

23 декабря 2021 г.

Отчет об оценке №20211223-1

**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 декабря 2021 г.





Конфиденциально

23 декабря 2021 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №14092020/38 от 17 сентября 2020 г. и заданием на оценку №2 от 02 декабря 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 декабря 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 декабря 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	311 617 000	259 680 833
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	9 883 000	9 883 000
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости</b>	<b>321 500 000</b>	<b>269 563 833</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>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	62
<b>Приложения</b>	64



# 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>

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 5 из 110

Financial  
Consulting  
Group



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

Задание на оценку

Вид определяемой стоимости

▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

▶ 23 декабря 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

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00

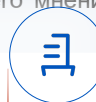
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 6 из 110

Financial

Consulting

Group



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	62
<b>Приложения</b>	64



### 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>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	62
<b>Приложения</b>	64



- ▶ 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 10.12.2021 г., дата оценки 23.12.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на оценку, произошедших 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>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	62
<b>Приложения</b>	64



## Сведения о заказчике оценки и об оценщике

### Заказчик

- ▶ 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

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 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

### Проектная группа

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

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - 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.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



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

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

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

### Сведения о независимости оценщика

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

### Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



	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
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64



<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор на проведение оценки №17092020/38 от 14 сентября 2020 г. и задание на оценку №2 от 02 декабря 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 №20211223-1 от 23 декабря 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 декабря 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 10 декабря 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>▶ 312 668 000 (Триста двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч) 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>▶ 330 400 000 (Триста тридцать миллионов четыреста тысяч) руб., с НДС</p>





Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

► 321 500 000 (Триста двадцать один миллион пятьсот 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	311 617 000	259 680 833
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	9 883 000	9 883 000
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости</b>	<b>321 500 000</b>	<b>269 563 833</b>

Генеральный директор ООО «Группа Финансового  
Консультирования»

Ситников А. Д.



Оценщик

Ситников А. Д.



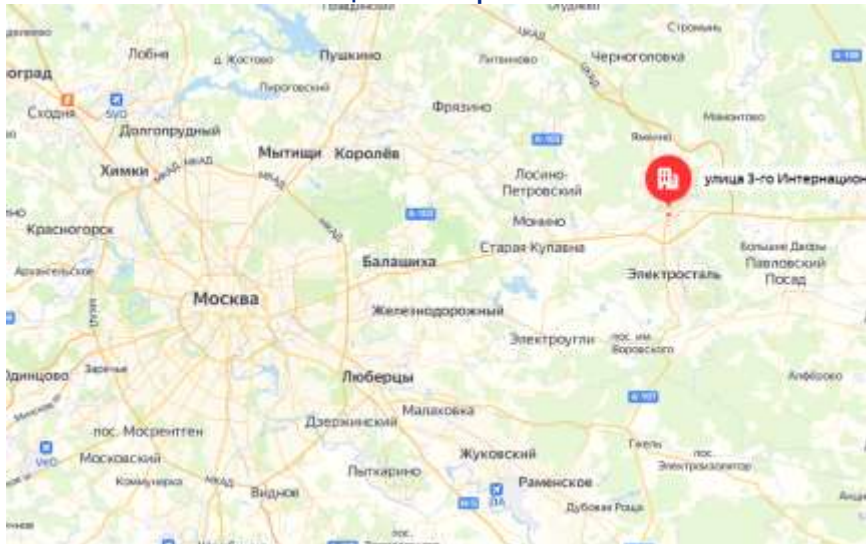
	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12
<b>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	22
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	62
<b>Приложения</b>	64



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

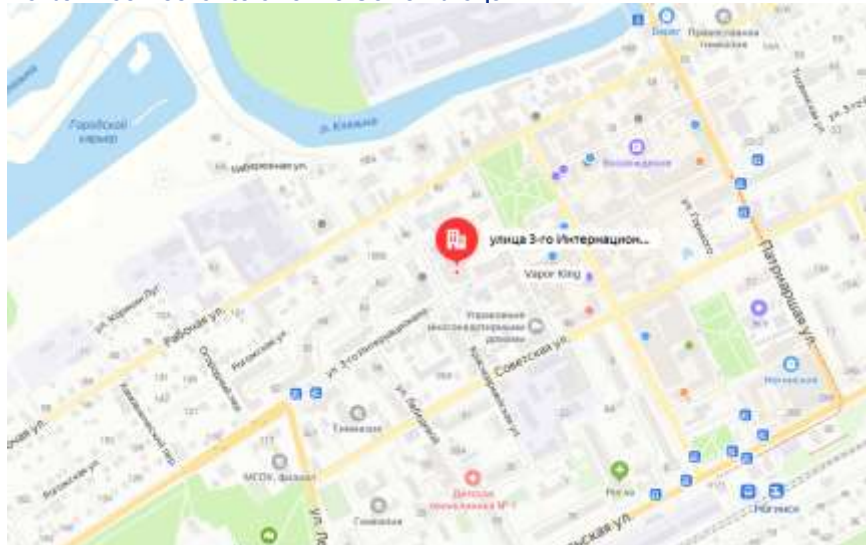
## Описание Объекта оценки

### 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

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0302003:19
Кадастровый квартал:	50:16:0302003
Статус:	Ранее утешенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 389 163,4 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018

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
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 23.12.2021 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 процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	62
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7		
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10	<b>Приложения</b>	64
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12		
<b>Основные факты и выводы</b>	15		
<b>Описание Объекта оценки</b>	18		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	24		
▶ Краткая характеристика региона	27		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	31		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	36		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39		



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

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(Ф)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,50%	3,40%	5,70%	4,30%	4,10%	4,00%	4,10%
Индекс цен производителей*	2,00%	-3,80%	16,80%	8,60%	4,80%	4,30%	4,30%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,20%	7,60%	9,70%	8,20%	8,20%	8,00%	7,90%

Источник: EIU

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

## Общая информация

- ▶ По оценке Минэкономразвития России, в июле ВВП оставался выше допандемийного уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля 2021 г. – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 г.). В министерстве отметили, что начиная с апреля 2021 г. на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности
- ▶ В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемийные уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м после роста на 1,1% м/м месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций
- ▶ На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста

- ▶ Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом ко 2 кв. 2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% ко 2 кв. 2019 г.)
- ▶ В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь)
- ▶ Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала 2021 г., в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля)
- ▶ Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн руб. в январе–июле 2021 г.). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0% (+3,4 трлн руб.)
- ▶ По данным ФТС, импорт из стран дальнего зарубежья в августе составил 21,8 млрд долл. (166,6 млрд долл. за 8М 2021 г.). Новые данные свидетельствуют об определенном замедлении годовых темпов роста – до ~28% г/г. (34% г/г. месяцем ранее), и впервые с марта они опустились ниже 30%
- ▶ Для всех товарных групп наблюдалось сокращение объемов импорта в сравнении с прошлым месяцем (исключением стала химия, которая выросла на скромные 0,2% м./м.). В целом для всех компонент после активного периода восстановления весной летом началась определенная стабилизация в терминах месячных темпов. В то же время говорить о стагнации еще рано, так как данные по импорту достаточно волатильны, и снижение, даже в течение трех месяцев (например, для текстильной продукции), сложно назвать устойчивым.

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00

332991-94cd-4bb8-8546-d2f52645900

Страница 24 из 110

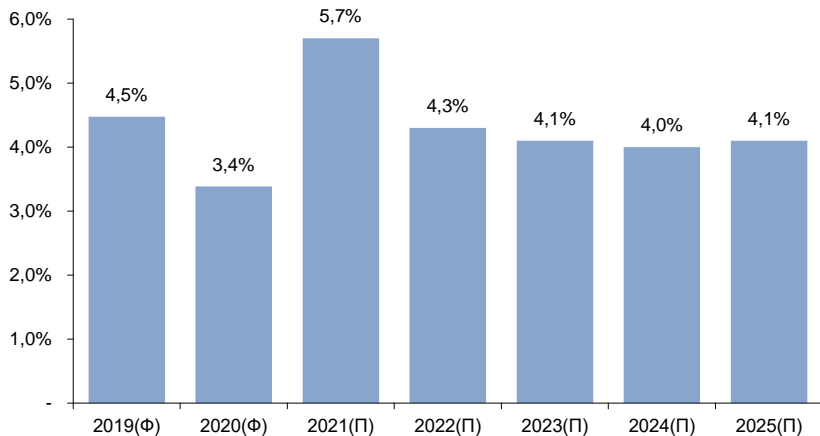
Financial

Consulting

Group

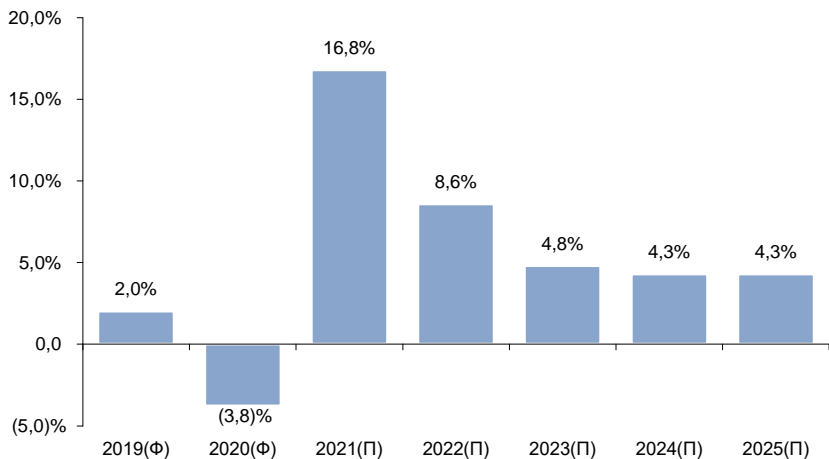


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

### Индекс цен производителей\*



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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ Исходя из месячных оценок Росстата, инфляция в августе достигла 6,68% г./г., ускорившись на 0,22 п.п. после определенной паузы в июле. Одной из основных причин, подстегнувших рост цен, могла стать реализация социальных расходов бюджета (например, в августе была осуществлена единовременная выплата на детей от 6 до 18 лет в размере 10 тыс. руб.). В месячном выражении с исключением сезонности также произошло ускорение – до 0,58% м./м
- ▶ Аналитические показатели ценовой динамики наиболее устойчивых компонентов инфляции указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне. К этому ведет продолжающееся расширение потребительской активности при сохранении ограничений на стороне предложения
- ▶ Инфляционное давление в ближайшие месяцы останется повышенным, несмотря на влияние укрепления рубля и более выраженное, чем обычно, сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию. В этих условиях возвращение инфляции к целевому уровню произойдет только во втором полугодии 2022 г.
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 5,5%, в 2022 г. замедлится до 4,2%, что сопоставимо к целевым уровням инфляции Банка России, равному 4,0%

### Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-августе 2021 г. выросло до рекордных за последние 8 лет значений, составив 69,7 млрд долл. США. Определяющим фактором стало увеличение в 1,8 раза профицита торгового баланса в результате высокой динамики как энергетического, так и неэнергетического экспорта, притока которого был выше притока импорта товаров. Совокупный дефицит других компонентов счета текущих операций несколько вырос по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года за счет начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов. В то же время дефицит баланса внешней торговли услугами сократился за счет начавшегося восстановления экспорта при сохранении неизменным уровня импорта услуг
- ▶ Положительное сальдо финансовых операций частного сектора в январе-августе 2021 года, по предварительным данным, составило 51,1 млрд долл. США против 35,6 млрд долл. США годом ранее. Ключевую роль сыграло наращивание внешних активов прочих секторов в наибольшей степени в рамках прямых инвестиций, а также за счет иных вложений компаний и домашних хозяйств в зарубежные финансовые инструменты. В то же время в отличие от ситуации годом ранее, когда на формирование показателя оказало влияние снижение обязательств банков перед нерезидентами, в оцениваемом периоде операции банков были сбалансированными
- ▶ Международные резервы увеличились на 40,8 млрд долл. США вследствие как операций с иностранной валютой, осуществляемых Банком России в рамках бюджетного правила, так и получения Россией специальных прав заимствования (СДР) в размере 17,5 млрд долл. США в рамках решения МВФ о новом распределении СДР среди стран-членов

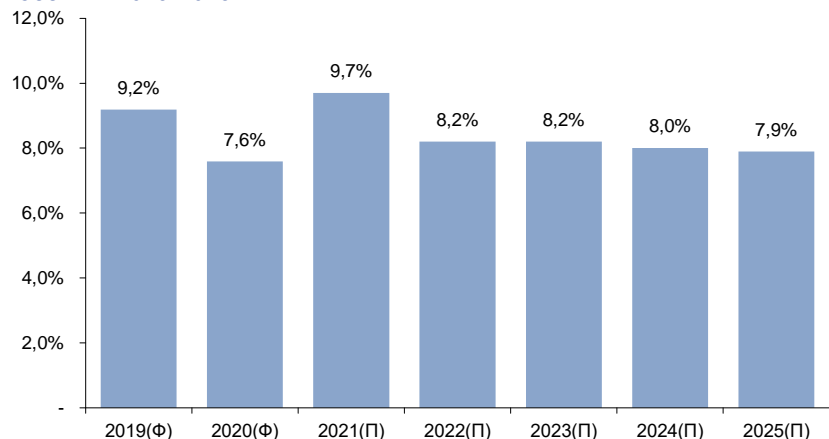
Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4b68-854b-d2f5f2645900

Страница 25 из 110

Financial  
Consulting  
Group

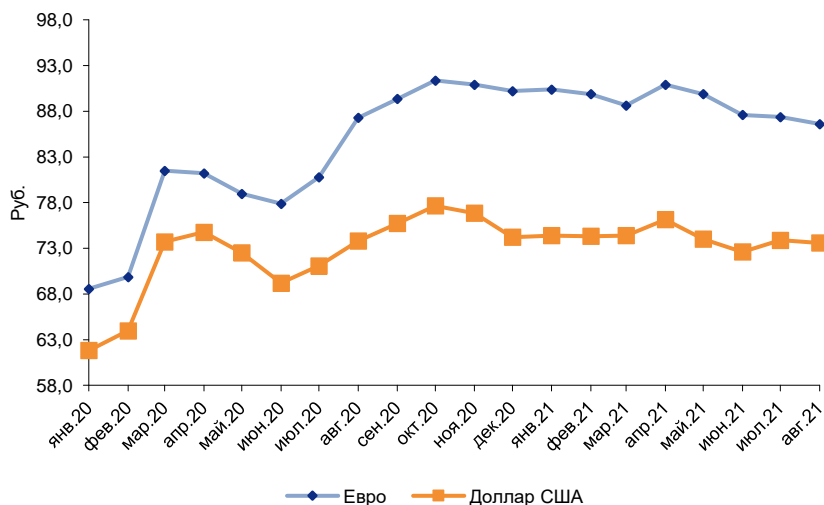


### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемийного уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%)
- ▶ Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 г.)

### Валютный курс

- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро, на 4,7% к апрелю 2021 г. и 3,7% к маю 2021 г. Средний номинальный курс евро в августе — 86,595 руб. (против 87,37 руб. в мае). Средний курс с начала года - 88,906 руб. за евро
- ▶ Средний курс доллара в августе составил 73,583 руб. (против 73,89 руб. в мае). Средний курс с начала года – 74,168 руб. за долл.
- ▶ В промежуточном уточнении параметров прогноза социально-экономического развития на период до 2024 г. Минэкономразвития скорректировало среднегодовой курс рубля в сторону укрепления – до 72,8 руб. за долл. в 2021 г. На эту оценку повлияло в том числе повышение прогноза по ценам на нефть. При этом, на курс рубля по-прежнему будут оказывать стабилизирующее влияние операции с иностранной валютой в рамках «бюджетного правила»
- ▶ По состоянию на 31 августа 2021 г. курс доллара составил 73,5744 руб./долл., а курс евро – 86,8104 руб./евро

**Согласно оценкам Банка России, в июне по-прежнему сохранилось повышенное инфляционное давление, связанное с действием устойчивых факторов со стороны спроса и предложения. На это фоне высокими остаются инфляционные ожидания населения и бизнеса, создавая предпосылки для увеличения вторичных проинфляционных эффектов от роста цен. Кредитная активность продолжает быстро расширяться, придавая дополнительный импульс росту внутреннего спроса. В результате отставания реакции предложения на рост спроса проинфляционные риски со стороны предложения сохранились. В такой ситуации действие устойчивых факторов инфляции будет ослабевать постепенно**

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 26 из 110  
Financial

Consulting  
Group



## 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

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00

c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 27 из 110

Financial

Consulting

Group



## 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:

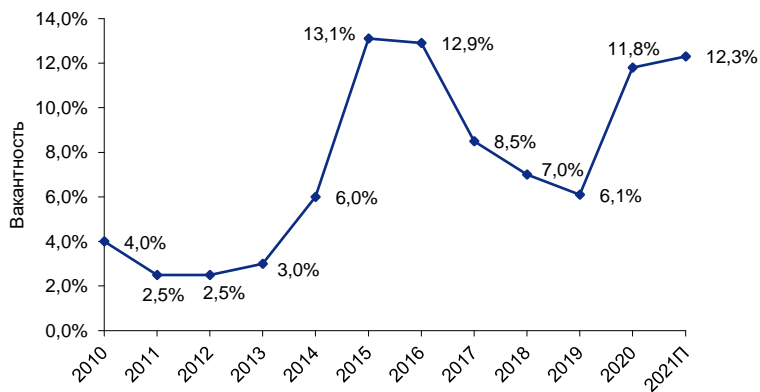
- Для нежилых зданий свободного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ этаж расположения
  - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ тип объекта
  - ▶ уровень отделки
  - ▶ 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 июль-сентябрь 2021 г. в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевое значение за последние 10 лет было отмечено только во 2 кв. 2019 г. и в 1 кв. 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию во втором полугодии 2021 г., существенно превышает показатель открытий новых торговых объектов в допандемийные годы (2017–2019 гг.) — 217 000 кв. м.
- ▶ В 4 кв. 2021 г. ожидается открытие ряда проектов, в том числе ТРЦ «Павелецкая Плаза» и ТРЦ «Город Косино», однако не исключено, что ряд других проектов, ранее анонсированных к открытию во втором полугодии, будет перенесен на начало следующего года. Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на 3 кв. 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала — 669 кв. м на 1 000 человек. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя до 686 кв. м в 4 кв. 2021 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.
- ▶ По данным CBRE, средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона составляет 9,7%, а в объектах, открытых в период 2019–2021 гг., — 17,9%. За 9 месяцев 2021 г. было открыто лишь 23% от общего объема торговых площадей, заявленных на 2021 г. В 3 кв. 2021 г. не было открыто ни одного торгового центра. Сроки открытия нескольких торговых центров арендуемой площадью порядка 50 тыс. кв. м уже перенесены на начало 2022 г.. Таким образом, в 4 кв. к открытию ожидается 223 тыс. кв. м. Учитывая системный перенос сроков, общий объем открытий может составить 250 тыс. кв. м по итогам года
- ▶ Доля свободных площадей демонстрирует уверенный тренд на снижение. Уровень свободных площадей уменьшается второй квартал подряд, с 9,6% по итогам второго квартала до 9% в третьем. Тем не менее, возможно увеличение уровня вакантных помещений в четвертом квартале за счет открытия большого объема торговых площадей
- ▶ Торговые операторы реализуют стратегии развития. Продажи большинства торговых операторов стабилизировались. Данный фактор, в том числе, стал драйвером реализации программ по дальнейшему развитию сетей

### Спрос

- ▶ По данным компании Colliers, в условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции.
- ▶ В 11 торговых центрах из 21 г. Москвы представлено более половины ключевых брендов. Лидерами по представленности ключевых брендов в составе торговых галерей являются «Авиапарк», Columbus и «Метрополис». Больше всего магазинов в исследуемых торговых центрах представлено холдингом Inditex — 40% (от общего количества магазинов)



### 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

- ▶ До конца 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 217 000 кв. м качественных торговых площадей, причем большую часть открытий будут составлять районные торговые центры — 50% от общего числа ТЦ за 4 кв. 2021 г. Топ-3 крупных проектов года, анонсированных к открытию, — это «Город Косино» (75 000 кв. м), «София» (36 000 кв. м) и «Павелецкая Плаза» (33 000 кв. м)
- ▶ Трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. благодаря тому, что ограничения на работу предприятий общественного питания оказались краткосрочными. При постепенном восстановлении посещаемости необходимо отметить интенсивную работу управляющих компаний торговых центров, которые быстро реагируют на изменения рынка и изменения предпочтения покупателей
- ▶ Коронакризис сильно повлиял на рынок коммерческой недвижимости, став причиной падения трафика и высвобождения площадей в торговых центрах. Собственники торговых объектов вследствие этого стали чаще пользоваться консалтинговыми услугами, нацеленными на улучшение маркетинговых стратегий и аудит качества и эффективности управляющих компаний. Торговые центры, которые ведут активную работу со своими потребителями в турбулентных условиях, окажутся в более выигрышном положении в сравнении с конкурентами
- ▶ Несмотря на выход 14 новых международных игроков на российский рынок за 1-3 кв. 2021 г., развитие «новичков» в последние полтора года, в отличие от предыдущих лет, носит скорее избирательный характер: если раньше международные операторы были готовы открывать больше магазинов, то сейчас речь идет в основном о двух-трех точках преимущественно в Москве, корнерах или выходе на онлайн-платформы





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	41 700	201 200	<b>124 200</b>	42 000	207 900	<b>109 500</b>	
	Северо-восток	43 200	222 800	<b>105 500</b>	30 000	176 300	<b>92 200</b>	
	Восток	44 500	268 900	<b>121 200</b>	30 000	198 200	<b>89 300</b>	
	Юго-восток	47 000	315 500	<b>133 000</b>	37 100	200 000	<b>114 300</b>	
	Юг	44 000	315 000	<b>139 500</b>	47 600	217 400	<b>116 900</b>	
	Юго-запад	55 300	306 400	<b>158 500</b>	48 100	262 000	<b>135 300</b>	
	Запад	47 000	302 800	<b>146 900</b>	45 000	250 000	<b>134 900</b>	
	Северо-запад	40 000	290 800	<b>132 400</b>	39 500	207 000	<b>111 500</b>	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	157 900	<b>86 000</b>	40 000	97 100	<b>70 000</b>	
	Северо-восток	24 400	184 100	<b>80 300</b>	24 400	123 400	<b>71 000</b>	
	Восток	18 800	148 000	<b>64 600</b>	21 000	110 300	<b>58 300</b>	
	Юго-восток	28 500	157 700	<b>75 600</b>	26 000	128 700	<b>71 800</b>	
	Юг	24 000	184 300	<b>98 600</b>	31 600	128 900	<b>89 500</b>	
	Юго-запад	25 800	205 400	<b>97 200</b>	25 800	157 100	<b>80 600</b>	
	Запад	25 000	191 900	<b>84 500</b>	25 500	114 100	<b>56 500</b>	
	Северо-запад	32 500	208 000	<b>106 400</b>	50 000	180 900	<b>99 300</b>	
от ММК до БМК	Север	17 100	120 000	<b>55 300</b>	21 600	91 900	<b>53 800</b>	
	Северо-восток	15 000	123 300	<b>53 900</b>	22 500	109 100	<b>51 400</b>	
	Восток	15 000	115 500	<b>50 800</b>	15 000	89 200	<b>47 300</b>	
	Юго-восток	15 200	124 000	<b>47 600</b>	15 200	103 000	<b>45 400</b>	
	Юг	19 100	151 200	<b>69 000</b>	19 100	110 000	<b>61 000</b>	
	Юго-запад	18 600	131 000	<b>70 700</b>	24 800	118 800	<b>57 200</b>	
	Запад	23 900	145 800	<b>64 400</b>	16 000	102 900	<b>52 200</b>	
	Северо-запад	17 800	169 700	<b>64 900</b>	17 000	124 400	<b>61 900</b>	
за пределами БМК	Север	17 800	112 200	<b>51 000</b>	22 000	100 000	<b>48 800</b>	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	11 800	113 900	<b>48 500</b>	18 400	77 300	<b>42 400</b>	
	Юго-восток	16 500	121 100	<b>55 900</b>	13 900	100 000	<b>46 300</b>	
	Юг	14 300	139 100	<b>59 700</b>	14 300	132 500	<b>53 900</b>	
	Юго-запад	15 100	112 400	<b>48 200</b>	18 000	80 000	<b>35 800</b>	
	Запад	12 000	125 000	<b>38 100</b>	17 000	146 000	<b>31 600</b>	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00

c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 33 из 110

Financial Consulting Group



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	6 000	50 000	17 900	6 000	24 000	13 200	
	Северо-восток	4 000	51 700	15 600	4 200	30 000	13 000	
	Восток	4 700	64 700	18 200	5 400	24 000	12 800	
	Юго-восток	6 200	56 400	21 600	4 800	28 500	14 300	
	Юг	5 800	67 100	21 200	5 800	30 000	13 200	
	Юго-запад	6 000	66 000	23 000	7 200	36 000	16 900	
	Запад	5 900	60 000	20 900	5 900	32 000	15 900	
	Северо-запад	5 700	62 700	21 000	5 400	32 000	15 100	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	48 000	15 800	4 200	24 000	10 900	
	Северо-восток	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 900	
	Восток	4 000	30 000	10 900	3 800	22 800	10 300	
	Юго-восток	3 600	36 000	12 500	3 600	24 000	10 800	
	Юг	4 900	43 900	16 800	4 200	25 900	12 300	
	Юго-запад	3 600	36 000	13 700	4 700	23 600	12 500	
	Запад	3 600	32 200	12 700	3 900	19 200	10 100	
	Северо-запад	4 200	48 600	15 500	5 400	30 000	13 800	
от ММК до БМК	Север	3 800	24 000	10 500	3 600	16 800	9 000	
	Северо-восток	3 300	36 000	13 400	4 200	20 200	8 800	
	Восток	3 200	30 000	9 900	3 500	13 200	7 600	
	Юго-восток	3 400	24 000	9 600	3 400	16 600	8 600	
	Юг	3 000	30 000	10 900	4 100	20 700	9 300	
	Юго-запад	3 600	36 000	12 600	3 800	18 500	9 400	
	Запад	3 600	30 400	12 100	4 800	18 000	9 500	
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 600	18 000	10 000	
за пределами БМК	Север	3 000	25 000	8 400	3 000	18 000	7 900	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 400	20 000	9 100	3 500	16 500	6 700	
	Юго-восток	3 300	30 000	11 400	3 600	17 600	8 800	
	Юг	3 000	24 000	9 900	3 600	16 500	8 900	
	Юго-запад	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	8 300	
	Запад	3 300	24 000	8 100	4 800	18 000	6 700	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 34 из 110

Financial  
Consulting  
Group



### 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 01.10.2021 г.)			
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	7	3	12
Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	8	4	13
<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 9,11% до 19,41%

#### Уровень недозагрузки

Класс объектов	Среднее	Доверительный	
		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	11,10%	10,30%	11,90%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.10.2021 г.)	13,00%	6,00%	20,00%
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>14,42%</b>	<b>9,11%</b>	<b>19,41%</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
Московская область, Павловский Посад городской округ, д. Кузнецы, 132А, ш. Горьковское (69 км до МКАД), ш. Носовихинское (62 км до МКАД)	325,0	40 000 000	123 077	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264693511">https://www.cian.ru/sale/commercial/264693511</a>
Московская область, Богородский городской округ, д. Марьино, улица Центральная, 9Б, ш. Носовихинское (30 км до МКАД), ш. Горьковское (36 км до МКАД)	537,0	43 000 000	80 074	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249689263">https://www.cian.ru/sale/commercial/249689263</a>
Московская область, Фрязино городской округ, Фрязино, Станционная улица, 7, ш. Фряновское (20 км до МКАД), ш. Щелковское (25 км до МКАД)	665,0	65 500 000	98 496	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246014284">https://www.cian.ru/sale/commercial/246014284</a>
Московская область, Бронницы городской округ, Бронницы, Каширский переулок, 47А, ш. Новорязанское (39 км до МКАД)	2 333,2	99 999 999	42 860	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/254798381">https://www.cian.ru/sale/commercial/254798381</a>
Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, улица Журавлева, 1А, ш. Горьковское (44 км до МКАД)	3 010,0	260 000 000	86 379	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259015911">https://www.cian.ru/sale/commercial/259015911</a>
Московская область, Павлово-Посадский район, Павловский Посад, Павловская улица, 62, ш. Носовихинское (65 км до МКАД), ш. Горьковское (57 км до МКАД)	118,0	3 150 000	26 695	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/265020594">https://www.cian.ru/sale/commercial/265020594</a>
Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Южный проспект, 11к1, ш. Горьковское (45 км до МКАД), ш. Носовихинское (45 км до МКАД)	250,0	9 400 000	37 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268167143">https://www.cian.ru/sale/commercial/268167143</a>
Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, улица Мира, 33А, ш. Горьковское (44 км до МКАД), ш. Носовихинское (45 км до МКАД)	254,0	12 750 000	50 197	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267729561">https://www.cian.ru/sale/commercial/267729561</a>
Московская область, Богородский городской округ, д. Аборино, 19, ш. Горьковское (30 км до МКАД), ш. Щелковское (33 км до МКАД)	266,0	16 000 000	60 150	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/232444095">https://www.cian.ru/sale/commercial/232444095</a>
Московская область, Богородский городской округ, д. Ивашево, улица Коммунистическая, 71, ш. Горьковское (33 км до МКАД), ш. Кудиновское (33 км до МКАД)	2 589,0	55 000 000	21 244	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257933842">https://www.cian.ru/sale/commercial/257933842</a>
Московская область, Пушкинский городской округ, Ивантеевка, Хлебозаводская улица, 20, ш. Ярославское (19 км до МКАД), ш. Щелковское (26 км до МКАД)	1 200,0	125 000 000	104 167	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259827793">https://www.cian.ru/sale/commercial/259827793</a>
Московская область, Раменский городской округ, Раменское, Бронницкая улица, 6, ш. Новорязанское (36 км до МКАД), ш. Егорьевское (38 км до МКАД)	2 960,0	140 000 000	47 297	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/254122693">https://www.cian.ru/sale/commercial/254122693</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>21 244</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>123 077</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>64 853</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
Московская область, Раменский городской округ, Раменское, Донинское шоссе, 40, ш. Егорьевское (39 км до МКАД), ш. Новорязанское (37 км до МКАД)	2 960	2 368 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238505999">https://www.cian.ru/rent/commercial/238505999</a>
Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Красная улица, 31, ш. Горьковское (43 км до МКАД), ш. Носовихинское (47 км до МКАД)	2 072	725 200	4 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264815884">https://www.cian.ru/rent/commercial/264815884</a>
Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Ногинское шоссе, 36б, ш. Горьковское (39 км до МКАД), ш. Носовихинское (47 км до МКАД)	1 000	800 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189726711">https://www.cian.ru/rent/commercial/189726711</a>
Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Северная улица, 9, ш. Горьковское (39 км до МКАД), ш. Носовихинское (47 км до МКАД)	1 300	1 300 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243145513">https://www.cian.ru/rent/commercial/243145513</a>
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, Рабочая улица, 46, ш. Горьковское (39 км до МКАД), ш. Носовихинское (47 км до МКАД)	990	749 430	9 084	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/259934496">https://www.cian.ru/rent/commercial/259934496</a>
Московская область, Бронницы городской округ, Бронницы, Советская улица, 67, ш. Новорязанское (44 км до МКАД), ш. Рязанское (47 км до МКАД)	800	800 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263231288">https://www.cian.ru/rent/commercial/263231288</a>
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Советской Конституции, 3, ш. Горьковское (43 км до МКАД), ш. Щелковское (49 км до МКАД)	1 000	960 000	11 520	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258065555">https://www.cian.ru/rent/commercial/258065555</a>
Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, улица Ялагина, 1, ш. Горьковское (44 км до МКАД), ш. Носовихинское (45 км до МКАД)	1 245	1 344 600	12 960	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262730623">https://www.cian.ru/rent/commercial/262730623</a>
Московская область, Раменский городской округ, Раменское, Красноармейская улица, 97А, ш. Новорязанское (37 км до МКАД), ш. Егорьевское (39 км до МКАД)	1 500	1 350 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263232925">https://www.cian.ru/rent/commercial/263232925</a>
Московская область, Раменский городской округ, Раменское, Красноармейская улица, 97А, ш. Новорязанское (37 км до МКАД), ш. Егорьевское (39 км до МКАД)	1 400	1 400 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266305603">https://www.cian.ru/rent/commercial/266305603</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>4 200</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>12 960</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>10 376</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, Люберцы, Инициативная ул., 28	5,0	15 000	36 000	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_go_naznacheniya_5_m_1824081919">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodno_go_naznacheniya_5_m_1824081919</a>
Москва, Митинская ул., 36	8,0	80 000	120 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_2282107394">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_2282107394</a>
Москва, Лухмановская ул., 24А	7,0	60 000	102 857	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7_m_2154357956">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7_m_2154357956</a>
г.о. Пушкинский, Пушкино, Красноармейское ш., с104	5,0	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>
Московская область, Люберцы, Октябрьский пр-т, 112	6,0	80 000	160 000	<a href="https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrovok_6_m_na_fudkorte_tts_2214202828">https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrovok_6_m_na_fudkorte_tts_2214202828</a>
Московская область, Красногорск, ул. Народного Ополчения, 9	5,0	32 000	76 800	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5_m_2286737403">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5_m_2286737403</a>
Московская область, Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, 4	5,4	40 000	88 889	<a href="https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5.4_m_2289482054">https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_5.4_m_2289482054</a>
Московская область, Балашиха, Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов, вл1Алит6В	7,7	16 000	24 935	<a href="https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrovok_v_tts_8_m2_999_m_ot_mkad_super_usloviya_2183866886">https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrovok_v_tts_8_m2_999_m_ot_mkad_super_usloviya_2183866886</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>24 935</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>192 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>100 185</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	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>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общая методология оценки	40
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	45
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	50
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	57
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	62

### Приложения





### 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:

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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

– Функциональное устаревание ( $У_{фун}$ ) – 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 ( $У_{экон}$ ) – 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

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00

4332991-941-468-8546-02512645900

Страница 42 из 110

Financial

Consulting

Group



### 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

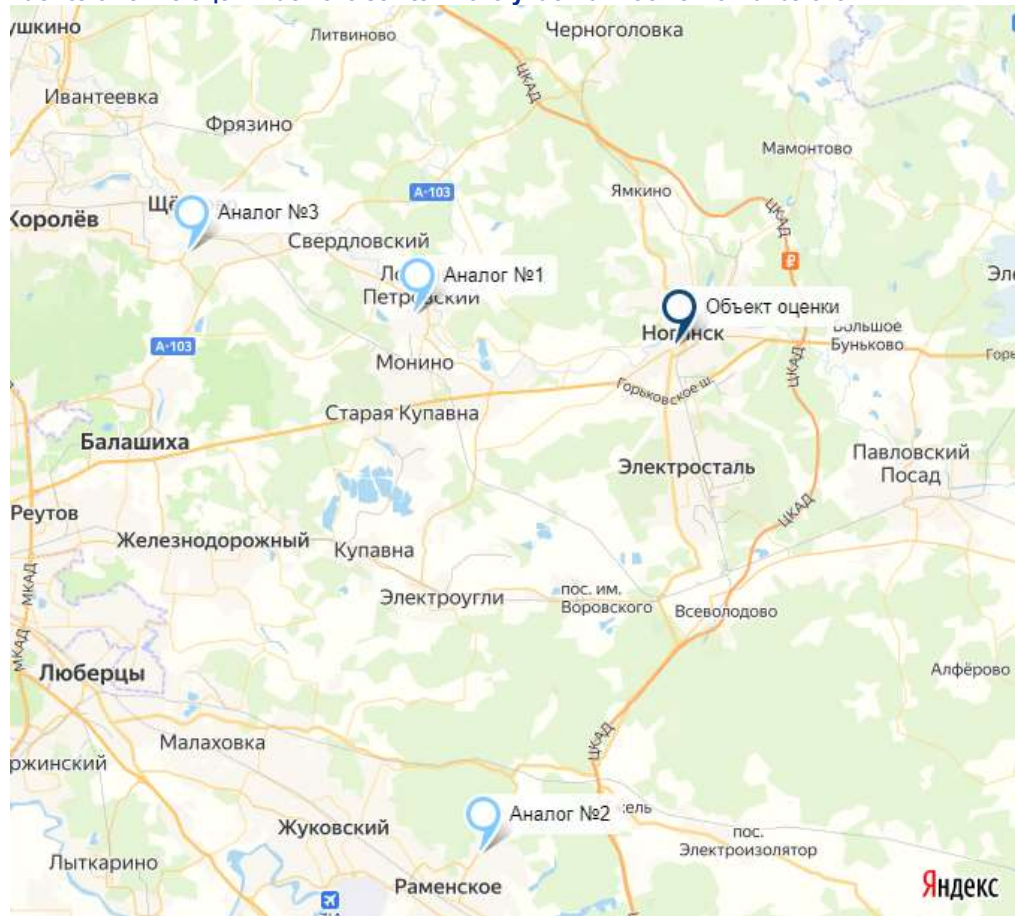
#### ▶ Доходный подход

- 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

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

Объект-аналог №1: Московская область, Лосино-Петровский, ул. Гоголя

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

Объект-аналог №3: Московская область, Щелково, мкр. Щелково-12, Московская ул., 49

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

**9 883 000 руб. НДС не облагается**

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00

c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 45 из 110

Financial

Consulting

Group



## 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, Лосино- Петровский, ул. Гоголя	Московская область, Раменский г.о., квартал 20262	Московская область, Щелково, мкр. Щелково-12, Московская ул., 49
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	3 035,0	10 000,0	1 769,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, вспомогательный вид разрешенного использования - магазины	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	земли населенных пунктов, магазины
<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>	23.12.2021	23.12.2021	23.12.2021	23.12.2021
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		15 500 000	45 000 000	9 400 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		5 107	4 500	5 314
<b>Контакты</b>		+7 (958) 715-46-64	+7 (958) 752-07-76	+7 (901) 221-11-89
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._promnaznacheniya_229_9054188">https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._promnaznacheniya_229_9054188</a>	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2061528826">https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2061528826</a>	<a href="https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/251866500/">https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/251866500/</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>		5 107	4 500	5 314
<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>	23.12.2021	23.12.2021	23.12.2021	23.12.2021
<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, Лосино- Петровский, ул. Гоголя	Московская область, Раменский г.о., квартал 20262	Московская область, Щелково, мкр. Щелково-12, Московская ул., 49
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог	вдоль основных городских автодорог	вдоль основных городских автодорог
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		(15,0%)	(15,0%)	(15,0%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 590,0	3 035,0	10 000,0	1 769,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		2,1%	19,8%	(5,0%)
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, вспомогательный вид разрешенного использования - магазины	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	земли населенных пунктов, магазины
<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	газ, электричество
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	(15%)
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		3 972	4 107	3 266
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		28%	45%	45%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,451	0,275	0,274
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>3 816</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>9 883 000</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 располагается вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами, а объекты-аналоги вдоль основных городских автодорог. Корректировка для объектов-аналогов 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

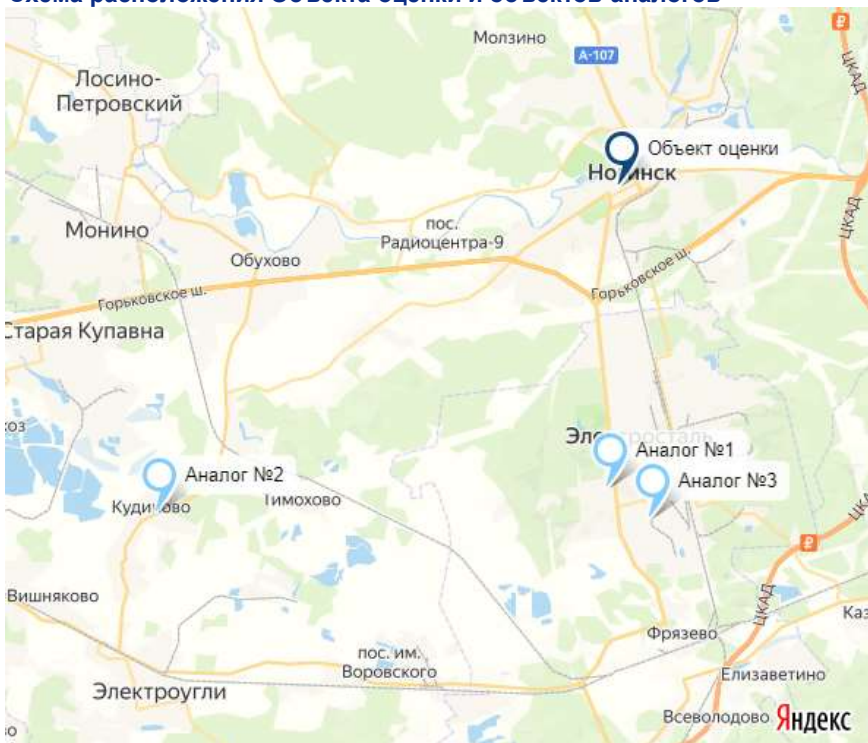
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 590,0	3 035,0	10 000,0	1 769,0
Коэффициент корректировки	0,89	0,88	0,75	0,94
Корректирующий коэффициент		1,02	1,20	0,95
<b>Корректировка, %</b>		<b>2,1%</b>	<b>19,8%</b>	<b>-5,0%</b>

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 №1 и №2 коммуникации также проходят по границе, а у аналога №3 на территории имеется газ и электричество, необходимо применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатПиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>). Корректировка для аналога №3 составила минус 15%,  $(1,08*1,09)-1)*100\%$

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900  
Страница 49 из 110

## 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, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7

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:

**312 668 000 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, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7	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	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1307,0	550,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1329,5	550,0	-	922,6
<b>Тип объекта</b>	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее 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"	требует косметического ремонта	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	отличное 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	3 011,0	3 000,0	1 000,0
<b>Дата предложения</b>	23.12.2021	23.12.2021	23.12.2021	23.12.2021
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		120 000 000	200 000 000	195 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		109 091	124 766	105 685
<b>Контакты</b>		+7 (901) 221-01-91	+7 (983) 666-82-78	+7 (98) 366-70-04
<b>Источник*</b>		<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/2451332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/2451332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900/</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/al/251335331/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/al/251335331/</a>	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/al/251335331/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/al/251335331/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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

Страница 51 из 110

Financial  
Consulting  
Group



## 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>109 091</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>	23.12.2021	23.12.2021	23.12.2021	23.12.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,60%)	(8,60%)	(8,60%)
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7	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	1 100,0	1 603,0	1 845,1
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(12,6%)	(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	550,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,50	550,0	-	922,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(7,0%)	(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

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 52 из 110

Financial  
Consulting  
Group





## 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	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		(8,0%)	-	-
<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>74 562</b>	<b>79 212</b>	<b>82 828</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(7 997)	(4 694)	380
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	требует косметического ремонта	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		8 050	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>74 615</b>	<b>74 518</b>	<b>83 207</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		42,3%	38,0%	15,2%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,204	0,227	0,569
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>77 447</b>		
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>312 668 000</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 оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 353, табл. 236, стр. 373, табл. 249
- ▶ Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 8,6% (среднее значение между 8,3% и 8,9%)

## 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	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Удельная цена	0,52	0,60	0,57	0,57
<b>Корректировка, %</b>		<b>-12,6%</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 №2 и №3 находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, а объект-аналог №1 – в отличном состоянии (новое построенное здание), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2615-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>). Корректировка для аналога №1 составила минус 8%, рассчитанная следующим образом:  $(0,92-1)*100\%$

## 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	1 100,0	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	550,0	1 603,0	922,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	550,0	-	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	0,50	1,00	0,50
Доля помещений выше 1-го этаже	0,3	0,50	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	0,92	1,00	0,92
<b>Корректировка, %</b>		<b>-7,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-7,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя



► **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам, принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется

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

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

$$S' = S_{zy}/S_{зд}$$

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 3 816 руб./кв. м

► **Корректировка на уровень отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 имеют стандартную отделку, а объект-аналог №1 имеет чистовую отделку и требует проведение косметического ремонта, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается по данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СПК-2020», 2021 г., стр. 123, табл. 75). Значение корректировки для объекта-аналога №1 составило плюс 8 050 (среднее значение между 3 230 – 12 870)

## 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		120 000 000	200 000 000	195 000 000
Площадь зданий, кв. м ( $S_{зд}$ )	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь земельного участка, кв. м ( $S_{zy}$ )	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком ( $S'$ )	0,64	2,74	1,87	0,54
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м ( $\Delta S'i$ )		-2,10	-1,23	0,10
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, ( $C_{zy}$ )*		3 816,0		
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. ( $K = \Delta S'i * C_{zy}$ )		-7 997	-4 694	380

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 и от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика о среднемесячных доходах за февраль – ноябрь 2021 г. и составил 53 296 220 руб. в год с НДС (4 441 352 руб./мес. \* 12 мес.)
- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 90% от затраченных коммунальных платежей на электроэнергию, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, технико-бытовое обслуживание или 4 099 609 руб./год ((90% \* 341 634) руб./мес. \* 12 мес.)
- ▶ Итоговое значение потенциального валового дохода составило 57 395 830 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 12 960 руб./кв. м/год, среднее значение составило 10 376 руб./кв. м/год
- ▶ Арендные ставки торговых точек составляют диапазон от 24 935 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 14,42%. К расчету было принято среднерыночное значение уровня недозагрузки в 14,42%

## 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 49 121 264 руб. в год с НДС (57 395 830 \* (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 № 15BP-1947 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его кадастровая стоимость, так как оцениваемый объект входит в состав данного перечня (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», 2021 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 573 958 руб./год (57 395 830 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	%	15,10%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>813 596</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

- Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 813 596 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	7 839 522	по данным Заказчика
в т. ч. коммунальные	4 291 122	по данным Заказчика
Налог на имущество (здание)	2 937 280	анализ Исполнителя
Налог на земельный участок	155 837	анализ Исполнителя
Резерв на замещение	813 596	анализ Исполнителя
Страхование	125 000	по данным Заказчика
Вознаграждение управляющей компании	573 958	анализ Исполнителя
<b>Итого, руб. округленно с НДС</b>	<b>12 445 200</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

- Операционные расходы составили 12 428 000 руб./год или 3 078 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 21,68% 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 15.05.2041 г., средняя доходность по ним составила 7,71%

► **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-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>), срок экспозиции торговых объектов на рынке составляет от 4 до 13 мес. Исполнителем было принято среднее значение по рынку равное 8 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,14%

► **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 1,25%



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		6	2	-	-	-
Взвешенный итог		6	4	-	-	-
Сумма	10					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	1,25					
<b>Итоговая премия за риск</b>	<b>1,25%</b>					

Источники: Анализ Исполнителя

▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,10%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,71%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	5,14%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,10%</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	15,10%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000000043%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000000043%

## Определение долгосрочного темпа роста

▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2026 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	7,71%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	5,14%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,10%</b>
Долгосрочный темп роста	4,00%
Норма возврата, %	0,000000043%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>11,10%</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 11,10% 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: **330 400 000 руб. с НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	57 395 830
Недозагрузка, %	14,42%
Действительный валовый доход	49 121 264
Операционные расходы	12 445 200
Чистый операционный доход	36 676 064
Ставка капитализации, %	11,10%
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>330 400 000</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>Основные факты и выводы</b>	15
<b>Описание Объекта оценки</b>	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<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	63
<b>Приложения</b>	64



## 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	312 668 000	0,5	
Доходный	330 400 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС</b>			<b>321 500 000</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	311 617 000	259 680 833
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	9 883 000	9 883 000
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости</b>	<b>321 500 000</b>	<b>269 563 833</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 декабря 2021 г., составила:

**321 500 000 (Триста двадцать один миллион пятьсот тысяч) руб., с НДС или**

**269 563 833 (Двести шестьдесят девять миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи восемьсот тридцать три) руб., без НДС**

- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Приложения</b>	
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	7	1. Декларация качества оценки	65
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	10	2. Список используемой литературы	66
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	12	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	67
<b>Основные факты и выводы</b>	15	4. Фотографии Объекта оценки	71
<b>Описание Объекта оценки</b>	18	5. Документы, предоставленные Заказчиком	85
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23	6. Информация из сети Интернет	101
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39		
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	62		





- ▶ 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 predeterminedenной 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) № 0919/778/0195/18</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> 																												
<p>г. Москва, № 27 ноября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности единичного и полного договора страхования (неопределенного юридического лица) при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Юридическое лицо»), на котором Страховщик обязуется за обусловленную плату (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 (02.11.2019), (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются неотъемлемой частью. Неизменностью 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>																												
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование»                  Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6,                  ИНН 7712060834, КПП 772801001                  р/с 40701810903300000066 в АО «Альфа-Банк»,                  г. Москва, к/с 301018101000000000993,                  БИК 044503893</p>																											
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консалтинга/оценки»                  108848, город Москва, город Троицк, Академическая площадка, дом 4, эт. 4, код подразделения 5-10/03                  ИНН: 772849899</p>																											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<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 для целей настоящего Договора и Правил страхования по истечении срока страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<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 каждому страховому случаю и предел возмещения по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 50% от страховой суммы.</p>																											
ФИНАНСА	<p>Финанса не установлена (доплатить).</p>																											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского 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>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>30000</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, последний автоматически считается прекратившим свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о расторжении договора и расторжения договора и без подписания дополнительного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал договор, 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 настоящему договору с даты неуплаты. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал договор.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	3	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	4	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	5	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	7	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	8	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
2	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
3	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
4	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
5	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
6	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
7	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
8	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются на территории законной деятельности территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрирателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрирателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения имущественных судебных и иных расходов Страхователя, и связи с иными иными ему требованиями (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иск, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобрирателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2) (А) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодобрирателей в результате осуществления Застрахованной деятельности; при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добросовестно в предпринятом порядке Страхователем или истинным 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 причинно-следственная связь между действием/ бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия, предъявленное третьим лицам, иными лицами).</p>																											

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>предоставления отцом Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) лицу не являющемуся третьим лицом (далее - истинный Договор).</p> <p>«Страховым случаем» является событие, названное в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предпринятые выданные ИСТРАХОВОЙ РИСК: наступления которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобрирателям, при имущественных интересах которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и связанные обязанности Страховщика, осуществляемые в порядке и сроки, предусмотренные требованиями статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), включенные работу в предмет объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании будущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленные на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым на государственном, соответствующем требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), включенное работу в предмет объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании будущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, причиненные в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• возмещение расходов на предпринятую вынесение обязательств и прочие выноски Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предъявлению страховых случаев (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред);</li> <li>• расходы по удовлетворению претензий страховых случаев (взыскания);</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требования (исков, претензий) и возмещением 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) убытки, расходы, возмещаемые в п. 10.18 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение или предъявление претензии или иски третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок с момента начала подготовки к событию Страхования и уведомление претензии, обоснованности и оснований предполагаемой события по e-mail: <a href="mailto:info@alfast.ru">info@alfast.ru</a> или по почте на адрес: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии со статьями 18-19 Закона о Страховании.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты (работной день) возмещения, руб.)                  До 40 000 000 - в полном объеме                  От 40 000 001 до 100 000 000 - 100%                  Свыше 100 000 000 - 90%</p> <p>Срок и порядок выплаты возмещаются (отражены дополнительно) и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день отчисления средств с расчетного счета Страховщика. 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>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ 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 Страхователя.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<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 Страховщиком:                  - Писарев Николай Сергеевич, тел. +7 (495) 788-00-00 д.13-85, ан. центр <a href="mailto:info@alfast.ru">info@alfast.ru</a>                  - Клименко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-00-00 д.30-73, ан. центр <a href="mailto:info@alfast.ru">info@alfast.ru</a>                  Полномочия представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:                  - Савостерова Наталья Николаевна, ан. центр <a href="mailto:natalya@sfcrating.com">natalya@sfcrating.com</a>                  - Савостерова Наталья Николаевна, ан. центр <a href="mailto:natalya@sfcrating.com">natalya@sfcrating.com</a></p> <p>Полномочия представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие в виде документальных сообщений в электронной форме и составление его неотъемлемой частью.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заверенное Страхователем на страхование ответственности выданные.                  2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консалтинга/оценки»</p> 
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> 

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00

c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900

Страница 67 из 110

Financial

Consulting

Group





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

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ										
г. Москва		27 октября 2019 г.										
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 за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховому возмещению и выплате установленные Договором страховую сумму и выплаты ответственности.												
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком 02.11.2015», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласованная сторона по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.												
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.												
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713086634, КПП 772601001 р/с 40701810901300000005 и АО «Альфа Банк», г. Москва, п/с 20101810200000000893. Т/Б: 04052560.											
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Семиков Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 509101103461											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	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. Указанной в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом прекращения действия настоящего Договора согласно Правилам страхования.											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛАЙФЛАЙН ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лайфлайн ответственности на один страховой случай не превышает (ограничен)											
ВРАЧЕВАЗА:	Фрагмента не устанавливаются (отсутствуют)											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	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 пользу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="393 706 953 756"> <tr> <td>Взносы:</td> <td>Сумма, руб.</td> <td>Оплачивается в срок до:</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> </table> <p>1 января 2020 г. 1 января 2021 г.</p> <p>В случае неоплаты очередного 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 уведомлением 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 акта Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем 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>			Взносы:	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек
Взносы:	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:										
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек										
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются непредвиденные издержки, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выгодоприобретателям). В) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями иском, претензиями о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.											
СТРАХОВЫЙ РИСК:	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование. 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 третьим лицам в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; В) риск наступления ответственности за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями иском, претензиями о возмещении вреда, риск наступления											
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями иском, претензиями о возмещении вреда, риск наступления											

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСТОЧНИКИ ИЛИ СТРАХОВАНИЯ:	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 (иск, претензий) о возмещении вреда или уплате возмещения.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:	По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страховой компенсации в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по привлечению внешнего специалиста и оплате визитов Страхователя, расходы на ведение в судебных органах дел по предусмотренным настоящим Договором случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); • расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями иском, 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, Страховая премия, Фрагмента» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или для трети лица, а также при получении Страхователем претензии (иск) третьими лицами и предпринять все необходимые меры для сообщения о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:soz@alpha.ru">soz@alpha.ru</a> или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком акта. 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, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. Российская Федерация.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРОВ:	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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКОНОДАТЕЛЬНО-ПРАВОВОЕ ПОСРЕДСТВО:	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Пареньки представителя Страхователя, ответственные за взаимодействие со Страхователем: - Александр Александрович Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-85, эл. почта: <a href="mailto:alexander17@alpha.ru">alexander17@alpha.ru</a> ; - Валерий Александрович Алехович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.08-73, эл. почта: <a href="mailto:valeriy@alpha.ru">valeriy@alpha.ru</a> ; - Светлана Павловна Наумовича эл. почта: <a href="mailto:svetlana@alpha.ru">svetlana@alpha.ru</a> . Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1322991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900  
Страница 68 из 110  
Financial





№ 3824 от 06.08.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по  
запросу 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
016848 -1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019- 29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «06» августа 2021.

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119911, Москва, пр. Вернадского, 8А, пом. XXIII  
тел./факс: (495) 604-41-09, 604-41-70, 160-070000





Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900  
Страница 70 из 110





Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Информационная табличка



Прилегающая территория



Прилегающая территория



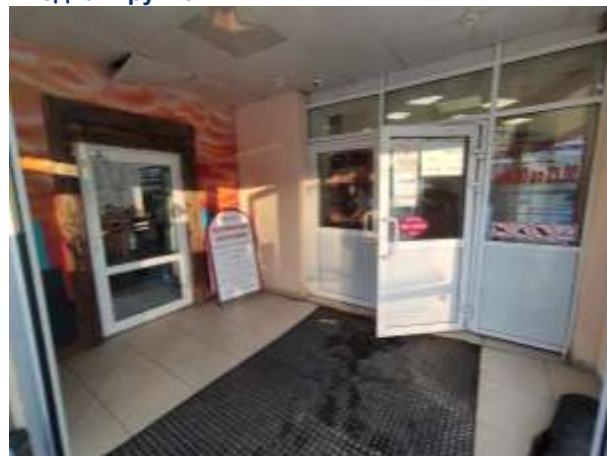
Прилегающая территория



Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения





Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



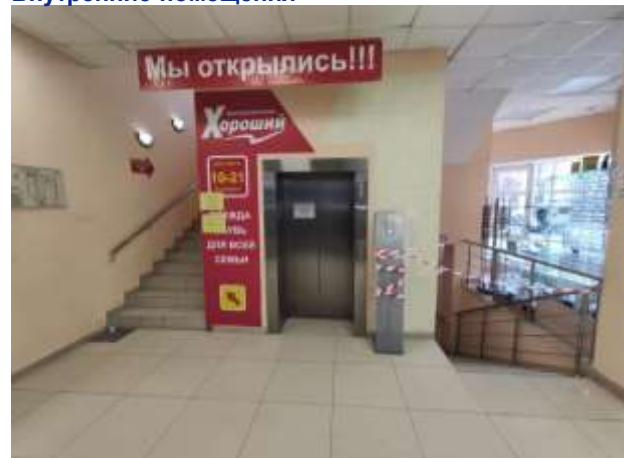
Внутренние помещения



Внутренние помещения



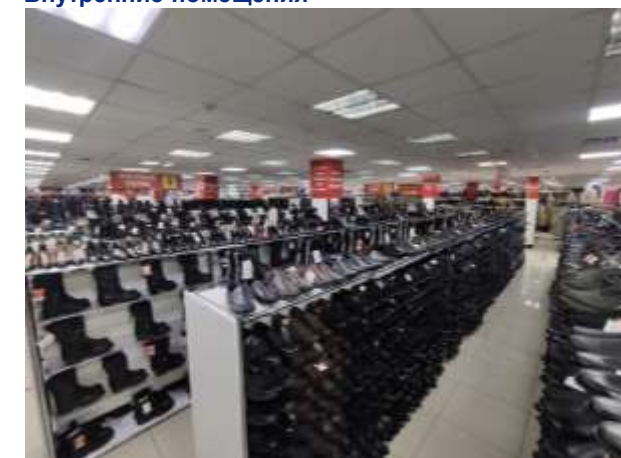
Внутренние помещения



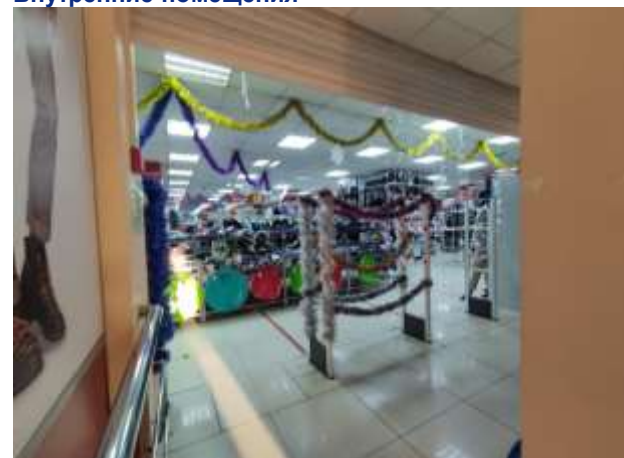
Внутренние помещения



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 оценки 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»



## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2021 года

Панель на сайту

Москва

Категория: **Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statruel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение). Без внешних признаков износ несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием.	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неиспользуемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима	0,28	0,46	0,36

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.





## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Панель по сайту

Искать

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 15.10.2021 г.)

Исследования рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планируемостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральный или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

### Примечания

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонированием и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

Справочник оценка 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%

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

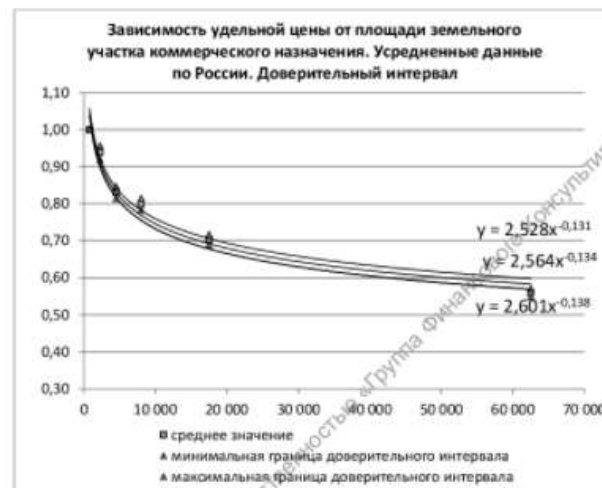


Рис. 19

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



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
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**

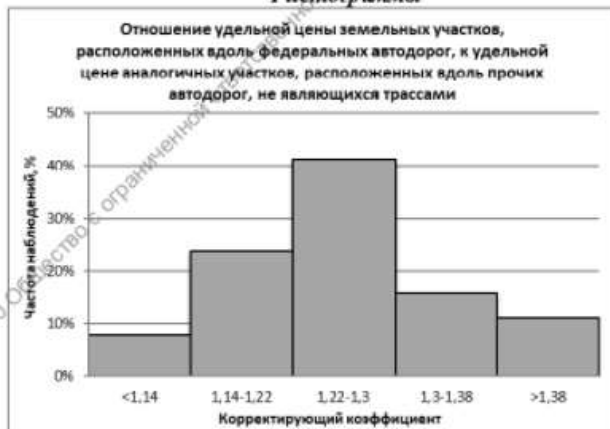


Рис. 72.

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

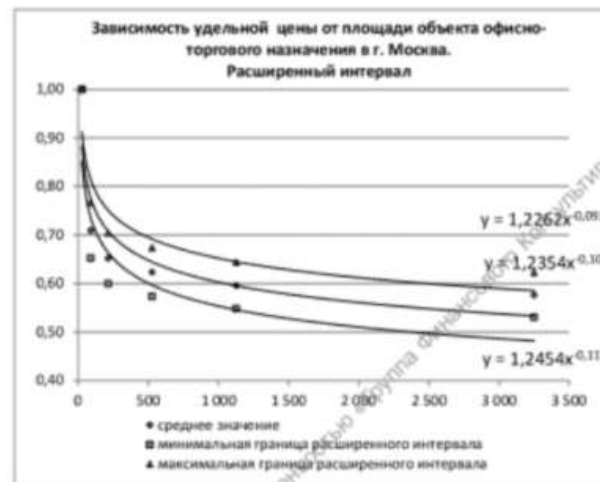


Рис. 73<sup>18</sup>

<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	5,86	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



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

### Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 207

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 208 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

### Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 208

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0





## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

№	Объекты недвижимости (назначение)	1	2	3	4	5	6
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	23	14	12	15	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	5	23	13	11	14	17
<b>Объекты общественного назначения</b>							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12	14
15	Лаборатории и научно-исследовательских учреждений (здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации))	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	10	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
<b>Вспомогательные здания</b>							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пусковые пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения				по срокам зданий основного назначения		

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



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-л 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				



### 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	158-053-12021

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 сентября 2013 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
000 "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) Руководитель филиала Савина 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	основное строение	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		подвал	1158,3	3,08	
В1		44		подвал	30,4		
В1		45		подвал	37,0		
В1		46		подвал	6,3		
В1		47		подвал	22,8		
В1		48		подвал	3,8		
В1		49		подвал	11,6		
В1		50		подвал	16,7		
В1		51		подвал	3,4		
В1		52		подвал	3,0		
В1		53		подвал	6,8		
В1		54		подвал	3,8		
В1		55		подвал	20,3		
В1		56		подвал	4,3		
В1		57		подвал	30,2	3,90	
В1		58		подвал	45,0		
В1		59		подвал	15,0		
В1		60		подвал	42,0		
В1		61		подвал	47,3		
В1		62		подвал	32,3		
В1		63		подвал	61,0		
В1		64		подвал	6,1		
В1		65		подвал	3,8		
В1		66		подвал	8,0		
В1		67		подвал	7,0		
В1		68		подвал	15,0		
В1		69		подвал	3,2		
В1		70		подвал	55,0		
В1		71		подвал	41,0		
В1		72		подвал	41,0		
В1		73		подвал	6,4		
В1		74		подвал	113,8	3,40	
В1		75		подвал	148,4		
В1		76		подвал	15,0		
В1		77		подвал	12,7		
В1		78		подвал	7,4		
В1		79		подвал	4,8		
В1		80		подвал	3,2		
В1		81		подвал	6,7		
В1		82		подвал	19,8	1,90	
В1		83		подвал	2,3		
В1		84		подвал	2,2		
В1		85		подвал	18,6		
В1		86		подвал	6,7		
В1		87		подвал	7,3		
В1		88		подвал	89,4		
В1		89		подвал	15,3		
В1		90		подвал	9,0		
В1		91		подвал	7,3		
В1		92		подвал	6,9		
В1		93		подвал	1,4		
В1		94		подвал	1,4		
В1		95		подвал	2,2		
В1		96		подвал	5,0		
В1		97		подвал	4,8		
В1		98		подвал	489,6		
<b>Итого:</b>					<b>4037,2</b>		

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

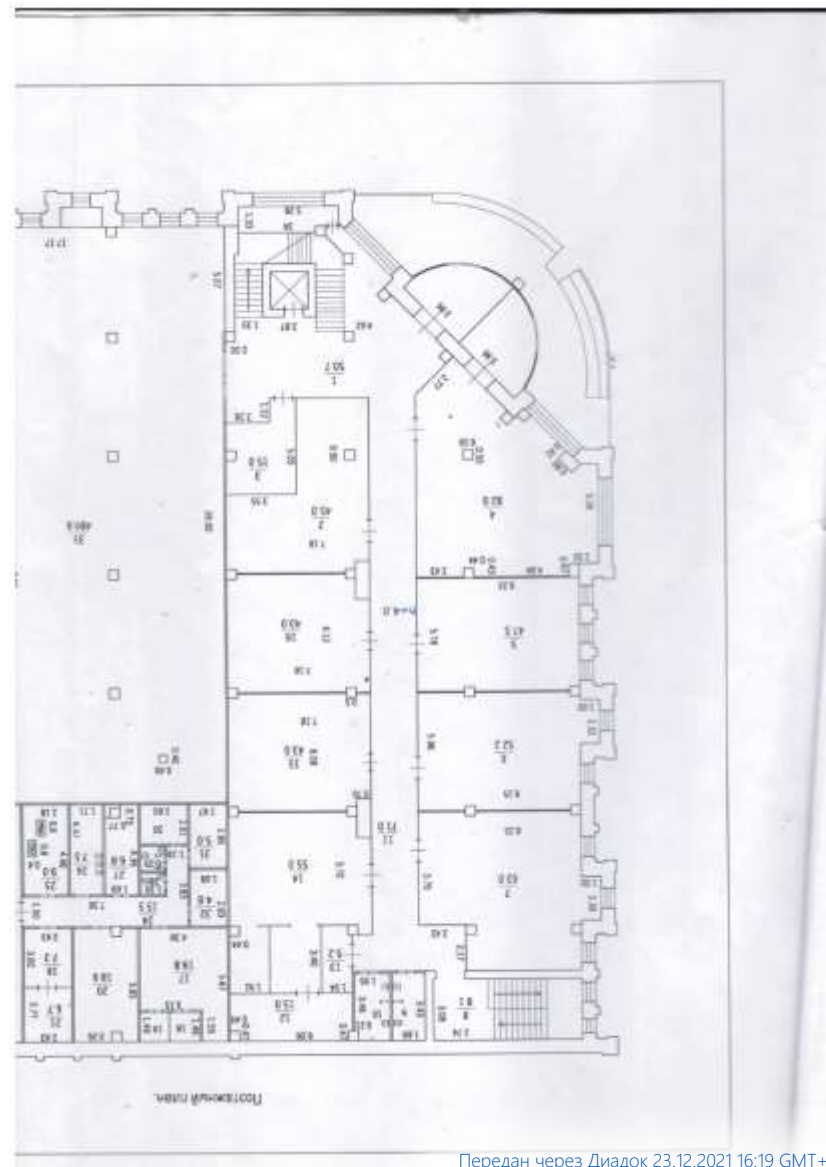
Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
ООО МНГ-Восток	собственность	Договор купли-продажи №66/2012 от 21.11.2012г; Свидетельство о гос. 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

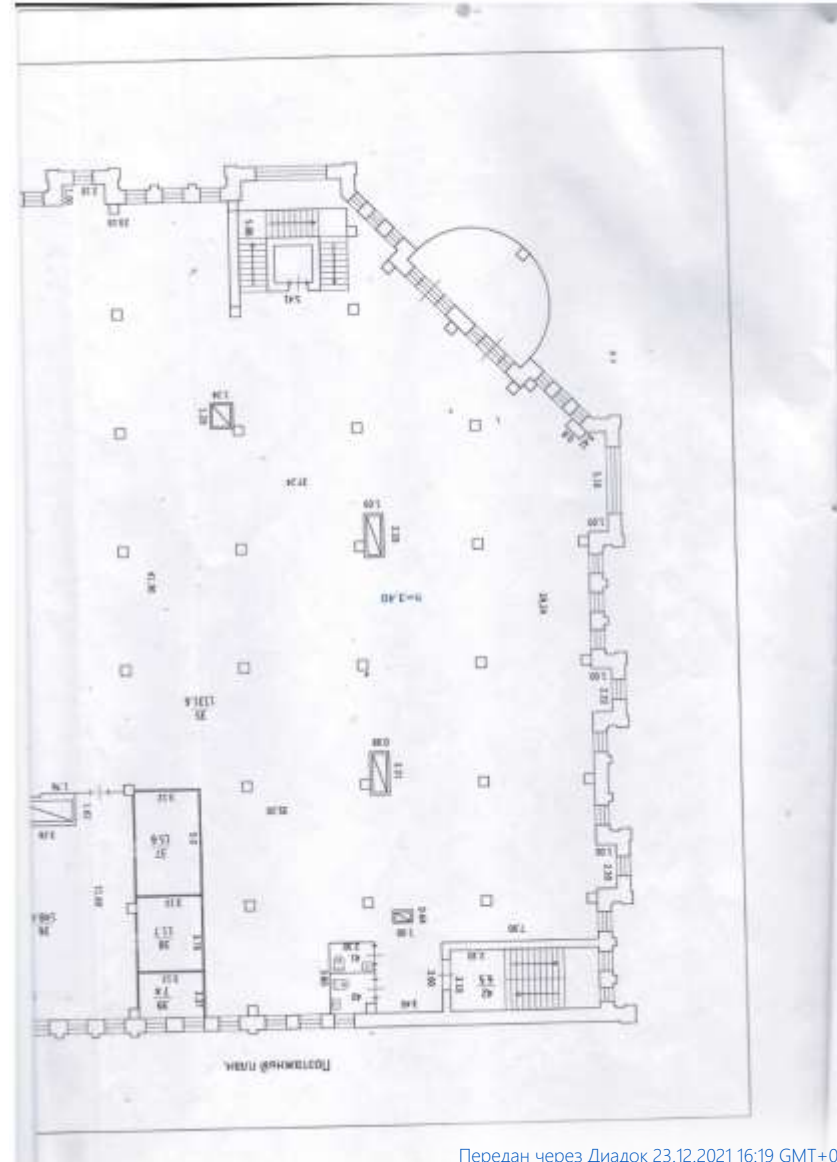
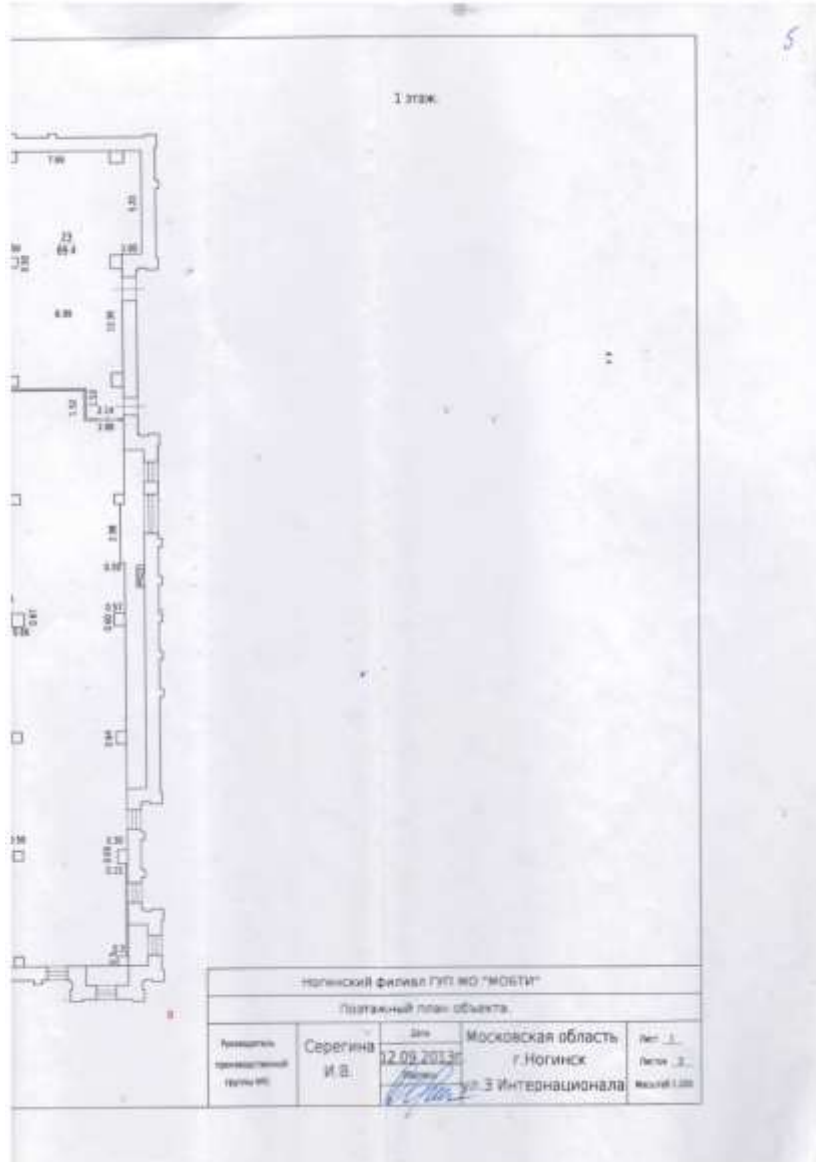




Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900  
Страница 88 из 110

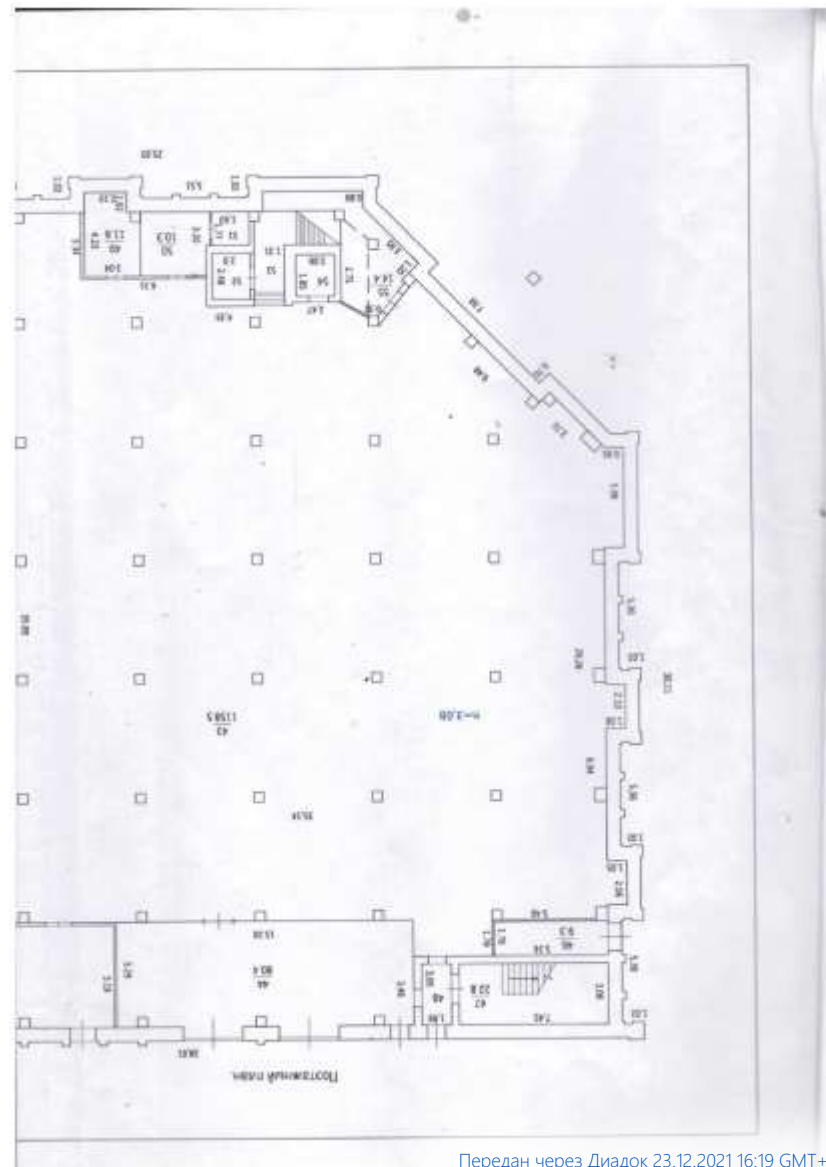
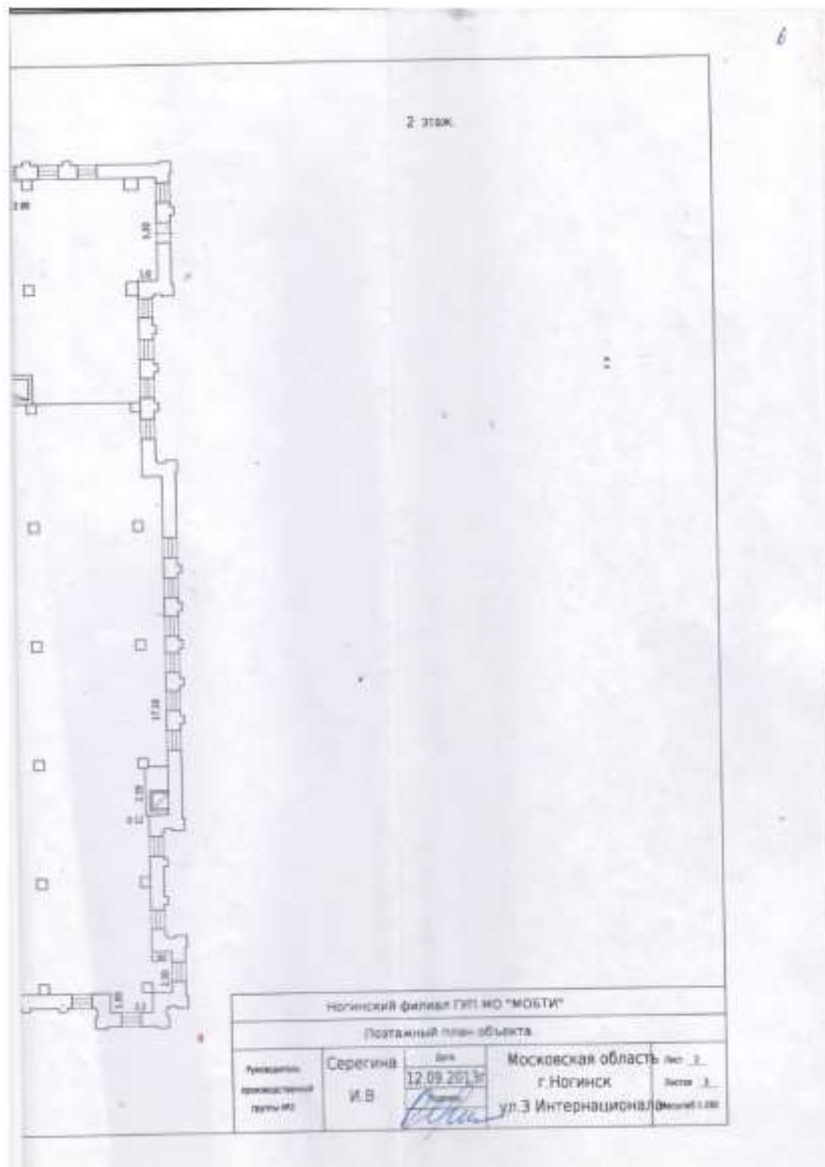






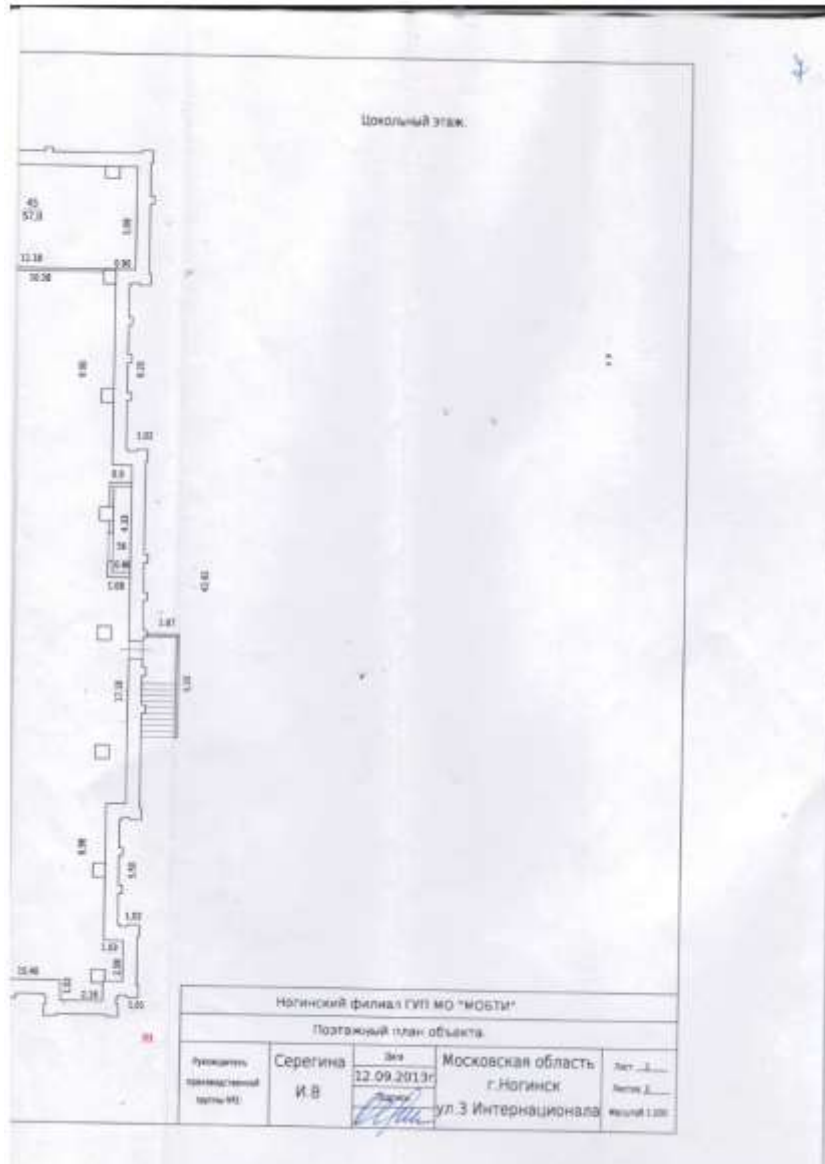
Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900  
Страница 89 из 110





Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
 c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900  
 Страница 90 из 110





Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
 c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900  
 Страница 91 из 110



Универсальный передаточный документ государственной регистрации, складная форма на территории Московской области

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

Сведения об основном мероприятии объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1		Выход 1 Лист 1	
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1.1	Всего листов раздела 3
Дата прекращения существования объекта недвижимости		Всего листов выделов 5	
Кладовый номер:		50.16.0000900.2630	
Номер кадастрового квартала:		50.16.0000900	
Дата прекращения существования номера:		24.07.2013	
Универсальный передаточный документ номер:		50.16.04172014.174	
Адрес (местонахождение):		Городской округ Московской области, Южный административный округ г. Пушкино, ул. 3-й Пятилетки, дом 70	
Площадь, кв. м:		1037,2	
Целевое назначение:		Помещение	
Целевое назначение:		нередовно-официальное жилищное	
Владельцем помещений, в том числе долимином владельцев помещений в многоквартирных домах:		3, в том числе в помещениях 1 жилого назначения	
Техническое состояние:		2011	
Техническое состояние:		10378,7 кв. м	
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости:		50.16.03090019	
Кадастровый номер помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении:		50.16.0000900.26306, 50.16.0000900.26307	
Целевое назначение помещений:		жилое помещение	
Сведения об объекте недвижимости и/или статус "муниципальное жилое учреждение"		Сведения об объекте недвижимости и/или статус "муниципальное жилое учреждение"	
Сведения об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости	
Адрес (местонахождение):		Юридический адрес: Московская область, Пушкинский район, город Пушкино, ул. 3-й Пятилетки, дом 70, квартира 26306	
Получатель информации:		Подпись: М.П.	

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

Лист 2 из 2		Выход 2 Лист 2	
Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2.3	Всего листов выделов 5
Дата прекращения существования объекта недвижимости		Всего листов выделов 5	
Кладовый номер:		50.16.0000900.26306	
1.1 Перечень новых помещений фискальной принадлежности "АКТИВНО ИСТИНА/ИДП"			
1.2 Адрес долевой собственности:		26.10.2021, 16.13.04	
1.3 Промежуточные сведения:		26.10.2021, 16.13.04	
1.4 Документальное подтверждение:		26.10.2021, 16.13.04	
1.5 Сведения об объекте недвижимости:		26.10.2021, 16.13.04	
1.6 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.7 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.8 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.9 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.10 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.11 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.12 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.13 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.14 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.15 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.16 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.17 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.18 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.19 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.20 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.21 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.22 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.23 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.24 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.25 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.26 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.27 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.28 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.29 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.30 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.31 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.32 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.33 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.34 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.35 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.36 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.37 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.38 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.39 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.40 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.41 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.42 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.43 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.44 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.45 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.46 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.47 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.48 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.49 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.50 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.51 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.52 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.53 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.54 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.55 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.56 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.57 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.58 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.59 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.60 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.61 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.62 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.63 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.64 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.65 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.66 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.67 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.68 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.69 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.70 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.71 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.72 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.73 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.74 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.75 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.76 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.77 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.78 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.79 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.80 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.81 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.82 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.83 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.84 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.85 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.86 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.87 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.88 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.89 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.90 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.91 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.92 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.93 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.94 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.95 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.96 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.97 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.98 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.99 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	
1.100 Сведения о зарегистрированных правах:		26.10.2021, 16.13.04	

Передан через Диадок 23.12.2021 16:19 GMT+03:00  
c1332991-94cd-4bb8-854b-d2f5f2645900  
Страница 92 из 110

Лист 3

Заказчик			
ИМЛ объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Высота здания, м	Высота здания, м	Высота здания, м
26 января 2011г.			
Кадастровый номер			
50:16:0000000/5030			
4.1			
Адреса			
14.10.2013 12:30:43			
50:50:016:5030/6006/2015-2383-С			
участок для целей установления ограничений права в			
срок действия с 14.10.2013 по 26.04.2018 и 14.10.2012 по 26.04.2018			
обременение объекта недвижимости:			
ипотека в пользу залогодержателя от реализации			
права и обременения объекта недвижимости:			
нахождение государственной регистрации:			
Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №41.1 нежилого помещения от 01 марта 2014 года,			
Выдан 30.06.2017			
Дополнительное соглашение к договору аренды № 41.1, нежилого помещения от 01.01.2014, № 4, Выдан			
28.11.2017			
Договор аренды нежилых помещений, № 41.1, Выдан 01.02.2014			
Дополнительное соглашение №2 к договору аренды № 41.1 нежилого помещения от 01.02.2014 года, № 2,			
Выдан 26.04.2016			
Дополнительное соглашение (дополнение) об ипотечном условии договора аренды, № 4, Выдан			
28.07.2020			
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			

подпись:  Фролова

М.П.

Лист 4

Заказчик			
ИМЛ объекта недвижимости			
Лист №3, Раздел 2	Высота здания, м	Высота здания, м	Высота здания, м
26 января 2011г.			
Кадастровый номер			
50:16:0000000/5030			
4.2			
Адреса			
03.12.2012 00:00:00			
50:50:016/01/02/2012-280			
участок для целей установления ограничений права в			
срок действия с 03.12.2012 по 10 лет с даты окончания Договора			
обременение объекта недвижимости:			
ипотека в пользу залогодержателя от реализации			
права и обременения объекта недвижимости:			
нахождение государственной регистрации:			
Договор на аренду нежилого помещения, № Д-8/01/09/2011/10, Выдан 11.11.2011			
Составлено о залоге ссуды от 19.04.2012, по договору на аренду нежилого помещения №Д-			
8/01/2011/10 от 11.11.2011, Выдан 19.04.2012			
Договор купли-продажи, № 6/2012, Выдан 21.11.2012			
Дополнительное соглашение к договору на аренду нежилого помещения № Д-8/01/09/2011/10 от			
11.11.2011, Выдан 04.12.2012			
Дополнительное соглашение к Договору №5-8/01/09/2011/10 аренды нежилых помещений от 11.11.2011			
года, Выдан 28.02.2020			
Дополнительное соглашение (дополнение) об ипотечном условии договора аренды, № 2-			
8/01/09/2011/10, Выдан 01.02.2020			
Дополнительное соглашение к Договору №3-8/01/09/2011/10 аренды нежилого помещения от 11			
января 2011 года, Выдан 17.12.2020			
ипотека ссудозайки			
4. Ссылка на запись решения об ипотечном объекте			
недвижимости для поручительных и заложенных			
права:			
Ссылка об установлении государственной			
регистрации сделки, права, арриванция право без			
использования в силу закона/договора третьего лица,			
применя:			

подпись:  Фролова

М.П.







Рисунок 2 Лист 2

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

Земельный участок  
код объекта недвижимости

Лист №1 Рисунок 2	Высота листов рисунка 2.1	Высота листов рисунка 3	Высота листов выписки 3
26 января 2021 г.	50.16.0000003-19		
Кладовый номер			

1	Целевое назначение (предназначение)	1.1	Земельный участок государственной собственности "АКТИВНО ЖИЗНЕНАДЪ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Сведения о государственной регистрации права
3	Документы-основания	3.1	Решение комиссии городского поселения и земельного участка, датой 23.12.2020
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	4.1	Земельное Удостоверение 58.07.2021 16:13:04 50.16.0000003-19-001/2021-3 Срок действия с 25.01.2021 по 09.10.2035
5	Сведения об ипотеке, залоге, аресте, ограничениях на распоряжение объектом недвижимости		Объект в залоге у государственной организации "Финансовая полиция" АО "Финполиция" Д.У. Записан в Едином государственном реестре недвижимости "Активно Жизненное", ИНН: 7728147463, ОГРН: 102775262248
6	Сведения об оспаривании государственной регистрации права, признании права без установленной в силу закона причины признания права		Приняты меры по прекращению действия Записи в Едином государственном реестре недвижимости "Активно Жизненное"

Имя и фамилия владельца недвижимости (полностью)

Имя и фамилия владельца

М.П.

Рисунок 3 Лист 3

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

Земельный участок  
код объекта недвижимости

Лист №1 Рисунок 3	Высота листов рисунка 3.1	Высота листов выписки 3
26 января 2021 г.	50.16.0000003-19	
Кладовый номер		

План (чертеж, схема) земельного участка

Имя и фамилия владельца недвижимости (полностью)

Имя и фамилия владельца

М.П.







договора урегулирования.

7.5. Страхователь обязан:

7.5.1. Не реализовывать действия и Страхователю и его исполнителям по поводу и в результате случая, предусмотренного условиями договора.
7.5.2. незамедлительно уведомить Страхователя и представителя Страхователя (Полномочия/Фирму/Лица) по предоставлению документов, представляющих интерес.
7.5.3. исполнять договор, с учетом пункта 11.3.6. Правил и пункта 30 (тридцать) раздела 10 настоящего Договора.

При неисполнении срока принятия решения по страховому случаю Страхователь (Полномочия/Фирма/Лица) несет ответственность за потерю страхового возмещения либо выплаты Страхователем (Полномочия/Фирма/Лица) при ответственности потерпевшего застрахованного в результате несчастного случая на производстве и нарушении производственных обязанностей страхового субъекта, или иными лицами в страховой или страховой группе.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и осуществляется взысканием причиненного ущерба, но не может превышать установленный договором страхования страховой суммы и лимитов возмещения, за вычетом франшизы в договоре страхования франшизы.

При случае события или события, вследствие этого события, ведущего к осуществлению события под оформлением, могут быть произведены в пользу франшизы, представляющей законченную часть.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или полной потере имущества - в размере действительной стоимости погибшего (страхового) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, полученных для дальнейшей эксплуатации, но не более страховой суммы (лимитов возмещения).

При случае полной гибели или полной утраты застрахованного имущества Страхователь (Полномочия/Фирма/Лица) вправе с согласия Страхователя отказаться от возмещения по страховому случаю и в пользу Страхователя. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не более страховой суммы (лимитов возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Полномочия/Фирма/Лица) обязан возместить сумму (лимиты возмещения) и/или расходы по оценке имущества застрахованного имущества или его остатков.

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

8.2.3. При определении восстановительных расходов учитываются также восстановительные страховые суммы, процентов, штрафов, пени и иных санкций, налагаемых в процессе восстановления имущества.

8.2.4. Расходы в связи с доставкой остатков, подлежащих возврату Страхователю, если такие расходы были необходимы при 8.2. При произведении или возмещении убытков Страхователем, оплата этих убытков Страхователем, подлежащих возмещению, не производится.

8.3. Страхователь возмещает восстановительные расходы, возмещаемые в результате страхового случая.

8.3.1. При страховании недвижимого имущества - равную по размеру, определенную от убытков, подлежащих возмещению, сумму страховых сумм (лимитов возмещения) и процентов, указанных в условиях договора, или процентная по страховой сумме застрахованного недвижимого имущества (маркетинговая и рекламная страховая сумма).

8.4. Взыскание ущерба и возмещение в совокупности по обоим страховым случаям, произошедшим и в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленный по договору ответственности страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4 настоящего договора.

8.7. Если страховой субъект, участвующий в договоре страхования, является также действительным собственником (долевой собственником), то Страхователь при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Полномочия/Фирма/Лица) часть претензии или сумму претензий, подлежащих оплате Страхователем (Полномочия/Фирма/Лица) в действительной стоимости.

8.8. При наступлении в период действия договора страхования события, являющегося страховым случаем, Страхователь до обращения к Страхователю за страховой выплатой обязан возместить страховую сумму в полном объеме (при условии уплаты страховой суммы в рассрочку).

8.9. Если выплата страхового возмещения становится для стороны дефицитом средств с расчетного счета Страхователя, для ее осуществления по расчетной счет Страхователь, либо должником по выплате денежных средств Страхователем.

9. ДОПОЛНЕНИЕ

9.1. По условиям страхования стороны установились: Безусловно франшиза.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. При наступлении события наступления договора регулируется указанными Правилами. При случае осуществления выплаты по наступлению события договором страхования (Правила, условия, исключения) срок, указанный в настоящем разделе договора.

10.2. При наступлении в соответствии с условиями договора наступления события, указанного в настоящем разделе договора или в связи с ним должны быть в обязательном порядке и будут считаться таковыми наступления события, если они являются таковыми, независимо от их классификации по условиям договора, регулирующего наступление события.

10.4. Если договор на основании договора, регулирующего наступление события, а в случае наступления события - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь по инициативе «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других несчастных случаев» СПАО «РЕСО-Гарантия» от 07.05.2018 г. Сопоставимость с условиями Договора. Условиями страхования и его дополнением.

10.6. Полномочия/Фирма/Лица договор, Страхователь подтверждает участие в качестве участника страхования, страхового представителя в процессе заключения настоящего договора и СПАО «РЕСО-Гарантия».

Страхователь [подпись]

Страхователь [подпись]

11. ПРИЛОЖЕНИЕ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования.
Приложение №1 - Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других несчастных случаев СПАО «РЕСО-Гарантия» от 07.05.2018 г.
Приложение №2 - Заявление на страховое.

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

Table with 2 columns: Name of the insured (Агент / Представитель страхования Дана Ольга Александровна) and Policy Number (Кол. 27156414)

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
СПАО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Газовая, д. 12, стр. 1
Фактический адрес: 117103, г. Москва, Пятницкий пр., д. 6

ИНН 771004320
КПП 771001001
ОГРН 002730042413
Р/с № 407018303183000528 в АО «АДВФ-БАНК»
ИДК 044525363
Корр. счет № 3010181020000001943 в АО «АДВФ-БАНК» Москва

Законность Директор, [подпись]
У/А/1 «РЕСО-Гарантия»

По основанию Договора страхования № 27156414 от 23.12.2021 г.

М.П.

[подпись]

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Управляющая компания «Альфа-Контраст» Д.У.
Закреплено печатью исполнительным фактом независимости
«Альфа-Контраст»

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Славянская-Курдюковская, д. 23, стр. 1
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Славянская-Курдюковская, д. 23, стр. 1

ИНН 772814280
КПП 773010005
ОГРН 002730242289
Ид. 407018303183000528 в АО «АДВФ-БАНК»
ИДК 044525363
Ид. 3010181020000001943 в АО «АДВФ-БАНК» Москва

Директор [подпись]
Исполнительный факт независимости
ИДК «РЕСО-Гарантия»

По основанию Договора страхования № 27156414 от 23.12.2021 г.

М.П.

[подпись]



**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 23.12.2021

№ 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 паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пятнадцать».

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

**Доходная часть по состоянию на 23.12.2021 г.**

Арендатор	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата последнего продления договора	Срок аренды, мес.	Автопродлонгация	Площадь, кв. м	Месячная ар.плата вкл. ЭР, руб. в мес., с НДС	Включение коммунальных платежей в МАП	Статус МА
ООО Дикси-Юг	44527	ДДА	№Д-В/01/09/2011/10	11.11.2011	120	нет	692.5	1 376 144	не включены	нет
ООО Биюлэво ритейл	4,5,6	ДДА	№118/2018	01.06.2018	60	нет	181.7	482 914	не включены	нет





ИП Санаев Махмуд Султанович	35-41	КДА	№171	12.10.2021	11	да	1,413.0	706 500	не включены	
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"		КДА	№Б-548/12	03.03.2021	11	да	1.0	6 000	не включены	нет
ИП Болиян Лаура Вазгеновна		КДА	АИ-40/ДСА	01.04.2021	9	да	28.июл	33 061	включены	нет
ИП Сидоров Владислав Альбертович	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	КДА	АИ-39/ДСА	01.04.2021	10	да	3.0	7 000	включены	МА
ИП Фадеева Татьяна Владимировна	часть нежилого помещения №2	КДА	АИ-45/ДСА	01.06.2021	11	да	22.0	35 000	включены	МА
ИП Арутюнова Нина Владимировна		КДА	АИ-43/ДСА	01.09.2021	11	да	2.0	16 500	включены	МА
ИП Жангазин Ренат Бекназарович	16	КДА	№АИ-42/ДСА	01.06.2021	11	да	43.0	70 000	включены	МА
ООО Бирюлёво ритейл (реклама)		ДДА	бн	21.04.2021	60	да		3 000	включены	МА
Кучерук Людмила Вячеславовна ИП	1 эт пом №15	КДА	АИ-61/ДСА	01.10.2021	11	да	43.0	44 333	не включены	нет
Савин Сергей Сергеевич ИП	1 эт пом №1	КДА	АИ-64/ДСА	01.10.2021	11	да	10.0	58 850	не включены	МА
Рахимов Маъруф Мамадович ИП	1 эт пом №3	КДА	АИ-62/ДСА	01.10.2021	11	да	15.0	66 420	не включены	МА
Оюна Роста ООО	1 эт пом 14	КДА	АИ-59/ДСА	01.10.2021	11	да	16.май	30 000	не включены	МА
Сейранян Владимир Каренович ИП	1 эт пом №2	КДА	АИ-60/ДСА	01.10.2021	11	да	17.0	77 510	не включены	МА
Леденева Лилия Олеговна ИП	1 эт пом №7	КДА	АИ-63-ДСА	01.10.2021	11	да	63.0	105 590	не включены	МА

Контрагент	Месяцы 2021 г.									
	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь
ИП Арутюнова Нина Владимировна								16 500,00	16 500,00	16 500,00
ИП Арутюнова Нина Владимировна (закрыт)	17 903,23	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	16 500,00	16 500,00			
ИП Болиян Лаура Ваагеновна					134 605,00	33 061,00	33 061,00	33 061,00	33 061,00	66 122,00
ИП Жангазин Ренат Бекназарович							70 000,00	210 000,00	70 000,00	48 000,00
ИП Жангазин Ренат Бекназарович (закрыт)	76 042,61	61 333,00	136 133,00	86 133,00	70 400,00	70 000,00		-140 000,00		
ИП Комиссаров Алексей Александрович	8 709,68		90 000,00		135 000,00		45 000,00			
ИП Кучерук Людмила Вячеславовна	51 322,58	43 000,00			95 000,00	15 000,00	63 000,00	17 000,00		20 000,00
ИП Леденева Лилия Олеговна	119 732,84	101 953,00	101 953,00	101 953,00	101 953,00	101 953,00	121 953,00	121 953,00		
ИП Нечаева Ольга Витальевна			91 680,00							
ИП Рахимов Маъруф Маммадович №1	56 694,19	105 420,00	15 420,00	60 420,00	60 420,00		75 840,00	132 840,00	66 420,00	-48 420,00
ИП Савин Сергей Сергеевич	65 645,16	55 000,00	55 000,00	55 000,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00	58 850,00		
ИП Санаев Махмуд Султанович	843 241,94	706 500,00	1 413 000,00	706 500,00	706 500,00		706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00
ИП Сейранян Владимир Каренович	83 809,68	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	91 000,00	77 000,00	4 019,42	
ИП Сидоров Владислав Альбертович					35 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00
ИП Фадеева Татьяна Владимировна					59 840,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	30 916,00
Кучерук Людмила Вячеславовна ИП										43 000,00
Леденева Лилия Олеговна ИП									105 590,00	93 271,17
Окна Роста ООО									30 000,00	30 000,00
ООО Бирюлёво ритейл	73 536,31		1 382 476,62	455 931,12	455 925,12	509 903,52	482 914,32	482 914,32	482 914,32	482 914,32
ООО Бирюлёво ритейл (реклама)	580,65			12 580,65	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	23 700,00	3 000,00



ООО Дикси-Юг	1 368 745,58	1 649 893,33	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21	1 376 144,21
ООО Окна Роста Восток	35 806,45	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00		60 000,00	30 000,00			
ООО ТКФ	239 218,06		4 497 299,61	1 483 152,00	1 672 993,92	1 572 140,40	1 572 140,40	1 572 140,40			
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"											
Рахимов Мъруф Мамадович ИП	7 161,29	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Савин Сергей Сергеевич ИП											132 841,00
Сейранян Владимир Каренович ИП									58 850,00	58 850,00	
Итого	3 050 150,25	2 844 099,33	9 280 106,44	4 458 813,98	5 086 631,25	3 874 552,13	4 823 902,93	4 745 902,93	3 099 208,95	77 510,00	77 510,00
Среднее значение ежемесячного дохода за февраль – ноябрь 2021 г.											4 297 759



В таблице далее приведены данные по фактически коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 23.12.2021 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб.
1	ХВС и водоотведение	1 416,24р.
2	Теплоснабжение	83 988,77р.
3	Электроэнергия	269 968,40р.
4	ТБО	22 000,00р.
5	Эксплуатация	243 700,00р.
6	Прочие	30 000,00р.
	<b>Итого</b>	<b>653 293,41р.</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 90% от суммы расходов, включая электроэнергию, ХВС и водоотведение, теплоснабжение и ТБО.

Генеральный директор



## Объекты-аналоги для земельного участка

Losino-Petrovskiy Земельные участки Купить Промышленность

### Участок 30,5 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить закладку 20 ноября в 21:07

**15 500 000 Р**

Кредит наличными под залог Оформить в Телерайфф Гудвилл

8 958 715-46-64

Написать сообщение Отправить фото/видео

Евгений Владимирович  
Частное лицо  
На Avito с декабря 2010

№ 2299054188. ☎ 345 (+8)

**Об участке**  
Площадь: 30,5 сот. Расстояние от МКАД: 23 км

**Расположение**  
Московская область, Losino-Petrovskiy, ул. Гоголя  
Щаповское шоссе, 23 км [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам землю для магазина либо под любой бизнес используется на сегодня как автостоянка, могу рассмотреть предложения по инвестированию.

**ВТБ**  
59%  
Кредит наличными  
ПОДАРОК К СТАВКЕ  
ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

**Like Saturday**  
Бесплатные консультации с ветеринаром 24/7

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

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



Объекты-аналоги для земельного участка

Раменское | Недвижимость | Земельные участки | Бюджет | Промышленность

### Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Добавить закладку | 8 декабря в 09:27

**45 000 000 Р**

Кредит наличными под залог | Оформить в Тинькофф | Подобрать

8 958 752-07-76

Написать сообщение | Отправит около 30 минут

«Агентство недвижимости МСНС»  
 Агентство  
 На Avito с сентября 2011

Подписаться на продажи

Контактное лицо  
 Дмитрий

№ 2061528826 | 1246 (+4)

«Агентство недвижимости МСНС»  
 Все операции с недвижимостью. Оформление документов любой сложности

	Участок 10 сот (МСНС)   1 000 000 000 Р
	Дача 50 сот на участке 3 сот   2 500 000 000 Р
	Площадь 821 сот   40 000 000 000 Р

36 объявлений агентств

**Об участке**  
 Площадь: 100 сот. | Расстояние от МКАД: 29 км

**Расположение**  
 Московская область, Раменский г.о., квартал 20262 | Егорьевское шоссе, 29 км | [Показать карту](#)

**Описание**  
 Предлагается земельный участок общ. пп. Т/а. Расположен в зоне активного городского

**См. также:**  
 Мегавон | Новая | СМОТРИ, КАК КЛАССНО! | ONE LOOKS SMARTPHONE MOWON 50 | МЫЛЬКА | ЧУДО | ЗАЧЕМ ВЫБИРАТЬ? | ЧУДО ЙОГУРТ со вкусом ЯГОДНОЕ МОРОЖЕНОЕ

Activate Windows  
 Go to Settings to activate Windows.

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



## Объекты-аналоги для земельного участка

**Об участке**  
Площадь: 100 сот      Расстояние от МКАД: 28 км

**Расположение**  
Московская область, Раменской г.о., квартал 20263  
Егорьевское шоссе, 28 км      [Показать карту](#)

**Описание**  
Продается земельный участок общ.пл., 1Га. Расположен в зоне активного городского строительства, в черте г. Раменское, на первой линии ул.Данилова шоссе. Участок имеет прямоугольную форму, ширина участка 70м, длина 143м, рельеф участка ровный. Одна из сторон участка является границей с крупнейшим строительным рынком «Радуга». На западной стороне от участка, расположен жилой микрорайон, состоящий из многоквартирных домов и таунхаусов. На восточной стороне от участка, расположен коттеджный поселок. Развитие микрорайона не окончено, идет активная застройка. Удаление от МКАД по Егорьевскому или Новорязанскому шоссе 35 км. В 4 км от участка находится ж/д ст. Раменское. Газовые и электрические коммуникации проходят по границе. ГПЗУ получено.  
- Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.  
Возможен торг

**45 000 000 Р**  
Кредит наличными под залог:  
Оформить в Телекард: [Подробнее](#)

**8 958 752-07-76**

**Написать сообщение**  
Оформит заявку 30 минут

«Агентство недвижимости МОИС»  
Агентство  
На Авито с сентября 2011

[Подписаться на продавца](#)

Битрикс-сайт  
Дмитрий

№ 2061528826    (246) (+7)

«Агентство недвижимости МОИС»  
Все операции с недвижимостью.  
Оформление документов любой сложности

	Участок 18 сот (ИЖС) 3 100 000 Р
	Дача 85 м² на участке 2 сот 2 800 000 Р
	Площадь 827 м² 43 000 000 Р

[Все объявления агентства](#)

**Другие объявления компании**

	Участок 2 сот (промышленный)
	Участок 25 сот (ИЖС) 5 000 000 Р
	Участок 24 сот (ИЖС) 4 800 000 Р

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

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

## Объекты-аналоги для земельного участка

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека **ТНБ**

shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/251866500/

Актуальность в Шелково > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Шелково > Фонариковское шоссе > Шелковское шоссе > Шелково 21 > центр Шелковское > Московская улица

30 мая 2020 • 1 149 просмотров, 1 закладка

### Коммерческая земля, 17,69 сот.

Московская область, Шелково, мкр. Шелково-12, Московская ул. 49 **Новострой**  
 Шелковское - 40 мин. на транспорте  
 Шелковское шоссе, 17 км от МКАД | Фонариковское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное

**9 400 000 Р**  
 521 374 ₽ за сот.

**Игорь Рудakov**  
 Профи 1988  
 Документы агентом проверены  
 ИГИ Рудakov И. А.  
 5.0 ★★★★★ 143 отзыва  
 Опыт работы с 2013 года  
 Ещё 303 объекта

+7 901 221-11-89

СМС-сообщения в мессенджер доставлены не будут. Хотите получать сообщения в мессенджер?

Пожалуйста, сообщите, что нашли эту объявление на CIAN, и получите опыт после звонка

Написать сообщение

Продана офисная класс «Н» от 100 кв м  
 М2 - НДС  
 ЖК «Солнечный» Площадь от 109 кв м до 2083 кв м, 1 этаж от метро. Доходность до 12% | Москва МЖД  
 +7 (495) 525 34 47

ООО «Промет-Гранд» (Павловск), основанной до 1991 года, исключительно официальный сайт: [www.promet.ru](http://www.promet.ru) не выгружен данный материал и выделенного департамента ООО «ЦИАН» не является публичной офертой. Любые вопросы обращайтесь: [zakaz@cian.ru](mailto:zakaz@cian.ru) по 21.12.2021. Подробности на [www.cian.ru](http://www.cian.ru)

**17,69 сот.** Участок поселений  
 Площадь Категория

Участок 17,69 соток в г. Шелково Шелковское шоссе 17 км от МКАД по ул. Московская д. 47. Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - магазины. Участок прямоугольной формы. Размер участка 21\*81 метр. Электричество 15 кВт. Газ на участке. Участок расположен по 1 линии шоссе. Хороший проходной трафик.

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

Позвонить

Открыть сайт

Activate Windows  
 Go to Settings to activate Windows.

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 window with the URL [elektrostal.cian.ru/sale/commercial/260793246/](http://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/260793246/). The main listing is for a commercial plot of 1,100 m² in Elektrostal, Moscow region. The price is 120,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the plot, a 'View on map' button, and a '150 million RUB' badge. To the right, there are three smaller listings for similar properties, each with a photo and key details like area and price.

**Торговая площадь, 1 100 м²**  
 Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7. На карте  
 Новосоветкино - 20 мин. на транспорте  
 → Прямое шоссе, 43 км от МКАД → Жудинское шоссе, 44 км от МКАД

**120 000 000 Р**  
 100 000 Р за м²

**1 100 м²** **1 из 2** **Свободно**  
 Площадь Этаж Планировка

Продать отдельно стоящего здания 1100 м2 свободного назначения г. Электросталь, ул. Журавлева, д.7А, 1 линия домов.  
 550 м2 на 1 этаже, 550 м2 на 2 этаже открытая планировка, четыре выезда на первом этаже, лифт и лестничный марш на второй этаж, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.  
 Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружения: Эльханус, Петеронка, Мегамед, Черная нанаба, Барок.  
 Стоимость продажи: 120 млн. рублей. Век комиссии.

**1 100 м²** **1 из 2** **Свободно**  
 Площадь Этаж Планировка

Продать отдельно стоящего здания 1100 м2 свободного назначения г. Электросталь, ул. Журавлева, д.7А, 1 линия домов.  
 550 м2 на 1 этаже, 550 м2 на 2 этаже открытая планировка, четыре выезда на первом этаже, лифт и лестничный марш на второй этаж, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.  
 Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружения: Эльханус, Петеронка, Мегамед, Черная нанаба, Барок.  
 Стоимость продажи: 120 млн. рублей. Век комиссии.

**120 000 000 Р**  
 100 000 Р за м²

**Malva Property**  
 ✓ Свободный ПБО  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2014 года  
 Служит 764 клиентам

**+7 901 221-01-91**

ОМС и собраны в индивидуальном порядке на будущее. Звоните в удобное время-спасибо!

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на сайте и почему это после звонка

[Написать сообщение](#)

**Старт продаж помещений!**  
 Продажа квартир-помещений в ЖК «Ласка Санкт-Петербург». Планировка выстроена от 4,5 м²/м² в каждой комнате. Детей. - Срочно!  
 +7 812 021 36 84

Загляните ООО «Специализированное агентство» (США). Подробности на сайте www.dn.ru

**Новый бизнес-центр Ривале**  
 Соборная планировка от 4,2 м² в восточном направлении. Площадь от 28,4 м². Собственная инфраструктура. Детей 24-7.  
 +7 812 125 21 40

Бизнес-центр «Ривале». Загляните АО «Специализированное агентство». Подробности на сайте dn.ru

**Помещение офисное классическое**  
 132 028 м² с НДС  
 60 «Промышлен». Площадь от 100 м² до 1000 м². 1 этаж от центра. Доля от 10%. Подъезд класс.  
 +7 812 125 24 47

ООО «Премьер Групп» предлагает приобрести до 25% акций крупнейшего в отрасли лидера, занимающей на территории страны крупнейшую и авторитетную долю рынка ООО «АТЭС». По желанию покупателей предлагается приобрести до 25% акций. Подробности на www.dn.ru

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





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

**Торговая площадь, 1 603 м²**  
 Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 45Ас1. На карте  
 Парквасное шоссе, 30 км от МКАД. Жудиново шоссе, 30 км от МКАД

**200 000 000 Р**

**Invest Development Group**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Есть 36 объектов

**+7 904 566-84-04**  
**+7 985 685-69-36**

**1 603 м²** Площади  
**1 из 1** Этаж  
**2 600 000 Р/мес.** Профиль  
**Торговая площадь** Назначение

Продажа здания с арендаторами. Окупаемость 6.5 лет.  
 Продажа торгового здания 1603 м² с арендаторами в Ногинском районе, с. Жудиново, ул. Центральная, д. 46А (50 мин. транспортом от м. Новокосино), 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 500 000 рублей.  
 Арендаторы: "Магнит", "Магнит Косметик", "Мойка", "Продукты Ермаково", "Глобус", мелкие ИП, так же ведут переговоры с сетевым алкомаркетом.  
 Общий месячный арендный поток 2 600 000 рублей. Окупаемость 6.5 лет.  
 Стоимость продажи: 205 000 000 млн. рублей.

**Презентация сама себя не сделает. Доверь это РокПресс**  
 Сделаем убедительную презентацию за вас. Без effort обеспечим.  
[Узнать больше](#) rockpress.ru

**Презентация сама себя не сделает. Доверь это РокПресс**  
 Сделаем убедительную презентацию за вас. Без effort обеспечим.  
[Узнать больше](#) rockpress.ru

Activate Windows  
 Go to Settings to activate Windows.

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 [elektrostal.cian.ru/sale/commercial/251635331/](http://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/251635331/). The main listing is for a commercial property with the following details:

- Title:** Торговая площадь, 1 845,1 м²
- Location:** в торговом комплексе на ул. Мира, 29\*
- Address:** Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29 на карте
- Coordinates:** Париковское шоссе, 44 км от МКАД; Насовинниковское шоссе, 46 км от МКАД
- Price:** 195 000 000 Р (315 000 Р за м²)
- Agency:** Contact Real Estate
- Phone:** +7 983 666-70-04



The main image shows a large, modern commercial building with a paved area in front. Below the main image, there are smaller thumbnail images and a description of the property's features, including its location and infrastructure. The page also contains several smaller advertisements for other real estate listings, each with a small image and a brief description.

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





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	23.12.2021 16:19 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	00E1036E1B07E00481EB1122BE1035935A с 26.05.2021 15:50 по 26.05.2022 16:00 GMT+03:00	24.12.2021 10:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа