО-Гарантия».

Страхователь

Страхователь

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- 11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования.
- Приложение №1 - Правила страхования имущества юридического лица от огня и других несчастных случаев СТАО «РЕСО-Гарантия» от 07.05.2018 г.
- Приложение №2 - Заявление на страховую.

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

Адрес / место жительства / место нахождения Страхователя 125047, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 13, стр. 1	Конт. 27156414
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**  
**САО «РЕСО-Гарантия»**

Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Садовая, д. 13, стр. 1  
 Фактический адрес: 117103, г. Москва, Петровский бу., 8

ИНН 771064326  
 КПП 770301001  
 ОГРН 102770042413  
 Р/с: 4070183030100000104 в АО «АДВФБ-БАЙК»  
 ИДК 044525363  
 Корр. счет № 301018101000001090

Законность: Директор / Директор  
 ВАО «РЕСО-Гарантия»

По основному договору страхования № 212/13 от 22.12.2018 г.

М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ООО «Управляющая компания «Альфа-Контраст» Д.У.**  
**Закрепитель специально назначенным лицом полномочий «Активное предприятие»**

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 13, стр. 1  
 Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 13, стр. 1

ИНН 772812480  
 КПП 770301005  
 ОГРН 102770042289  
 Р/с: 4070183030100000528 в АО «АДВФБ-БАЙК»  
 ИДК 044525363  
 К/с: 301018101000001913 в АО «АДВФБ-БАЙК» Москва

Директор / Директор  
 ООО «Управляющая компания «Альфа-Контраст» Д.У.

По основному договору страхования № 212/13 от 22.12.2018 г.

М.П.

Страхователь

Страхователь



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,

Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 8

[info@aktivo.ru](mailto:info@aktivo.ru)

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 21.06.2021 № 6/н

По запросу

#### СПРАВКА

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

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

#### Доходная часть по состоянию на 21.06.2021 г.

№	Тип дохода	Арендатор	Этаж	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата договора	Срок аренды, лет	Активация	Площадь, кв. м	Аренда в мес., руб. с НДС	Эксплуатационные расходы в мес., руб. с НДС	Коммунальные расходы (исключительно включен в арендную плату)	Эксплуатационные расходы (исключительно включен в арендную плату)
1	Арендные платежи	ЗАО ДВКСИ ЮС	1 этаж	11-27	ДДА	Д-В01/09/20/11/10	11.11.2011	17 лет	Да	692,5	1.376.144,21	-	Нет	Да

## Документы, предоставленные Заказчиком (15/16)

№	Тип дохода	Арендатор	Этаж	Номер помещения	Статус с договора	Номер договора	Дата договора	Срок аренды, лет	Автопродление	Площадь, кв. м	Аренда в мес., руб. с НДС	Эксплуатационные в мес., руб. с НДС	Коммунальные расходы (включены/не включены в арендную плату)	Эксплуатационные расходы (включены/не включены в арендную плату)
2	Арендные платежи	ООО ТКФ	Цоколь	-	ДДА	41.1	01.03.2014	9 лет	Нет	1299,0	1.557.309,60	-	Нет	Да
3	Арендные платежи	ООО Барское ристро	1 этаж	4-6	ДДА	148/2018	01.06.2018	5 лет	Да	181,7	476.809,2	5.088	Нет	Нет
4	Арендные платежи	ИП Сидик Махмуд Султанович	2 этаж	35-41	КДА	171	13.12.2019	11 мес	Договор продлен до 30.10.2021	1413,0	706.500,00	-	Нет	Да
5	Арендные платежи	ООО ОКНА РОСТА-ВОСТОК	1 этаж	14	КДА	151	01.08.2019	11 мес	Договор продлен до 01.05.2022	16,5	30.000,00	-	Нет	Да
6	Арендные платежи	ИП Сидоров Владимир Львович	1 этаж	1	КДА	69	01.04.2021	11 мес	Да	3,0	7.000,00	-	Да	Да
7	Арендные платежи	ИП Леженев Денис Олегович	1 этаж	7	КДА	162	01.10.2019	11 мес	Договор продлен до 01.08.2021	63,0	100.000,00	1.953	Нет	Нет
8	Арендные платежи	ИП Сидик Сергей Сергеевич	1 этаж	1	КДА	178	30.06.2020	11 мес	Договор продлен до 30.04.2021	10,0	58.850,00	-	Нет	Да
9	Арендные платежи	ИП Фидеева Татьяна Владимировна	1 этаж	14 (часть)	КДА	АН-45/ДСА	01.06.2021	11 мес	Да	22	35.000,00	-	Нет	Да
10	Арендные платежи	ИП Жигалов Виталий Викторович	1 этаж	16	КДА	172	01.04.2021	11 мес	Нет	43,0	85.000,00	1.333	Нет	Нет
11	Арендные платежи	ИП Кумарев Людмила Вячеславовна	1 этаж	15	КДА	180	05.12.2020	11 мес	Нет	43,0	43.000,00	1.333	Нет	Нет
12	Арендные платежи	Банк Московский артефактный	1 этаж		КДА	ПФС №Б-548/12	03.12.2012	11 мес	Да	1,0	6.000,00	-	Да	Да
13	Арендные платежи	ИП Рахимов Маруф Умарович			КДА	175	01.06.2020	11 мес	Договор продлен до 01.04.2022	15,0	60.000,00	420	Нет	Нет
14	Арендные платежи	ИП Сейранов Владимир Каренович			КДА	179	04.07.2020	11 мес	Договор продлен до 01.05.2022	17,0	70.000,00	1.350	Нет	Нет
15	Арендные платежи	ИП Комиссаров Алексей Александрович			КДА	174	20.07.2020	11 мес	Договор продлен до 01.01.2022	6,0	45.000,00	-	Нет	Да

№	Тип дохода	Арендатор	Этаж	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата договора	Срок аренды, лет	Акт приема-передачи	Площадь, кв. м	Аренда в мес., руб. с НДС	Эксплуатационные в мес., руб. с НДС	Коммунальные расходы (включены/не включены в арендную плату)	Эксплуатационные расходы (включены/не включены в арендную плату)
16	Реклама	ООО Бирюково-ритейл			ДДА	118/2018	01.06.2018	5 лет	Да	1,0	3 000,00	-	Да	Да
17	Арендные платежи	ИП Бонин Лаури Владимировна	1 этаж	И4 (часть)	КДА	ИИ-40/ДСА	01.04.2021	11 мес.	Да	28,7	33 061,00	-	Да	Да

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 21.06.2021 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб.
1	ХВС и водоотведение	3 626,24р.
2	Теплоснабжение	83 988,77р.
3	Электроэнергия	269 968,46р.
4	ТБО	22 000,00р.
5	Эксплуатация	343 700,00р.
6	Прочие	30 000,00р.
	<b>Итого</b>	<b>653 293,47р.</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 95% от суммы расходов, включая электроэнергию, ХВС и водоотведение, теплоснабжение и ТБО.

С уважением,  
Генеральный директор



Б.А. Эрендженова

## Объекты-аналоги для земельного участка

avito.ru/noginsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_47\_sot\_promnaznacheniya\_1966414113

**Участок 47 сот. (промназначения)**

25 000 000 ₽

8 916 995-95-10

Площадь: 47 сот.      Расстояние до центра города: 38 км

Московская область, Богородский г.о., Ногинск, 1-я Северная ул. Горьковское шоссе, 38 км

Земельный участок площадью под торговлю 47 сот. Кад. номера 50:16:0301011:1798, 50:16:0301011:1797. Собственность.

Адрес: МО, г. Ногинск, на ул. Декабристов, сектор д. В1, на въезде в г.о. Ногинск по А-107.

ВРП по документам для размещения объектов торговли, общественного питания и быстрого обслуживания.

Подписан договор о намерении с сетью Супермаркетов ДА!

**EURO CITY**  
ПРЕДЛАГАЕМ В АРЕНДУ МАГАЗИНЫ ПОД ПРОДУКТЫ, ОДЕЖДУ, СТРОЙМАТЕРИАЛЫ И ЗАПЧАСТИ

ИКАД 33 км. Варшавское шоссе, 170 Г. Прямо у ст. метро "Аэропарк".  
Тел: 8 (995) 911 33 33

**ЦИНОКАП**  
ПРОТИВ:  
ЖИД • РАДИКАЛИЗИРОВАН • СЕРДЕЦ • ЦИТОСТАТИН  
ВЕКА ЗАНИМ К ПРИМЕНЕНИЮ:  
АКТИВНОЕ ДЕЙСТВИЕ • ОЩУЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ  
КОЖА • СЛЕЗЫ • ВОДА

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



## Объекты-аналоги для земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the website [ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/244619328/](http://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/244619328/). The main listing is for a commercial land plot of 30 hectares in Ramenskoye, Moscow region. The price is 13,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the land, a map, and contact information for the agent, Almur.

**Коммерческая земля, 30 сот.**  
 Московская область, Раменский городской округ, Даргазово деревня, 14 сотки  
 Егорьевское шоссе, 23 км от МКАД

**13 000 000 Р**  
 433 254 Р за сот  
 Скрыть за обновлениями цены  
 УСН

**Алмур**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2011 года  
 Работает с 23 объектами

**+7 901 899-53-43**

ОСН и сообщения в налоговую  
 действительны на будущее  
 В объявлении указана ориентировочная цена.  
 Пожалуйста, помните, что только при объявлении на ЦИАН и в договоре есть наша вина

[Написать сообщение](#)

**30 сот.**  
 Площадь

**Участок поселений**  
 Категория

Продан участок 30 соток. Адрес: Московская область, г. Раменское, Рыбхозное шоссе (развигити улица Луговая). Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (на территории мелкого ремонта, ателье, бань, парикмахерские, прачечные, химчистки, покоронные бани). Газ и свет по границе. Рядом строится физкультурно-оздоровительный комплекс. Вся инфраструктура города Раменского. До Егорьевского шоссе 5 минут на машине. До станции Раменское 10 минут на маршруте.

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Аренда офисов**  
 Деловой квартал «Синерджи»  
 Площадь офиса от 20 м². Паркинг на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!  
 +7 (495) 332-28-95

**Продажа в ВЦ «Омега-2»**  
 Продажа помещений от 20 м². Потолки высотой 3 метра. Паркинг на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Офисы от 2,8 млн руб.  
 +7 (495) 332-47-73

**Воскресенье «Супермаркет»**  
 Офис в здании от 130004 «С-Тад». Удобная транспортная доступность. Звоните! Выгодный вариант!  
 +7 (495) 406-12-90

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





## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠 avito.ru/ramenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_101\_ga\_promnaznacheniya\_2046091481 🔍 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮

Раменское | Недвижимость | Земельные участки | Купить | (Промышленные)

### Участок 1,01 га (промназначения)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заветку](#)
8 мая в 12:52

Площадь: 101 сот.      Расстояние до центра города: 28 км

Московская область, Раменский г.о., квартал 20262 | Егорьевское шоссе, 28 км [Показать карту](#)

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД КОММЕРЧЕСКОЮ ЗАСТРОЙКУ В РАМЕНСКОЕ**  
 КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:  
 • 50:23:0030262.107  
 • Уч. №384

**МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ:**  
 • В черте города Раменское, Московской области, на первой линии улицы Данинское

- 40 000 000 ₽  
 Кредит наличными. Оформить в: Тинькофф | Подать заявку

8 966 667-87-16

Написать сообщение

Валерий  
 Агентство  
 На Avito с июля 2012

№ 2046091481, 1330 (+6)


Потребительский кредит «Супер плюс». Сумма 200 000 - 1 000 000 руб. Срок 18, 24, 36, 60 мес. Ставка - 0% для участников акции «Все под 0%». Сроки Акции: 18.11.2018 - 31.12.2021. Условия Акции: наличие карты «Калва», оформления кредита в период Акции, подключение и соблюдение условий услуги «Гарантия минимальной ставки», выполнение условий программы бального кэшбека.

[Заявить](#)

На кредитование, см. условия программы.

**Имодиум**  
Имодиум

В СПИЖЕ ДИЖЕРИ  
 (ВМ) НЕПРАВИЛЬНОМ  
 ПИТАНИИ



**PREMIER**

Инсталайф

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

## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ avito.ru/ramenskoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_101\_ga\_promnaznacheniya\_2046091481

• В черте города Раменское, на территории коттеджного поселка, в динамично развивающемся районе с удобным транспортным сообщением и благоприятной экологической обстановкой.

**ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА:**

- Площадь - 100 соток.
- Формат-прямоугольник, рельеф участка ровный.
- Граничит с крупнейшим строительным рынком Раменского района «Радуга».
- Рядом жилой микрорайон №10 ЖК Десна, состоящий из высотных домов и таунхаусов, супермаркетов. Развитие микрорайона на освоенной, идет активная застройка.
- На восточной стороне, строится коттеджный поселок.

**ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:**

- Удаление от МКАД по Егорьевскому или Новорязанскому шоссе – 23 километра.
- До жд станции Раменское можно добраться пешком, или на любом автобусе, идущим по Донскому шоссе.

**КОММУНИКАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРА:**

- Инженерные коммуникации по границе участка.
- Городская инфраструктура рядом.
- Зона рекреации – в шаговой доступности, до огромных лесных массивов – 500 метров, а на небольшом удалении находится большой зарыбленный пруд с площадью зеркала 35 гектаров.
- В отношении участка выполнены кадастровые работы, участок выделен в границах и поставлен на кадастровый учет.

**НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:**

- Категория земель: Земля населенных пунктов.
- Разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.

Приглашаем частных инвесторов, представителей коммерческих организаций, и других заинтересованных лиц рассмотреть наше предложение для комплексного освоения прилегающего с точки зрения инвестирования земельного участка! Цена не окончательная. Торги уместны.

40 000 000 ₽  
Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подобрать

8 966 667-67-16

Написать сообщение

Популярный Агентство На Avito с июня 2012

№ 2046091481, 1330 (+5)

**PREMIER**  
ИнстаЛайф  
СМОТРЕТЬ

ВКонтакте Instagram Facebook Twitter YouTube

Показать все

**Похожие объявления**

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

## Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

**malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157240**

**МАЛИНА PROPERTY** Аренда и продажа коммерческой недвижимости

**Продажа Торгового Центра в г. Электросталь**

г. Электросталь, Мира д. 27Б | Новосокольники (транспорт 40 мин.)

Цена объекта: **140 000 000 руб.** | Цена за м2: **85 731 руб.**

Площадь: **1 633 м2** | Этаж: **1, 2** | Планировка: **Открытая** | Статус: **Качественный район** | Высота потолков: **3,15 м** | Мощность электропитания: **50 кВт** | Парковка: **Перед фасадом** | Выход: **Есть**

**Информация по арендатору**

Арендаторы: "Бургер Кинг", "Варьяные цены", "Альфа Строгованна", магазин "Пинки", магазин "Сладости"

Расчетная арендная плата: **1 610 000 руб.**

Годовой арендный поток: **19 320 000 руб.**

Срок окупаемости: **7,2 лет (без учета индексации)**

Доходность: **13,8% годовых**

**Коммерческие условия**

Цена за м2: **85 731 руб.**

Общая стоимость: **140 000 000 руб.**

Комиссия: **Без комиссии**

**Хочу посмотреть** | **Предложить цену**

**Описание:** Продажа торгового центра, общая площадью 1 633 м2, в г. Электросталь, ул. Мира, д. 27Б (40 минут транспорт от метро "Новосокольники"). 1 линия домов. Здание имеет два этажа: первый этаж - 818 м2, второй этаж - 505 м2 + пристройка 310 м2, открытая планировка, открытый вход в фасад и со двора, высота потолка - 3,15 м, внутренние окна по фасаду. Электрическая мощность 50 кВт. Установлено вытекло: 37 -> 313 м2. Парковка перед фасадом. Помещение расположено в центре жилого массива, большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Арендаторы "Бургер Кинг" - долгосрочный договор, "Бигуди", "Варьяные цены", "Альфа Строгованна", магазин "Пинки", магазин "Сладости" - краткосрочные договоры, месячный арендный поток по всем арендаторам 1 810 000 рублей в месяц. Срок окупаемости 7,2 лет. Стоимость продажи 140 млн. рублей. Без комиссии.

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

## Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website [noginsk.cian.ru/sale/commercial/245588212/](http://noginsk.cian.ru/sale/commercial/245588212/). The main listing is for a ready-made business with 1,603 m² of area. The price is 200,000,000 RUB. The location is in the Moscow region, Bogorodskiy district, Kudino village, Centralnaya St. 46A11. The property has a parking lot with 30 spaces and is 30 meters from the MKAJ highway. The listing includes a photo of the building, a list of features, and a detailed description. The description mentions that the building is sold with tenants, has a 6.5-year lease, and is a single-story building with a large facade. It also lists the tenants: 'Милки', 'Магнит Косметик', 'Мойка', 'Продукты Ершolino', and 'Тюбики'. The listing also shows several similar properties for sale, including 'Клевоград АРР', 'Business Park', and 'Зерновые АРР'.

**Готовый бизнес, 1 603 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46А11. Не на углу  
 - Парковка перед зданием: 30 м.м от МКАД, - Кудиновское шоссе: 30 м.м от МКАД

**200 000 000 RUB**  
 124.767 RUB за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменениями цены  
 УОИ

**1 603 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **Торговая площадь**  
 Площадь Этаж Тип недвижимости

Продажа здания с арендаторами. Окупаемость 6.5 лет.  
 Продажа торгового здания 1603 м2 с арендаторами в Ногинском районе, с Кудиново, ул. Центральная, д. 46А150 мкм, транспорт от м. Новослободское, 1 линия.  
 Одноэтажное здание, открытая планировка, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 250 кВт. Парковка перед фасадом. Имеется возможность надстроить второй этаж и увеличить площадь на 1000 кв.м, с потенциальным доходом в 300 000 рублей.  
 Арендаторы: "Милки", "Магнит Косметик", "Мойка", "Продукты Ершolino", "Тюбики", мелкие ИП, так же веден переговоры с сетевыми алкомаркетами.  
 Общий месячный арендный платеж 2 600 000 рублей. Окупаемость 6.5 лет.  
 Стоимость продажи 205 000 000 млн. рублей.

**Клевоград АРР**  
 Купить готовый арендный бизнес с договором долевого участия на Клевоград АРР. Планировка с выкатными от 4.7 млн руб.  
 +7 (499) 408-15-07

**Business Park**  
 Бизнес-парк от 8.2 млн руб. Бизнес-парк класса «В». Парковка для иномарок и легковых авто. Находится в шаговой доступности от метро.  
 +7 (495) 012-45-14

**Зерновые АРР**  
 Бизнес в 15 минутах от метро. Арендаторы в бизнес-центре «Зерновые». Площадь от 15 кв.м. Планировка удобная, все инфраструктура. Территория Developer RR. Ресурсов.  
 +7 (495) 467-13-38

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

## Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website [elektrostal.cian.ru/sale/commercial/251635331/](http://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/251635331/). The main listing is for a commercial plot of 1,845.1 m² located in Elektrostal, near the intersection of Mira St and Trudovoye Shosse. The price is 195,000,000 RUB. The listing includes a photo of the building and a description of the property's location and features.

Below the main listing, there are several smaller listings for similar properties:

- Продать в БИ - Омега-2:** Продажа помещений от 20 м². Полный арендный бизнес. Паркинг на 2 000 мест и парковочная. Сервис от 3.8 млн руб! +7 (495) 104-42-72.
- Хлебозавод №9:** Купить готовый арендный бизнес в долгосрочный договор аренды на Улице Боровая №9. Помещение в аренду от 4.7 млн руб. +7 (495) 466-12-67.
- Велоцентр «Премьер Таган»:** Продажа бизнеса: почасовый прокат велосипедов. +7 (495) 180-37-82.

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