

20 января 2022 г.

Отчет об оценке №20220120-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 января 2022 г.





Конфиденциально

20 января 2022 г.

Внимание:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора  
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №2 от 13 января 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 января 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 января 2022 г., составила:

**128 915 000 (Сто двадцать восемь миллионов девятьсот пятнадцать тысяч) руб., округленно, без НДС, в т. ч.:**

- Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: **112 870 000 (Сто двенадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС**
- Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **5 940 000 (Пять миллионов девятьсот сорок тысяч) руб., округленно, без НДС**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: **10 105 000 (Десять миллионов сто пять тысяч) руб., округленно, НДС не облагается.**

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>КУ</b>	Коммунальные услуги		



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	42
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73





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

Задание на оценку

## Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

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

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей будут отражены в соответствующем разделе в отчете об оценке

## Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки

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



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

Задание на оценку

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 рентного «Активо два»</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 рентного «Активо два»</li></ul>
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 20 января 2022 г.</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом</li></ul>

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 6 из 143

Financial  
Consulting  
Group



## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	9
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	42
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73



### 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

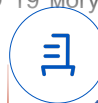
Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	42
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73



- ▶ 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 13.01.2022 г., дата оценки 20.01.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки, с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID 19 могут не отражать те же рыночные условия, передаваемые Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00 91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326





	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	42
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	73



### Заказчик

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

### Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 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/776/10612/21, выдан 16.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 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

- ▶ 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	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73



<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №2 от 13 января 2022 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20220120-1 от 20 января 2022 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162</li> <li>– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607</li> <li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 января 2022 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 13 января 2022 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 137 628 000 руб. без 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>▶ 120 201 000 руб. без НДС</p>



Итоговая величина стоимости объекта оценки

- ▶ Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки составляет: **128 915 000 (Сто двадцать восемь миллионов девятьсот пятнадцать тысяч) руб., округленно, без НДС, в т. ч.:**
  - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: 112 870 000 (Сто двенадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: 5 940 000 (Пять миллионов девятьсот сорок тысяч) руб., округленно, без НДС
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: 10 105 000 (Десять миллионов сто пять тысяч) руб., округленно, НДС не облагается

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ рентного «Активо два». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

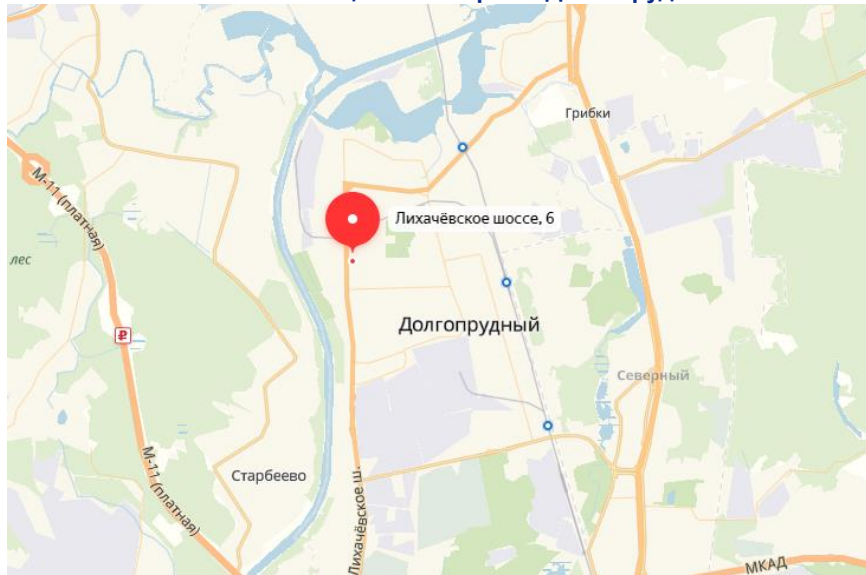
Ситников А. Д.



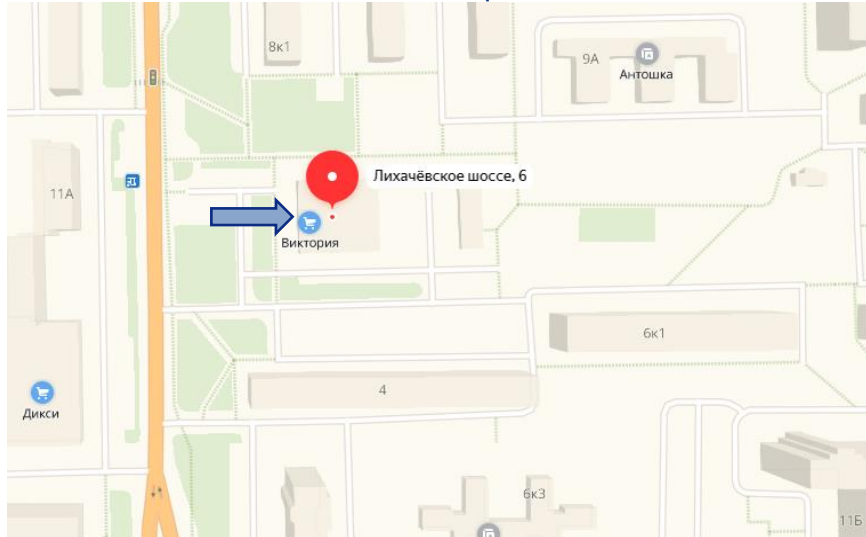
	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	42
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Приложения</b>	



Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

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





## Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

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

- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м:
  - Функциональное назначение – нежилое
  - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
  - Год постройки – 1986
  - Год последнего капитального ремонта – 2014
  - Этажность – 2
  - Общая площадь – 2 110,5 кв. м
  - Общий объем – 8 960 куб. м
  - Площадь застройки – 1 232,2 кв. м
  - Материал стен – блоки
  - Планировка – зальная, высота потолков 3,3 м, 3,8 м
  - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
  - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как хорошее
  - Вид права: общая долевая собственность
  - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
  - Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Кадастровая стоимость: 102 589 710,67 руб.
  - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Источник: Данные визуального осмотра

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

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

План земельного участка

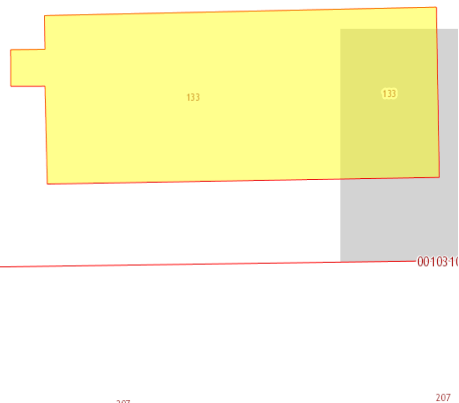
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:42:0010310:133 Найти

Земельные участки 1

1. 50:42:0010310:133  
 Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город...  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид: Земельный участок	
Кад. номер: 50:42:0010310:133	
Кад. квартал: 50:42:0010310	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 25 004 030,76 руб.	
Уточненная площадь: 2 498 кв. м	
Разрешенное использование: -	
по документу: Для эксплуатации строения	



Источник: Открытые источники

- ▶ **Земельный участок:**
  - Общая площадь – 2 498 кв. м
  - Категория земель – земли населенных пунктов
  - Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
  - Инженерные коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение, водопровод и канализация
  - Здания, расположенные на земельном участке: комплекс торгово-складских зданий (кадастровые номера: 50:42:0000000:4162 и 50:42:0000000:1607)
  - Рельеф и форма участка: рельеф спокойный, форма многоугольная
  - Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
  - Кадастровая стоимость земельного участка: 25 004 030,76 руб. (Источник: Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/>)
  - Вид права: общая долевая собственность
  - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
  - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление
- ▶ Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 6
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7



**Перечень предоставленных документов:**

- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2021/398945362 от 17.06.2021 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2021/399079104 от 17.06.2021 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №50-0-1-264/4306/2020-191 от 07.02.2020 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7



### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607

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



- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в оцениваемом составе следующее:
  - Здание общей площадью 2 110,5 кв. м текущее использование в качестве здания торгового назначения
  - Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м целесообразнее использовать в качестве складского объекта, как дополнительное улучшение к зданию торгового назначения
  - Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м использование согласно виду разрешенного использования, указанного в кадастровом паспорте земельного участка: для эксплуатации строения
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка комплекса зданий торгово-складского назначения, находящихся на одном земельном участке



	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	42
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13		
<b>Основные факты и выводы</b>	16	<b>Приложения</b>	73
<b>Описание Объекта оценки</b>	19		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	28		
▶ Краткая характеристика региона	31		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	35		
▶ 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	40		

## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

### 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*	4,5%	3,4%	6,6%	4,5%	4,1%	4,3%	4,4%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,8)%	24,9%	10,1%	3,6%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	7,6%	7,5%	8,2%	8,2%	8,0%	7,9%

Источник: EIU

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

### Общая информация

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

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

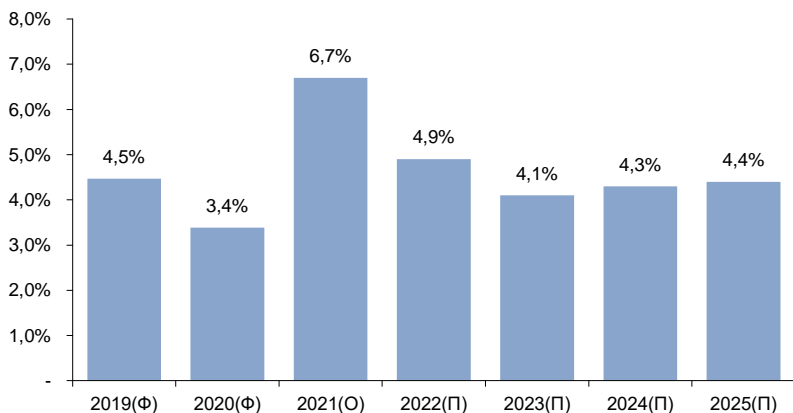
Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00

91ab3814-7044-4b0b-bd2b-8f0eae592326

Страница 28 из 143

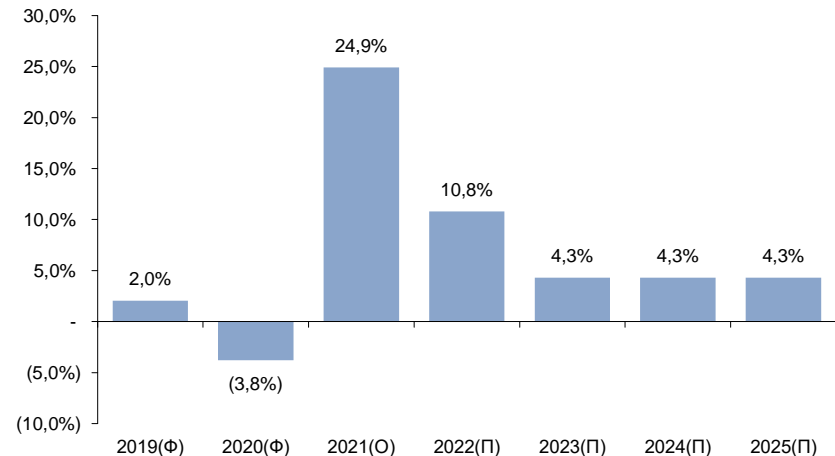


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

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



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

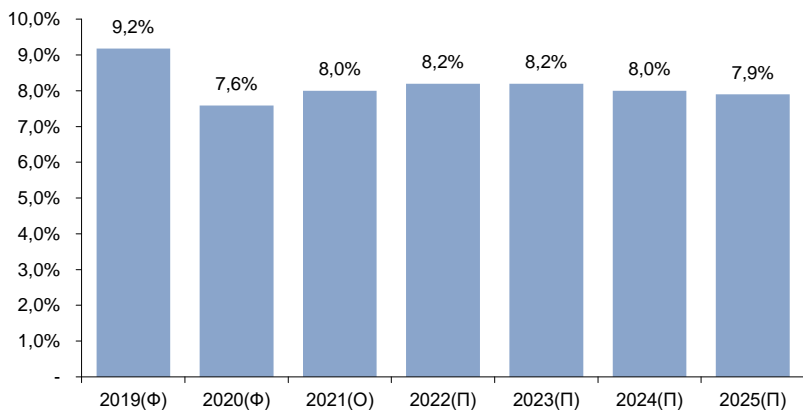
### Инфляция и рост цен производителей

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

### Платежный баланс

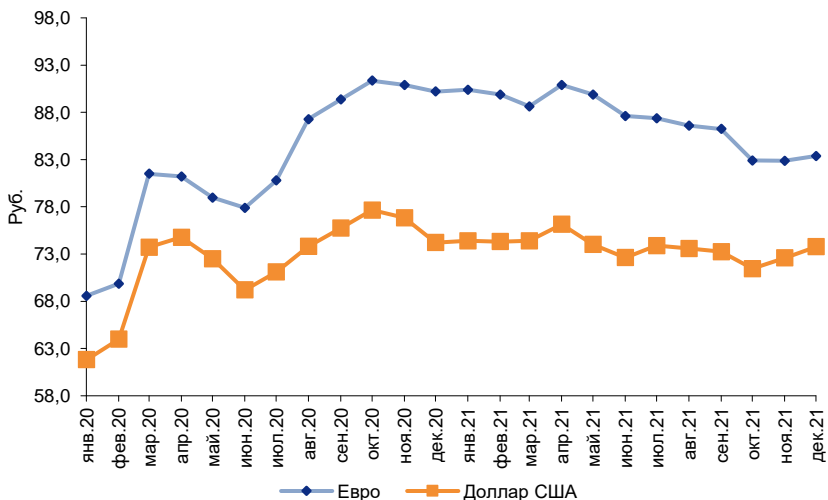
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло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

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



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

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



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Реальные располагаемые доходы населения

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

## Валютный курс

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

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

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 30 из 143

Financial  
Consulting  
Group



### 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 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 31 из 143

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. Долгопрудный

#### Основная информация

- ▶ Долгопрудный — город областного подчинения в Московской области России в непосредственной близости от г. Москвы (граница города примыкает к границе г. Москвы и проходит по МКАД)
- ▶ Площадь города – 30,52 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 116 038 чел. (2020 г.)
- ▶ На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы, с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала – город Химки), а с севера – рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем

#### Экономика

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

#### Транспорт

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



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
  - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки – комплекс зданий торгово-складского назначения, находящийся на земельном участке. В рамках данного анализа Исполнителем будет рассмотрен рынок торговой недвижимости, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку

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

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

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





Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <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

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

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

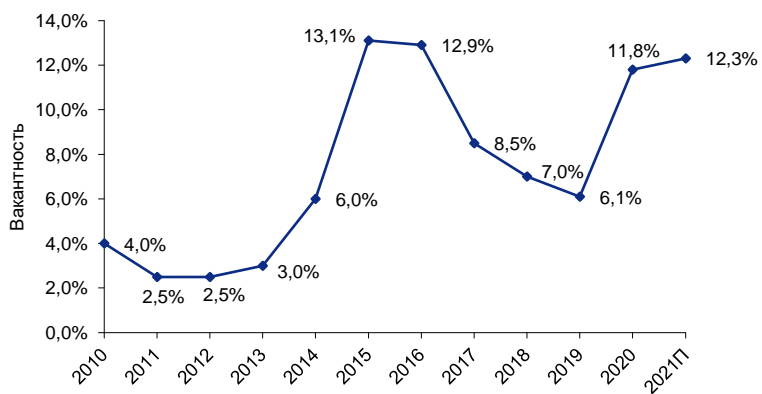
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ площадь земельного участка
  - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
  - ▶ наличие коммуникаций
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ наличие парковки
  - ▶ инженерно-техническое состояние здания
  - ▶ уровень отделки
- 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 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	6 800	54 000	20 000	7 700	36 000	14 900	
	Северо-восток	4 800	60 000	15 600	5 500	36 000	13 800	
	Восток	4 900	65 000	16 800	4 800	36 000	14 000	
	Юго-восток	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 200	
	Юг	5 100	63 700	18 400	4 200	30 100	14 900	
	Юго-запад	6 000	64 800	23 700	7 200	39 000	18 500	
	Запад	6 000	67 500	21 700	6 000	36 700	16 900	
	Северо-запад	5 000	56 000	19 300	5 300	30 900	16 100	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 800	49 100	16 200	4 000	26 300	12 400	
	Северо-восток	4 600	38 400	15 200	3 600	30 000	11 300	
	Восток	3 600	33 800	12 400	3 600	24 000	11 100	
	Юго-восток	3 700	36 000	11 900	3 600	24 000	11 000	
	Юг	4 800	42 000	15 900	5 000	30 000	13 500	
	Юго-запад	4 800	38 000	15 400	4 800	26 400	13 600	
	Запад	4 800	36 400	13 700	4 800	20 400	10 700	
	Северо-запад	5 400	48 600	16 000	6 000	30 400	14 700	
от ММК до БМК	Север	4 000	30 000	11 500	3 600	18 000	9 800	
	Северо-восток	3 600	43 500	11 900	4 300	20 000	9 200	
	Восток	3 500	30 000	10 600	3 500	15 000	7 900	
	Юго-восток	3 300	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400	
	Юг	3 000	30 000	11 100	4 200	22 300	10 200	
	Юго-запад	3 400	39 800	11 100	3 000	24 000	10 400	
	Запад	3 600	35 000	13 500	4 800	21 200	10 400	
	Северо-запад	3 600	34 300	11 900	3 600	22 900	10 000	
за пределами БМК	Север	3 000	12 000	6 300	3 000	22 800	8 200	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200	
	Юго-восток	2 700	12 000	6 700	3 400	30 000	10 300	
	Юг	3 100	13 700	8 000	3 200	26 700	11 000	
	Юго-запад	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500	
	Запад	3 000	9 600	6 500	3 600	24 000	8 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 37 из 143

Financial  
Consulting  
Group



## Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700
	Северо-восток	42 900	231 300	115 300	35 000	183 300	100 000
	Восток	44 500	268 900	133 100	30 000	231 300	98 000
	Юго-восток	44 000	320 000	145 000	36 800	226 800	125 700
	Юг	40 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000
	Юго-запад	50 000	320 000	174 100	41 600	283 000	148 500
	Запад	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600
	Северо-запад	33 800	290 800	143 800	35 000	217 000	121 900
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 900	158 000	88 600	40 000	102 300	72 600
	Северо-восток	25 000	171 200	87 900	25 000	130 600	76 600
	Восток	19 300	177 200	69 500	23 000	132 300	63 400
	Юго-восток	25 300	178 000	77 700	26 800	143 800	72 900
	Юг	31 300	193 500	100 900	31 500	159 300	92 500
	Юго-запад	31 400	210 000	106 000	32 300	173 000	86 800
	Запад	26 400	191 900	83 100	25 500	145 000	60 600
	Северо-запад	33 600	221 800	114 800	41 400	184 200	105 300
от ММК до БМК	Север	21 000	140 800	58 100	23 000	120 000	55 700
	Северо-восток	15 000	140 000	59 200	21 200	109 400	55 800
	Восток	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500
	Юго-восток	16 400	141 400	52 300	19 000	113 000	48 200
	Юг	17 900	151 700	66 800	22 000	118 000	63 500
	Юго-запад	19 000	149 100	70 600	24 000	120 000	56 400
	Запад	20 100	145 000	70 200	16 000	97 600	53 500
	Северо-запад	21 500	184 700	70 700	20 000	125 000	67 400
за пределами БМК	Север	20 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	14 600	87 500	48 900	16 300	70 100	44 900
	Юго-восток	17 600	127 500	60 300	16 000	111 900	50 400
	Юг	12 600	136 600	57 300	15 000	136 600	54 200
	Юго-запад	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800
	Запад	15 500	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 38 из 143

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
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, Юбилейный проезд, 18, ш. Ленинградское (11 км до МКАД), ш. Новосходненское (11 км до МКАД)	621,0	38 000 000	61 192	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237406423">https://www.cian.ru/sale/commercial/237406423</a>
Королев городской округ, Королев, площадь Станционная, 20, ш. Щелковское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (19 км до МКАД)	841,3	41 000 000	48 734	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263679381">https://www.cian.ru/sale/commercial/263679381</a>
Королев городской округ, Королев, улица Академика Легостаева, 8, ш. Ярославское (12 км до МКАД)	707,0	70 000 000	99 010	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246570406">https://www.cian.ru/sale/commercial/246570406</a>
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, улица Виноградная, 7, ш. Дмитровское (7 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (12 км до МКАД)	980,0	106 444 800	108 617	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267888925">https://www.cian.ru/sale/commercial/267888925</a>
Королев городской округ, Королев, Пионерская улица, 30а, ш. Ярославское (9,6 км до МКАД)	1 376,0	115 000 000	83 576	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/227857291">https://www.cian.ru/sale/commercial/227857291</a>
Мытищи городской округ, Мытищи, улица 1-я Институтская, 1, ш. Ярославское (7 км до МКАД)	2 000,0	145 000 000	72 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268165258">https://www.cian.ru/sale/commercial/268165258</a>
Химки городской округ, Химки, улица Пожарского, 22с1, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	1 475,0	160 000 000	108 475	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/253212297">https://www.cian.ru/sale/commercial/253212297</a>
Химки городской округ, Химки, улица Пожарского, 22с1, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	2 709,0	170 000 000	62 754	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266956564">https://www.cian.ru/sale/commercial/266956564</a>
Королев городской округ, Королев, проспект Космонавтов, 47/16, ш. Ярославское (12 км до МКАД)	3 115,0	199 000 000	63 884	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166939130">https://www.cian.ru/sale/commercial/166939130</a>
Королев городской округ, Королев, улица Калининградская, 3/2, ш. Ярославское (10 км до МКАД)	3 231,0	250 000 000	77 375	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264883945">https://www.cian.ru/sale/commercial/264883945</a>
Мытищи городской округ, Мытищи, улица Колпакова, с36Б	3 140,0	314 000 000	100 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268701163">https://www.cian.ru/sale/commercial/268701163</a>
Королев городской округ, Королев, улица Калининградская, 5, ш. Ярославское (10 км до МКАД)	8 500,0	470 000 000	55 294	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264883949">https://www.cian.ru/sale/commercial/264883949</a>
Королев городской округ, Королев, Пионерская улица, 30а, ш. Ярославское (9 км до МКАД)	1 377,0	114 900 000	83 442	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/236550756">https://www.cian.ru/sale/commercial/236550756</a>
Мытищи городской округ, Мытищи, улица 1-я Институтская, 1, ш. Ярославское (9 км до МКАД)	2 000,0	145 000 000	72 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268852327">https://www.cian.ru/sale/commercial/268852327</a>
Химки городской округ, Химки, улица Пожарского, 22с1, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	1 474,0	160 000 000	108 548	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219430727">https://www.cian.ru/sale/commercial/219430727</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>48 734</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>108 617</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>80 393</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



## 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
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, вл2с1, ш. Ленинградское (10 км до МКАД)	921	736 800	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268898723">https://www.cian.ru/rent/commercial/268898723</a>
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, вл2с1, ш. Ленинградское (15 км до МКАД), ш. Шереметьевское (15 км до МКАД)	544	489 600	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266117158">https://www.cian.ru/rent/commercial/266117158</a>
Мытищи городской округ, Мытищи, улица Крупской, 21, ш. Осташковское (7 км до МКАД), ш. Ярославское (9 км до МКАД)	300	300 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268777179">https://www.cian.ru/rent/commercial/268777179</a>
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, 5, ш. Ленинградское (15 км до МКАД), ш. Шереметьевское (15 км до МКАД)	550	349 984	7 636	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/265098107">https://www.cian.ru/rent/commercial/265098107</a>
Мытищи городской округ, Мытищи, Олимпийский проспект, 36к3, ш. Ярославское (6 км до МКАД), ш. Осташковское (10 км до МКАД)	300	360 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268640661">https://www.cian.ru/rent/commercial/268640661</a>
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Лихачевское шоссе, 11а, ш. Дмитровское (8 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (6 км до МКАД)	300	450 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268781108">https://www.cian.ru/rent/commercial/268781108</a>
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Старое Дмитровское шоссе, 2с1, ш. Дмитровское (8 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (11 км до МКАД)	825	495 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268661987">https://www.cian.ru/rent/commercial/268661987</a>
Королев городской округ, Королев, площадь Станционная, 4, ш. Ярославское (12 км до МКАД)	370	592 000	19 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243734773">https://www.cian.ru/rent/commercial/243734773</a>
Королев городской округ, Королев, улица Академика Легостаева, 8, ш. Ярославское (12 км до МКАД)	707	650 000	11 033	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255477085">https://www.cian.ru/rent/commercial/255477085</a>
Химки городской округ, Химки, Юбилейный проспект, 66Б, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	869	750 000	10 357	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268890492">https://www.cian.ru/rent/commercial/268890492</a>
Химки городской округ, Химки, Юбилейный проспект, 66Б, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	870	1 100 000	15 172	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254561145">https://www.cian.ru/rent/commercial/254561145</a>
Химки городской округ, Химки, проезд Транспортный, с9, ш. Ленинградское (5,8 км до МКАД)	800	1 600 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264341518">https://www.cian.ru/rent/commercial/264341518</a>
Королев городской округ, Королев, улица Грабина, 10а, ш. Ярославское (9 км до МКАД)	1 100	2 000 000	21 818	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266441415">https://www.cian.ru/rent/commercial/266441415</a>
Солнечногорск городской округ, д. Голиково, проезд Усковский, 2, ш. Ленинградское (11 км до МКАД), ш. Новосходненское (11 км до МКАД)	380	304 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268216954">https://www.cian.ru/rent/commercial/268216954</a>
Химки городской округ, Химки, улица Пожарского, 12с1, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	706	635 400	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260983347">https://www.cian.ru/rent/commercial/260983347</a>
Химки городской округ, Химки, улица Пожарского, 22с1, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2,4 км до МКАД)	730	660 000	10 849	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268777550">https://www.cian.ru/rent/commercial/268777550</a>
Химки городской округ, Химки, шоссе Вашутинское, 15, ш. Ленинградское (8 км до МКАД)	625	1 200 000	23 040	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250425430">https://www.cian.ru/rent/commercial/250425430</a>
Химки городской округ, Химки, улица Нахимова, 4Бс1, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	642	1 348 200	25 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269030693">https://www.cian.ru/rent/commercial/269030693</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>7 200</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>25 200</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>14 484</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



	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>	71
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11	<b>Приложения</b>	73
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13		
<b>Основные факты и выводы</b>	16		
<b>Описание Объекта оценки</b>	19		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>			
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	43		
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	46		
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом</b>	47		
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	51		
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	59		



## Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
  - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Стандартами оценки установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
  - Заключение с заказчиком договора об оценке
  - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
  - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
  - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
  - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
  - Составление и передача заказчику отчета об оценке
- ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы

## Вид определяемой 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

## Подходы к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения справедливой стоимости в рамках применения каждого из подходов

### Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
  - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
  - Объект является объектом специального назначения
  - Возможность определения стоимости строительства объекта
  - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
  - Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

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

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

где

- PC – справедливая 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
- $И_{нак}$  – накопленный износ объектов капитального строительства
- $И_{физ}$  – физический износ объектов капитального строительства
- $У_{фун}$  – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- $У_{экон}$  – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства





- ▶ 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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

### Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

- ▶ 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

### Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
  - Физический износ ( $I_{\text{физ}}$ ) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
  - Функциональное устаревание ( $U_{\text{фун}}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
  - Экономическое (внешнее) устаревание ( $U_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

### Определение прибыли предпринимателя

- ▶ Прибыль предпринимателя ( $\Pi_{\text{дев}}$ )
  - Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
  - Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок



### Сравнительный подход

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

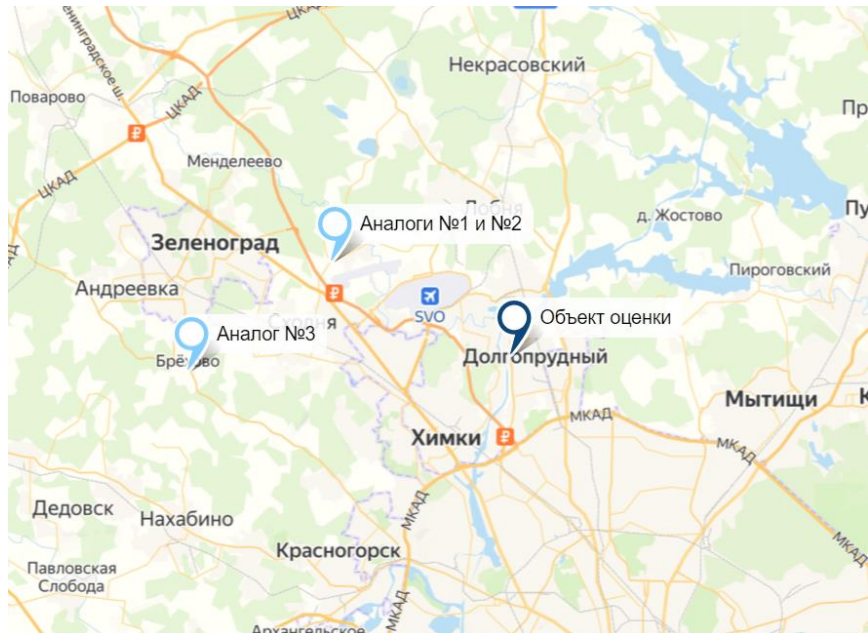
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

#### ▶ Доходный подход

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



## Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня

Объект-аналог №2: Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня

Объект-аналог №3: Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

**10 105 000 руб. НДС не облагается**

## Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	2 500,0	1 566,0	2 600,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, для строительства магазина	земли населенных пунктов, под размещение АЗС с комплексом услуг дорожного сервиса	земли населенных пунктов, для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов
<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>	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		12 490 000	6 490 000	11 200 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		4 996	4 144	4 308
<b>Контакты</b>		+7 (901) 129-97-37	+7 (901) 129-97-37	+7 (981) 666-13-73
<b>Источник*</b>		<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164627116/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164627116/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226317970/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226317970/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

\*\*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>		4 996	4 144	4 308
<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>	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,5%)	(9,5%)	(9,5%)

Источник: Анализ Исполнителя





## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		18,5%	18,5%	18,5%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(14,5%)	(14,5%)	(14,5%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 498,0	2 500,0	1 566,0	2 600,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	(8,1%)	0,7%
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, для строительства магазина	земли населенных пунктов, под размещение АЗС с комплексом услуг дорожного сервиса	земли населенных пунктов, для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		4 579	3 491	3 976
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		43%	51%	43%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,354	0,297	0,348
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>4 045</b>		
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>10 105 000</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 составила минус 9,5%

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. 222, табл. 99, стр. 235, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.10.2021 г.)	7,0%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,5%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 пол. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 18,5%  $((136\ 000/114\ 800-1)*100\%)$

- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки располагается на 1-ой линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги располагаются на первой линии магистральных улиц, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка на красную линию применялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 11.01.2021 г., стр. 19. Значение корректировки для объектов-аналогов составило минус 14,5%, рассчитанное следующим образом:  $(1/1,17 - 1)*100\%$
- ▶ **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 Ассоциацией развития рынка недвижимости некоммерческой организацией «СтатРиелт» (данные на 01.10.2021 г.). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид  $Y = (So/Sa)^{-0,18}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 498,0	2 500,0	1 566,0	2 600,0
Корректирующий коэффициент	0,24	0,24	0,27	0,24
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>-8,1%</b>	<b>0,7%</b>

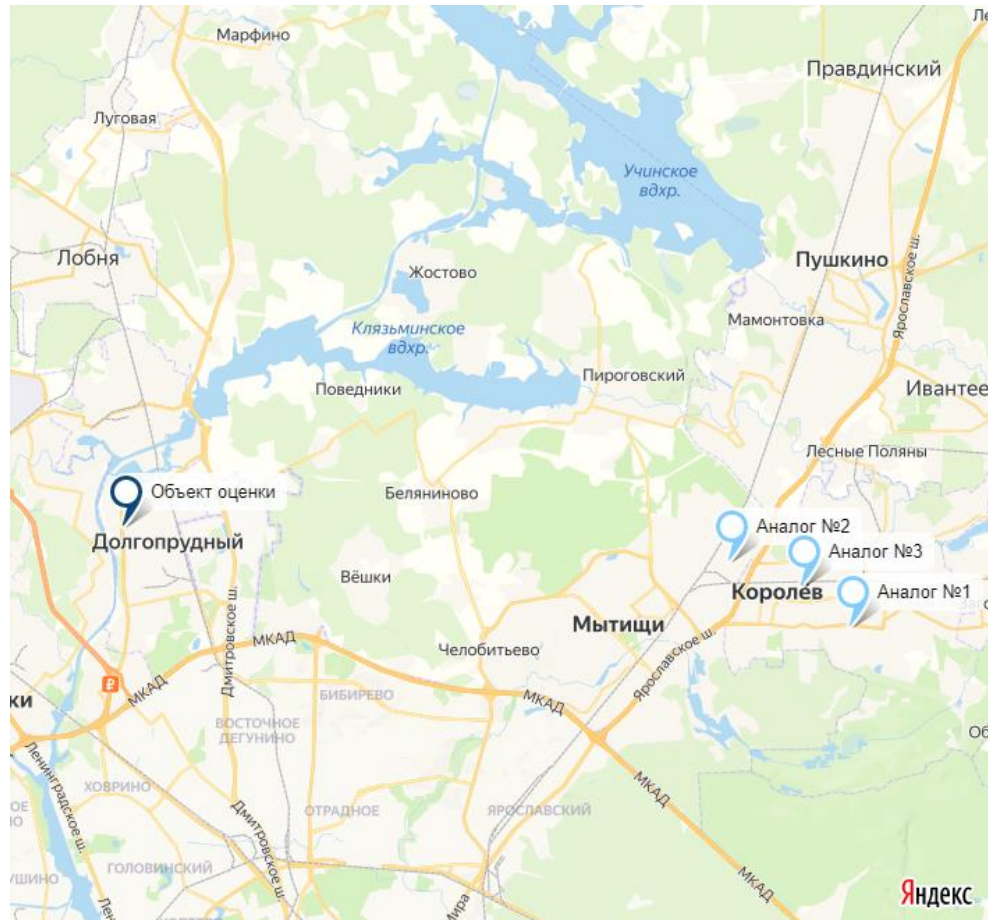
Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования и категорию земель, 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. Подобранные аналоги также представлены с коммуникациями по границе, поэтому корректировка на наличие коммуникаций не применялась





## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6  
Объект-аналог №1: Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2  
Объект-аналог №2: Московская обл., Мытищи, 1-я Институтская ул., вл1  
Объект-аналог №3: Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

**137 628 000 руб., округленно, без 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>				
<b>Расположение относительно красной линии</b>				
<b>Общая площадь, кв. м</b>				
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	2 этажа	3 этажа, подвал	3 этажа, цоколь	3 этажа, подвал
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	организованная	организованная	без парковки	без парковки
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	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>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	2 709,0	537,0	1 651,0
<b>Дата предложения</b>	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		245 000 000	150 000 000	110 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		75 828	75 377	58 798
<b>Контакты</b>		+7 (964) 782-47-46	+7 (981) 333-74-86	+7 (994) 222-36-47
<b>Источник*</b>		<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/</a>	<a href="https://www.avito.ru/mytischki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1990_m_2315887198">https://www.avito.ru/mytischki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1990_m_2315887198</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/259618071/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/259618071/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

\* - Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

## Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>75 828</b>	<b>75 377</b>	<b>58 798</b>
<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>	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(5,9%)	(5,9%)	(5,9%)
<b>Дата предложения</b>	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,2%)	(10,2%)	(10,2%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2	Московская обл., Мытищи, 1-я Институтская ул., вл1	Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		18,0%	18,0%	18,0%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(16,0%)	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		3,9%	(2,4%)	(3,2%)
<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 -	-	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м -	-	807,8	43,3	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 196,8	807,8	648,9	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 002,7	1 615,5	1 297,8	623,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		5,0%	3,0%	9,0%
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 53 из 143

Financial

Consulting  
Group



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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Тип парковки</b>	организованная	организованная	без парковки	без парковки
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	11,6%	11,6%
<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>63 771</b>	<b>84 356</b>	<b>69 065</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	2 709,0	537,0	1 651,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		804	3 104	626
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>64 575</b>	<b>87 460</b>	<b>69 690</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		52,0%	39,1%	42,9%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,282	0,375	0,342
<b>Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>73 908</b>		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских</i>		0,47		
<i>Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС</i>		<b>34 595</b>		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		10 596		
<b>Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>23 999</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>163 133 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 54 из 143

Financial  
Consulting  
Group





## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

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

## Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>%</b>	<b>14,06%</b>				
Период дисконтирования	-	(0,03)	0,45	1,45	2,45	3,45
Фактор дисконтирования		1,00	0,94	0,83	0,72	0,64
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	75	96	86	77	69
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	100	96	86	77	69
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>403</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>428</b>				
<b>Итоговая корректировка на особые условия, %</b>		<b>-5,9%</b>				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 10,2%

## Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник 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. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	10,80%
Коллективное мнение банкиров	9,50%
<b>Среднее, %</b>	<b>10,2%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 пол. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для объектов-аналогов составила плюс 18,0%  $((136\ 000 / 115\ 300 - 1) * 100\%)$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги №2 и №3 располагаются на первых линиях второстепенных улиц города, а объект-аналог №1 располагается на магистральной улице, требуется применение корректировки. Корректировка применялась 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. 181, табл. 82. Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 16%, рассчитанная следующим образом:  $(0,84 - 1) * 100\%$

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 55 из 143



**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. 234, рис. 70). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид  $Y = 1,5836 * X^{-0,129}$ . 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	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Удельная цена	0,58	0,56	0,59	0,60
<b>Корректировка, %</b>		<b>3,9%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-3,2%</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 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>). 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:

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

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

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

- Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,87
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,84

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице далее

**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 объект-аналог №1 имеют организованную парковку, а объекты-аналоги №2 и №3 представлены к продаже без парковки, 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. 120). Значение корректировки для объектов-аналогов №2 и №3 составило плюс 11,6%, расчетное значение следующим образом:  $(0,95/1,06-1)*100\%$  (по границам расширенного интервала, так как аналоги имеют возможность организовать парковку на прилегающей территории)

**Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в разных инженерно-технических состояниях, 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-vedvizhimosti/2615-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>). Корректировка для объекта-аналога №1, находящегося в отличном состоянии, составила минус 8%  $((0,92/1 - 1)*100\%)$ , а для объектов-аналогов №2 и №3, имеющих хорошее инженерно-техническое состояние, так и у Объекта оценки, значение корректировки составило 0%

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 56 из 143

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м	-	807,8	43,3	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 196,8	807,8	648,9	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 002,7	1 615,5	1 297,8	623,6
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,33
Доля помещений в цоколе	0,0	0,25	0,02	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,5	0,25	0,33	0,33
Доля помещений выше 1-го этаже	0,5	0,50	0,65	0,33
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,84			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,87			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,94	0,90	0,91	0,87
<b>Корректировка, %</b>		<b>5,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>9,0%</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:

$$S' = S_{зз}/S_{зд}$$

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:

$$K = \Delta S'i * C_{зз}$$

где C<sub>зз</sub> - стоимость 1 кв. м земельного участка

- ▶ Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 4 045 руб./кв. м

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		245 000 000	150 000 000	110 000 000
Площадь зданий, кв. м (S <sub>зд</sub> )	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Площадь земельного участка, кв. м (S <sub>зз</sub> )	2 498,0	2 709,0	537,0	1 651,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	0,84	0,27	0,88
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,20	0,77	0,15
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C <sub>зз</sub> )*	4 045			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C <sub>зз</sub> )				

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 57 из 143





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

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

- ▶ В состав оцениваемого объекта, входит здание вспомогательного назначения – котельная, общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – котельная
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистических рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2021 г.). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,47 (значение для торговых зданий принято из расширенного интервала на минимальном уровне, так как оцениваемый объект не относится к сегменту премиум-класса), при расчете отношения удельной цены котельной к торговому зданию составит коэффициент 0,47 (т. е.  $1,10/2,35$ ). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для котельной с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, так как здание требует проведение капитального ремонта. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 270, таб. 156). Корректировка составила минус 10 596 руб./кв. м
- ▶ Подробный расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от удельных стоимостей зданий разного назначения представлен в таблице далее
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **137 628 000 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила: **10 105 000 руб., НДС не облагается**

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Значение	Доля
Площадь здания торгового назначения, кв. м	2 110,50	
Площадь здания вспомогательного назначения - котельной, кв. м	297,9	
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	73 908	
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС	23 999	
Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	155 983 778	0,96
Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. с НДС	7 149 434	0,04
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно с НДС</b>	<b>163 133 000</b>	<b>1,00</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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

№ Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	163 133 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	10 105 000	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	153 028 000	п. 1 - п. 2
4 Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	121 147 167	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,95/1,20
5 Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	6 376 167	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,05/1,20
6 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	127 523 333	п. 4 + п. 5
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС</b>	<b>137 628 000</b>	<b>п. 6 + п. 2</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00

91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 58 из 143

Financial  
Consulting  
Group



## Выбор метода расчета

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

## Параметры модели дисконтирования

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

## Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет. Первый прогнозный период длится с 20.02.2022 г. по 31.12.2022 г., второй прогнозный период – с 01.01.2023 г. по 31.12.2026 г., постпрогнозный период приходится на 2027 г.

## Постпрогнозный период

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

## Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендопригодная площадь для торгового здания в рамках настоящего Отчета рассчитывалась с коэффициентом 0,89 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2609-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2021-goda>)

- ▶ Для здания котельной арендопригодная площадь принята на уровне основной площади и составила 297,9 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 6 месяцев или 180 дн., то в первый прогнозный период, который составляет 345 календарных дней (с 20.01.2022 г. по 31.12.2022 г.), уровень недозагрузки для котельной составит 11,21%, а для торговых помещений – 14,27%. Во второй прогнозный период уровень недозагрузки для котельной составит на уровне рынка 11,21%, а для торговых помещений – 14,27%
- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании 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. 57, стр. 72
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 14,27%, для универсальных производственно-складских объектов – 11,21%

## Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (котельной)

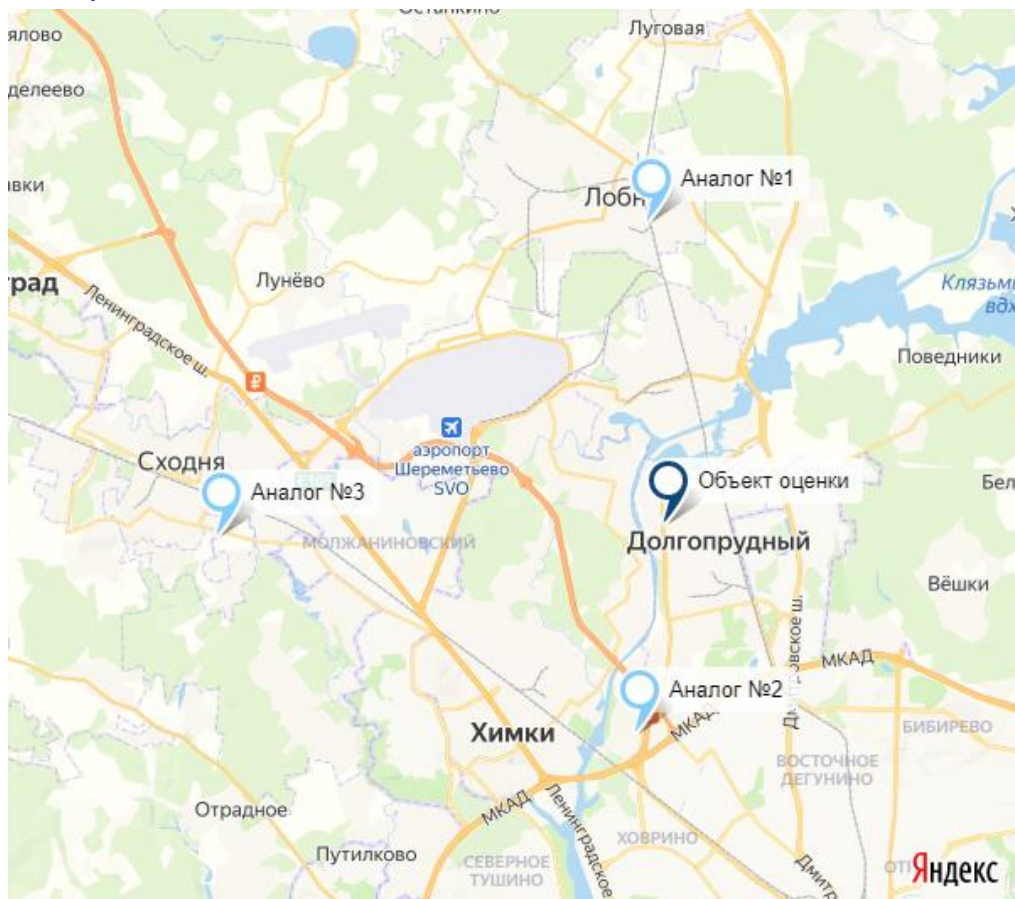
- ▶ Согласно статистическим рыночным данным, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 239, таб. 166. Стоимость проведения капитального ремонта для здания вспомогательного назначения с учетом стоимости материалов составляет 10 596 руб./кв. м.
- ▶ По результатам расчета затраты на проведение ремонта составят: 3 156 548 руб. с НДС, с учетом стоимости материалов (10 596 руб./кв. м \* 297,9 кв. м)

## Величина операционных расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: эксплуатационные расходы, налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, расходы на управление, расходы на рекламу (маркетинг), резерв на замещение



### Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6  
Объект-аналог №1: Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5  
Объект-аналог №2: Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22с1  
Объект-аналог №3: Московская область, Солнечногорск городской округ, Голиково деревня, проезд Усковский, 2

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании 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. 57). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД в среднем составляют 19,13% от ПВД
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться незначительной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 19,13% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов
- ▶ Операционные расходы составили 4 071 837 руб. в год с НДС ((21 285 086) руб./год \* 19,13%)

### Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – котельной применялся понижающий коэффициент в размере 0,47. Описание приведено ранее при расчете справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
  - Для здания торгового назначения **10 549** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
  - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **4 938** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 60 из 143









# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

## (3/12)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

### Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22с1	Московская область, Солнечногорск городской округ, Голиково деревня, проезд Усковский, 2
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<b>Отдельный вход</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Общая площадь, кв. м**</b>	2 110,5	503,0	730,00	380,0
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<b>Этаж расположения</b>	2 этажа	1 этаж	2 этаж	2 этаж
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеются	имеются	имеются	имеются
<b>Тип парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Дата предложения</b>	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<b>Ставка аренды, руб./мес, с НДС</b>		400 000	660 000	304 000
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		9 600	10 849	9 600
<b>Контакты</b>		+7 (901) 221-49-48	+7 (926) 447-80-95	+7 (904) 566-82-01
<b>Источник*</b>		<a href="https://lobnya.cian.ru/rent/commercial/233009472/">https://lobnya.cian.ru/rent/commercial/233009472/</a>	<a href="https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_730_m_2331098039">https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_730_m_2331098039</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/268216954/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/268216954/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

(\*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

(\*\*) Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода под общей площадью принимается торговая площадь

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 61 из 143

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>9 600</b>	<b>10 849</b>	<b>9 600</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		9 600	10 849	9 600
<b>Дата предложения</b>	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022	20.01.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(7,2%)	(7,2%)	(7,2%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22с1	Московская область, Солнечногорск городской округ, Голиково деревня, проезд Усковский, 2
<b>Экономическая зона</b>	север, до 10 км от МКАД	север, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, до 10 км от МКАД	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		23,5%	3,6%	25,0%
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	(16,0%)
<b>Наличие отдельного входа</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 110,5	503,0	730,0	380,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей:</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	500,0	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	-	730,0	380,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(5,5%)	7,4%	7,4%

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838447044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 62 из 143

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год</b>		<b>10 397</b>	<b>11 202</b>	<b>10 046</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торж), %</i>		29,0%	11,0%	48,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,236	0,622	0,141
<b>Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>10 549</b>		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,47		
<b>Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>4 938</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Потенциальный валовой доход Объекта оценки

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,50	0,89	1 878,35	10 549	19 814 145
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	4 938	1 470 941
<b>Итого:</b>	<b>2 408,40</b>		<b>2 176,25</b>		<b>21 285 086</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как специфические условия аренды у оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных, представленных в таблице ниже. Таким образом величина скидки на торг составила минус 7,2%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)	
Параметр	Значение
Справочник 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. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	9,5%
Коллективное мнение банкиров	8,0%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.10.2021 г.)	4,00%
<b>Среднее, %</b>	<b>7,2%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на разной удаленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 пол. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены аренды торговой недвижимости. Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 23,5%  $((20\ 000/ 16\ 200 - 1)*100\%)$ , для объекта-аналога №2 – плюс 3,6%  $((20\ 000/ 19\ 300 - 1)*100\%)$ , для объекта-аналога №3 – плюс 25,0%  $((20\ 000/ 16\ 000 - 1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги №1 и №2 располагаются на первых линиях второстепенных улиц города, а объект-аналог №3 располагается на магистральной улице, требуется применение корректировки. Корректировка применялась 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. 181, табл. 82. Корректировка для аналога №3 составила минус 16%, рассчитанная следующим образом:  $(0,84-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110,5 кв. м, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим по площади с любым из объектов-аналогов, корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их назначения. Расчет данного показателя производится по формуле:

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00

91a838f4-7044-460b-bd2a-0f6eae592326

Страница 64 из 143



$$K = \sum D_i * C_i$$

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 0,78
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,88
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,78

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице далее

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

## Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,5	503,0	730,00	380,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	500,0	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	-	730,00	380,0
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	1,00	0,00	0,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	0,00	1,00	1,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,78			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,78			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,88			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,95	1,00	0,88	0,88
<b>Корректировка на этажность, %</b>		<b>-5,5%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,4%</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к Дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,87%

► **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, полученным из Справочника рыночных коэффициентов под ред. Е.Е. Яскевича (2021 г., стр. 114, табл. 71), срок экспозиции для торговых объектов составляет от 5 до 7 месяцев. Исполнителем был принят средний срок экспозиции в 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,94%

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

### Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,25%

### Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	Категория риска				
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
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>						

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00

91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 66 из 143



- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,06%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,87%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	3,94%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>14,06%</b>

Источник: 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 – 37 лет (2022 год – 1986 год). Соответственно, оставшийся срок равен 114 лет (150 лет – 37 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000004%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	1986
Нормативный срок службы, лет	150
Год оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы, лет	114
Ставка дисконтирования, %	14,06%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000004%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2027 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	7,87%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	3,94%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>14,06%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000004%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>10,06%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 92, табл. 46), средний уровень текущей доходности для объектов торгового назначения составляет интервал значений 8,7% - 10,5%. Значение коэффициента капитализации, полученное при расчете справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом, соответствует среднерыночным статистическим данным

## Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- ▶ Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- ▶ Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью Гордона по следующей формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД} * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2027 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, согласно прогнозам МЭР, или 4,0%

## Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

**120 201 000 руб., без НДС**

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

**10 105 000 руб., НДС не облагается**



## Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.01.2022-31.12.2021	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,1%	4,3%	4,4%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	19 814 145	18 728 439	20 626 525	21 513 466	22 460 059	23 358 461	24 292 799
Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	1 470 941	1 390 342	1 531 250	1 597 094	1 667 366	1 734 061	1 803 423
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		14,27%	14,27%	14,27%	14,27%	14,27%	14,27%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		11,21%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		17 290 375	19 042 717	19 861 554	20 735 463	21 564 881	22 427 476
Затраты на ремонт, руб., с НДС	3 156 548	3 156 548					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 071 837	3 848 723	4 238 782	4 421 050	4 615 576	4 800 199	4 992 207
Чистый операционный доход, руб., с НДС		10 285 104	14 803 935	15 440 504	16 119 887	16 764 682	17 435 269
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		14,06%	14,06%	14,06%	14,06%	14,06%	14,06%
<i>Ставка капитализации, %</i>							10,06%
Период дисконтирования		0,47	1,45	2,45	3,45	4,45	4,95
Фактор текущей стоимости		0,9397	0,8269	0,7249	0,6356	0,5572	0,5218
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		9 665 156	12 240 879	11 193 526	10 245 601	9 342 020	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							52 687 182
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							173 328 022
<i>Комиссия брокера, %</i>	1,0%						1 733 280
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							89 533 268
<b>Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС</b>							<b>142 220 000</b>
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается							10 105 000
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС							132 115 000
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС							110 096 000
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>							<b>120 201 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	142 220 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	10 105 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	132 115 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	104 591 042	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,95/1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. без НДС	5 504 792	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,05/1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	110 095 833	п. 4 + п. 5
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС</b>		<b>120 201 000</b>	<b>п. 6 + п. 2</b>

Источники: Анализ Исполнителя





	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>Основные факты и выводы</b>	16
<b>Описание Объекта оценки</b>	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	42
<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	72
<b>Приложения</b>	73



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	137 628 000	0,5	
Доходный	120 201 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>128 915 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 144,3 кв. м	112 870 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	5 940 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	10 105 000
<b>Единый объект недвижимости</b>	<b>128 915 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 января 2022 г., составила:  
**128 915 000 (Сто двадцать восемь миллионов девятьсот пятнадцать тысяч) руб., округленно, без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку</b>	4	<b>Приложения</b>	
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8	1. Декларация качества оценки	74
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11	2. Список используемой литературы	75
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13	3. Полисы страхования ответственности	76
<b>Основные факты и выводы</b>	16	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	77
<b>Описание Объекта оценки</b>	19	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	78
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	27	6. Фотографии Объекта оценки	79
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	42	7. Копии предоставленных документов	84
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	71	8. Информация из сети Интернет	134



- ▶ 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 (IFRS) 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

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
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2020 г.
  - «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.
  - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2020 г.
  - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2021 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
  - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
  - <http://www.rusbonds.ru>
  - <https://www.cian.ru>
  - <http://www.domofond.ru>
  - <https://www.100realт.ru>



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО "Группа Финансового Консультирования"</b> 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549899 / КПП 770901001	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Группа Финансового Консультирования"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варакиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/00195/19  
 Исл. Кушир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушир О.В. +74957880999 #5435

<b>ПОЛИС №0991R/776/10612/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		16 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10612/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> 	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование» 	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
 91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 76 из 143

Financial

Consulting Group







№ 3407 от 15.07.2021

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» июля 2021.

Дата составления выписки «15» июля 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII  
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 77 из 143







Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 78 из 143





Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, центральный вход



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Входная группа здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 79 из 143



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 80 из 143





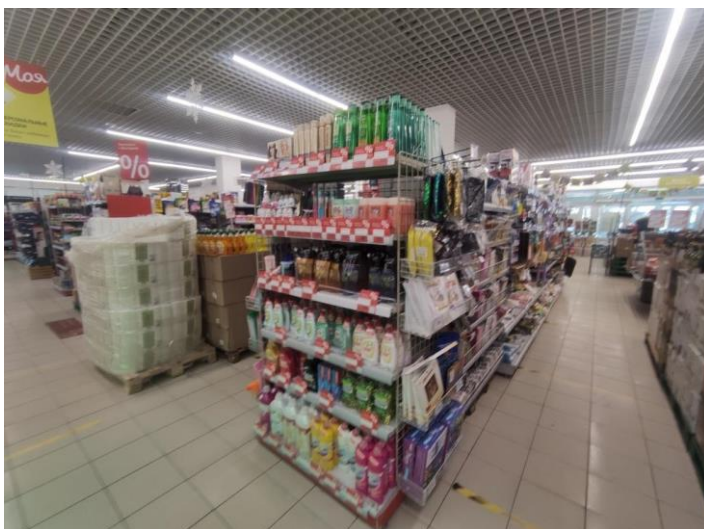
Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



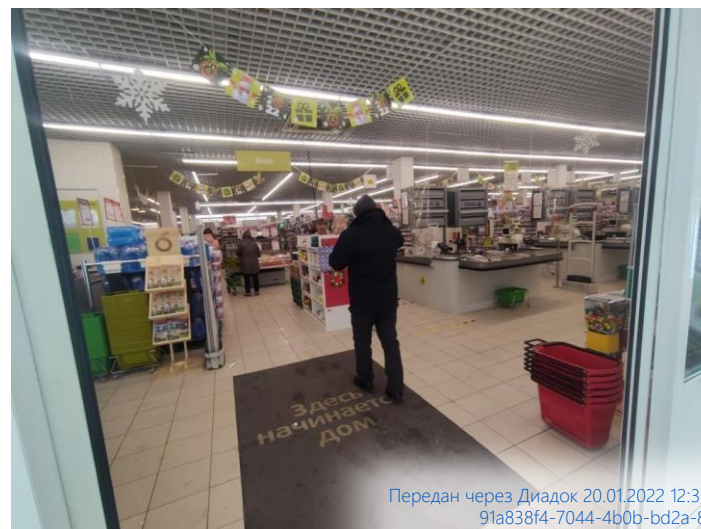
Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 81 из 143



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 82 из 143





Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной



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

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

*Здание котельной*  
(наименование объекта недвижимости)


**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

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

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

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



### 2. Опись (состав) технического паспорта

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

стр. 2



## 3. Общие сведения о здании

Наименование Здание котельной

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1969 куб.м

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

Площадь застройки 376,9 кв.м

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

## 3.1. Стоимость

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

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

## 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

## 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

## 3.4. Примечание

стр. 3

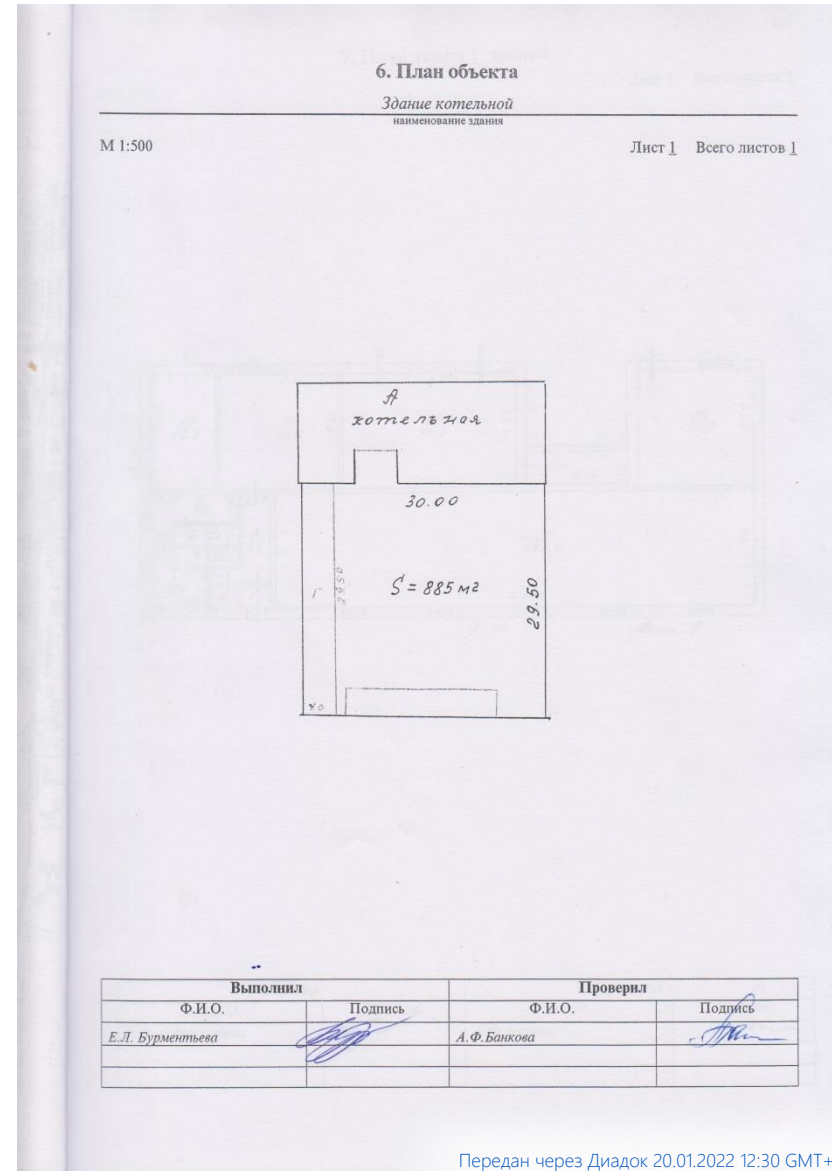
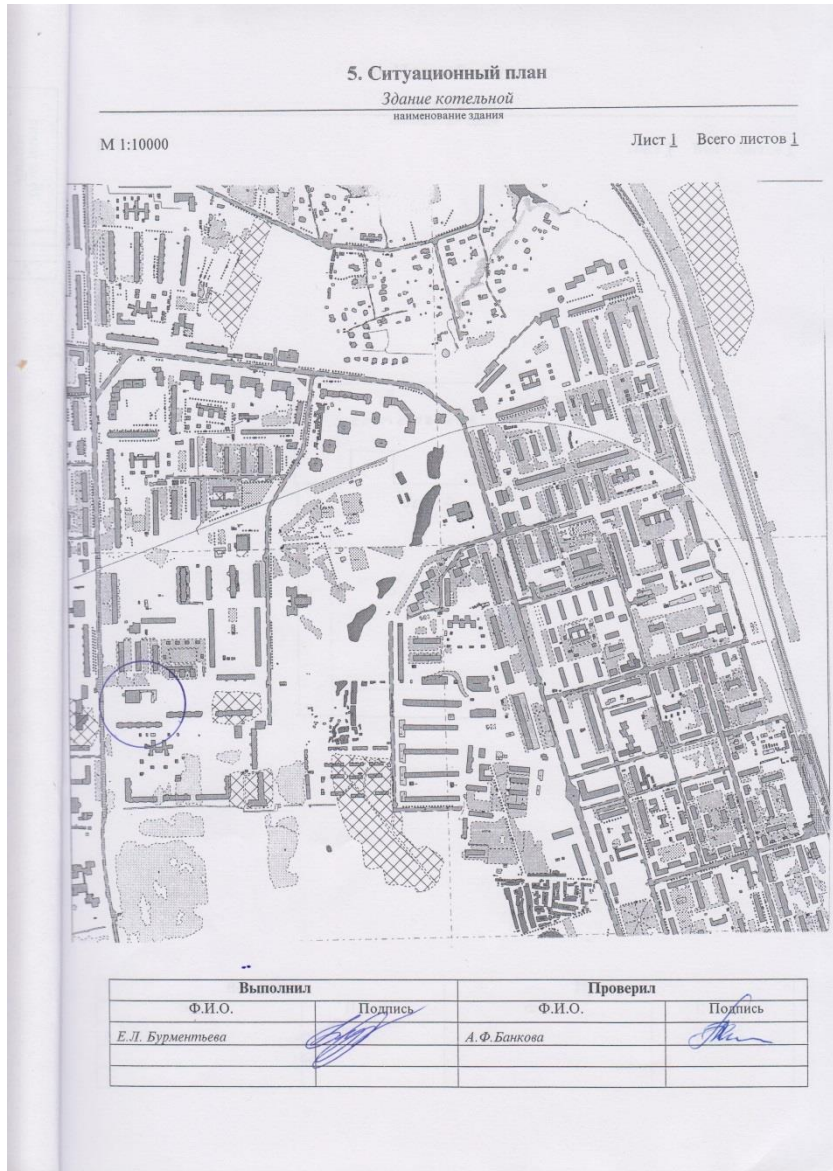
## 4. Состав объекта

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

стр. 4

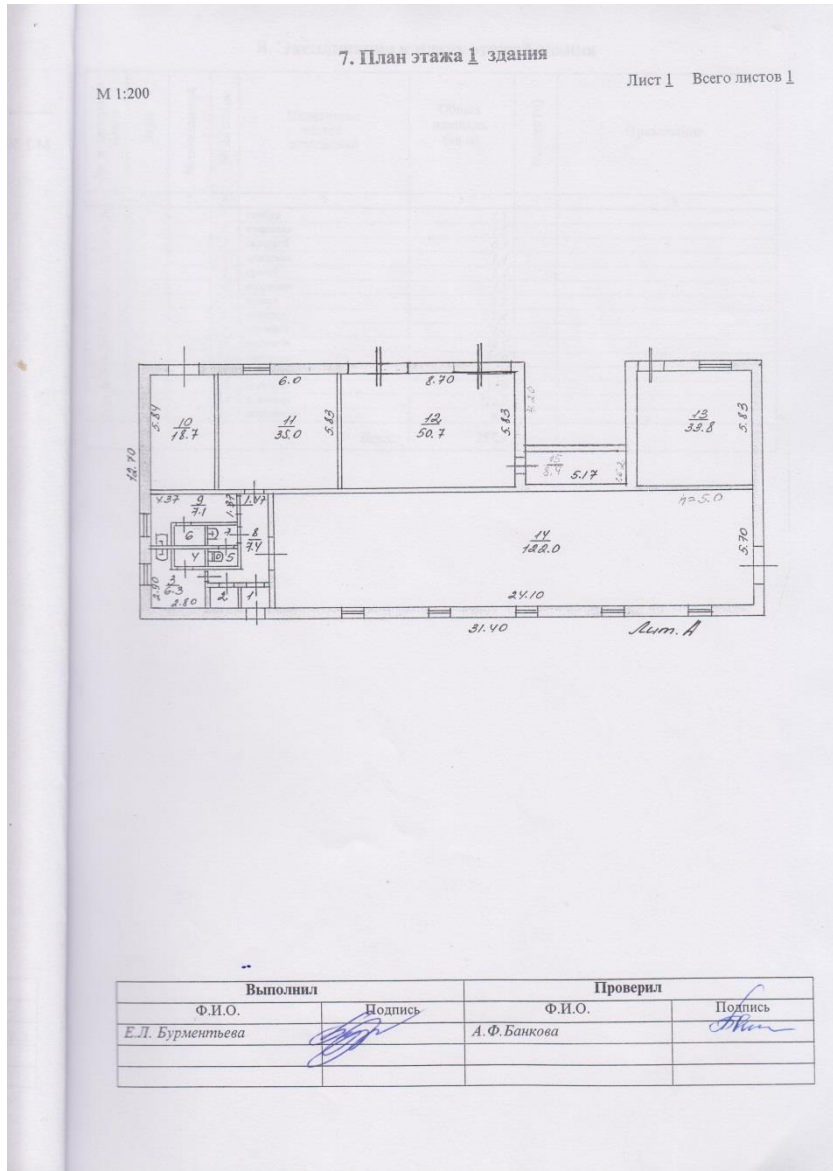






Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 86 из 143





8. Экспликация к плану этажей здания


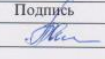
№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1		1	тамбур	1,5		
А			2	кладовая	1,5		
А			3	гардероб	6,3		
А			4	кладовая	1,4		
А			5	туалет	1,4		
А			6	кладовая	1,5		
А			7	туалет	1,2		
А			8	коридор	7,4		
А			9	гардероб	7,1		
А			10	основная	18,7		
А			11	основная	35,0		
А			12	основная	50,7		
А			13	основная	33,8		
А			14	основная	122,0		
А			15	подобная	8,4		
Всего:					297,9		



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

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

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурментьева		А.Ф. Банкова	


стр. 9

**Итого**

№ п/п	Наименование объекта	Вид	Доля

**Итого**

№ п/п	Наименование объекта	Вид	Доля



Иттишинский филиал ГУП МО  
«ЮБТИ» Долгопрудненский отделение  
Пронумеровано, пронумеровано в кол-ве  
листов.  
*Е.Л. Бурментьева*  
Руководитель иттишинской производственной группы  
Многоквартирный дом ГУП МО «ЮБТИ»  
Козалева А.В.





**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**здание**

вид объекта недвижимого имущества

**нежилое здание**

наименование объекта недвижимого имущества

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

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

Технический паспорт составлен по состоянию на 25.04.2018 г.

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



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

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

стр. 2



## 3. Общие сведения о здании

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

Год ввода в эксплуатацию 1986

Материал стен блоки

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

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

Площадь застройки 1258,5 кв.м

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

## 3.1. Стоимость

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

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

## 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

## 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Обременений не имеется

## 3.4. Примечание

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

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

Балансовая стоимость заказчиком не представлена.

Данный объект зарегистрирован с наименованием - Химчистка

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

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

стр. 3

## 4. Состав объекта

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

стр. 4

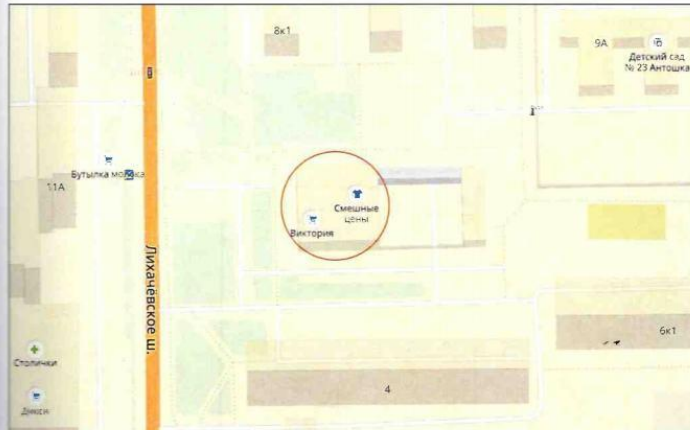


5. Ситуационный план

нежилое здание  
наименование здания

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



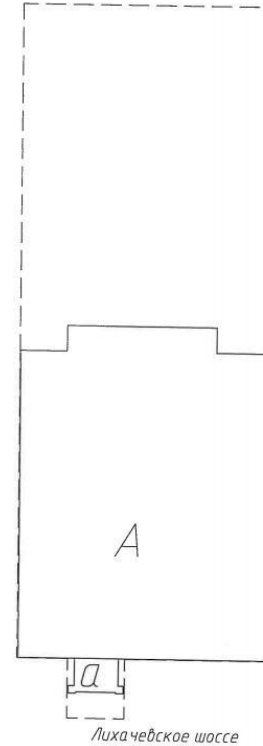
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Федотов		Котловская Г.А.	

6. План объекта

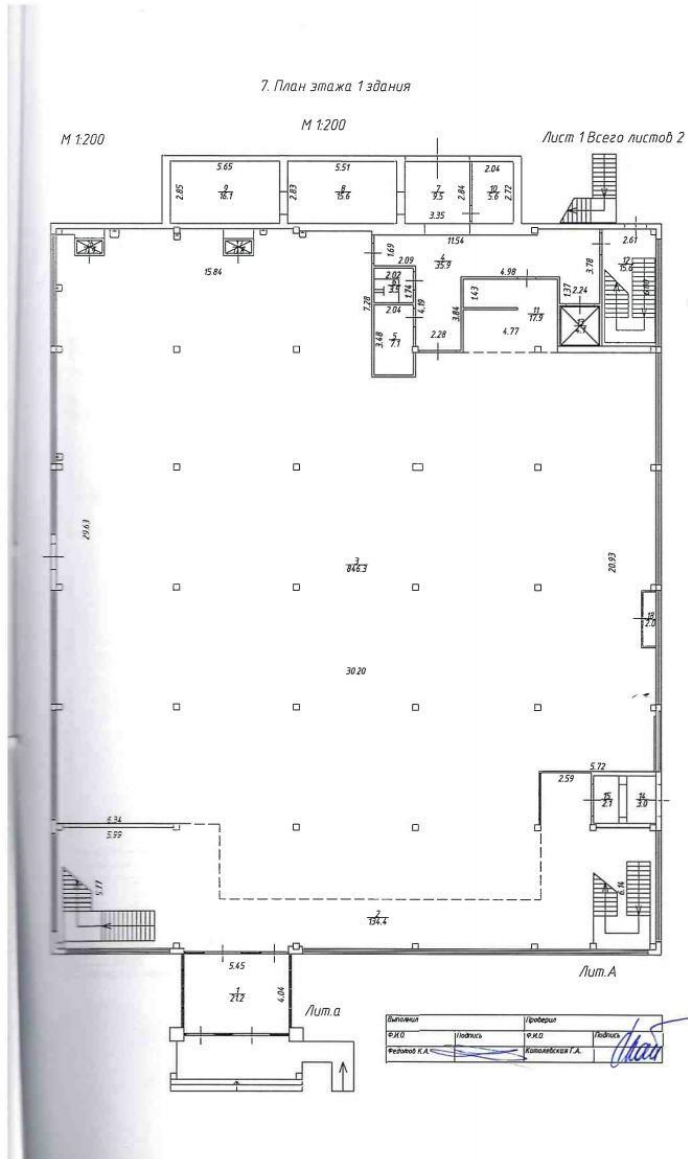
нежилое здание  
наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



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



8. Эскипликация к плану этажей здания

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



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

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

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

стр. 9





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



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

*Х.И.И. Сест.*  
 Лист № 1, всего листов 2

**Здание**  
(или объект недвижимого имущества)

Дата 18.03.2010 г.

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

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование нежилое здание

**1.2. Адрес (местоположение):**

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

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

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986

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

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

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

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

Руководитель комплексной производственной группы \_\_\_\_\_



*Бузенко Н.М.*  
 (подпись) (инициалы, фамилия)

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
 91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326

Страница 94 из 143





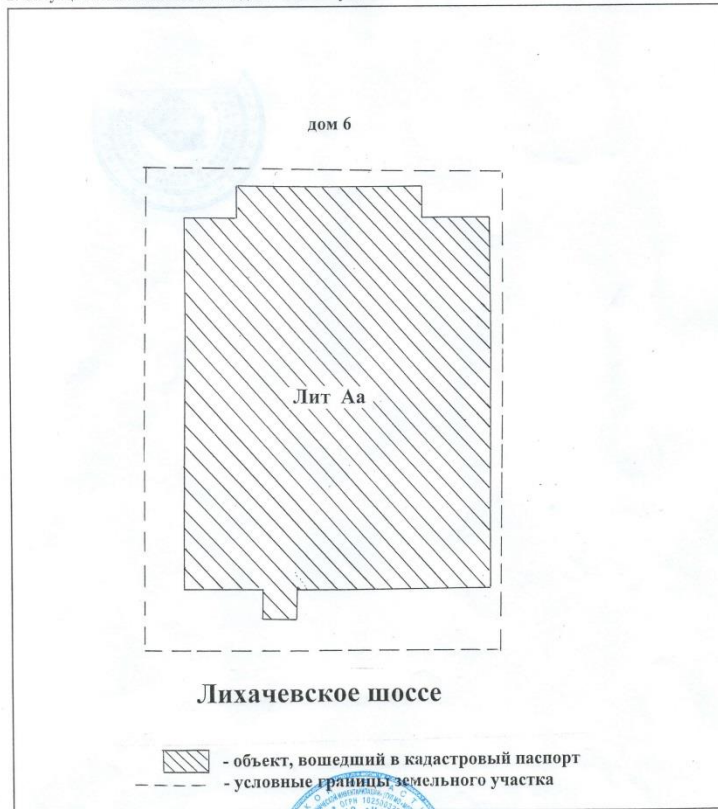
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)  
 Лист № 2 , всего листов 2

*Здание*  
 (вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы



*Н.М. Бузенко*  
 (подпись)

Бузенко Н.М.

(инициал, фамилия)

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
 91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
 Страница 95 из 143



## ФИС ЕПРН

Итого выделенные прил. регистрацион. прил.

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

Рядовая 1

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

**Земельный участок**

(наименование)

Лист № <u>Рядовая 1</u>	Всего листов раздела: <u>1</u>	Всего разделов: <u>_____</u>	Всего листов выписки: <u>_____</u>
<b>17.06.2021 № 99/20/21/398945362</b>			
Кадастровый номер:	<b>50:42:0010310:133</b>		

Номер кадастрового участка:	50:42:0010310
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Полный адрес ориентира: Российская Федерация, Московская область, городской округ Истринский, город Истринский, Лихвиновское шоссе, участок 6
Площадь:	2498 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	25004030,76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образованы объекты недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

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

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

Рядовая 1

<b>Земельный участок</b>	(наименование)
--------------------------	----------------

Лист № <u>Рядовая 1</u>	Всего листов раздела: <u>1</u>	Всего разделов: <u>_____</u>	Всего листов выписки: <u>_____</u>
<b>17.06.2021 № 99/20/21/398945362</b>			
Кадастровый номер:	<b>50:42:0010310:133</b>		

Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации строения		
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природных объектов, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах охоты экономический зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны стратегического развития в Российской Федерации, ипной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах охоты экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны стратегического развития в Российской Федерации, ипной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена просьба расширения территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФИС ЕПРН
		М.П.	инициалы, фамилия




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

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

(на объекте недвижимости)

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

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

Регистр 2

## Земельный участок

(на объекте недвижимости)

Лист № _____	Регистр Лист № _____	Вместо листов регистр Лист № _____	Вместо листов выписки: _____
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	50-42-001/03-10-133	
Кадстровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. 24.03.2016		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление		
вид:	24.03.2016		
дата государственной регистрации:	50-50/001-50/061/002/2016-1034/3		
номер государственной регистрации:	с 24.03.2016 по 30.11.2030		
3.1.1. объект недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Активо дев", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092 от 04.12.2015		
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без иного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привороты и сведения о наличии поступавших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор	ФИЛС ЕПРН		

# Копии предоставленных документов (15/36)

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

Радуга 3

<b>Кадастровый участок</b>			
<small>(см. таблицу по ссылке)</small>			
Лист № _____	Рядовая № <b>3</b>	Всего листов рядовой № <b>3</b>	Всего рядовое: _____
Лист № <b>2021</b>	№ <b>99/2021/39845362</b>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

План (схема, опись) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

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

М.П.





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

Рисунг 3.2

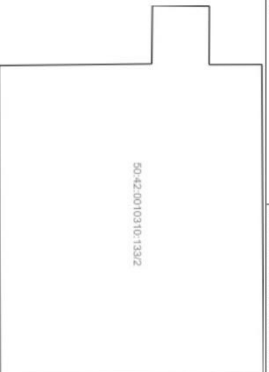
Земельный участок		(информация об объекте недвижимости)	
Лист №	Рисунг <b>3.2</b>	Всего листов рисунга <b>3.2</b> :	Всего рисунков: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер: <b>50:42:0010310:133</b>			
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка			
Система координат: МСК-73			
Зона № _____			
Номер точки	Координата		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют
2	489640.33	2188210.44	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.36	данные отсутствуют
4	489647.13	2188203.64	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют

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

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

Рисунг 4

Земельный участок			
Лист №	Рисунг <b>4</b>	Всего листов рисунга <b>4</b> :	Всего рисунков: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер: <b>50:42:0010310:133</b>			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участный номер части: <b>50:42:0010310:133:2</b>	




Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
	подпись
	ФУИС ЕПРН
	инициала, фамилия
	М.П.



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


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

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

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

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

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

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


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



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

Лист 4

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № <b>4</b> Рядов № <b>99/20/21/39/945362</b>	Всего листов рядов № <b>4</b> :	Всего рядов: _____	Всего листов выписи: _____
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	


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

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

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

Рядов 4

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № <b>4</b> Рядов № <b>99/20/21/39/945362</b>	Всего листов рядов № <b>4</b> :	Всего рядов: _____	Всего листов выписи: _____
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

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



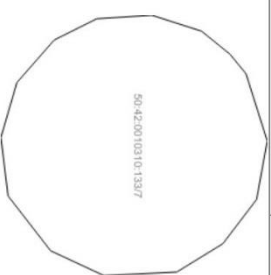
Земельный участок		
Лист № _____ Раздел <b>41</b>	Всего листов раздела <b>41</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<small>(наименование участка)</small>		
<b>17.06.2021</b> № <b>99/2021/398945362</b>	<b>50:42:0010310:133</b>	
Кадстровый номер:		

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

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

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

Земельный участок		
Лист № _____ Раздел <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<small>(наименование участка)</small>		
<b>17.06.2021</b> № <b>99/2021/398945362</b>	<b>50:42:0010310:133</b>	
Кадстровый номер:		

План (срещок, сзади) части земельного участка		Участный номер части: <b>50:42:0010310:137</b>
		
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

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





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

Лист 4.2

(наименование документа)			
Лист № _____	Решение № <b>4.2</b>	Всего листов выписки: <b>4.2</b>	Всего листов выписки: _____
Лист № <b>17.06.2021</b>	№ <b>99/20/21/398945362</b>	Всего выписок: _____	Всего листов выписки: <b>50:42:0010310:133</b>

Сведения о характеристиках точек Границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат:

Зона № \_\_\_\_\_

Номер точки	Координаты, м		Описание завершения не местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.33	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489653.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489653.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Подписавший регистратор	полное наименование должности	М.П.	подпись	Ф.И.С. И.П.И.	инициалы, фамилия
-------------------------	-------------------------------	------	---------	---------------	-------------------

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

Лист 4.2

(наименование документа)			
Лист № _____	Решение № <b>4.2</b>	Всего листов выписки: <b>4.2</b>	Всего листов выписки: _____
Лист № <b>17.06.2021</b>	№ <b>99/20/21/398945362</b>	Всего выписок: _____	Всего листов выписки: <b>50:42:0010310:133</b>

Номер точки	Координаты, м		Описание завершения не местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	489648	2188247.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.43	2188250.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44	2188247.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.83	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Подписавший регистратор	полное наименование должности	М.П.	подпись	Ф.И.С. И.П.И.	инициалы, фамилия
-------------------------	-------------------------------	------	---------	---------------	-------------------

**Земельный участок**

(объект недвижимости)

Лист № <b>42</b> Ревизия <b>42</b>	Всего листов ревиса <b>42</b>	Всего ревисов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>17.06.2021</b> № <b>99/2021/398945362</b>			<b>50-42/001/0310-133</b>

Кадастровый номер:

Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка

Участный номер части: 2

Система координат: МСК-73

Зонн №

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

Государственный регистратор

Полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.С. ИТН

инициала, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Земельный участок**

(объект недвижимости)

Лист № <b>42</b> Ревизия <b>42</b>	Всего листов ревиса <b>42</b>	Всего ревисов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>17.06.2021</b> № <b>99/2021/398945362</b>			<b>50-42/001/0310-133</b>

Кадастровый номер:

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

Государственный регистратор

Полное наименование должности

М.П.

подпись

Ф.И.С. ИТН

инициала, фамилия





Риски 4.2

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

Земельный участок			
<small>(на 1 объект в помещении)</small>			
Лист № _____	Риски № <b>4.2</b>	Всего листов рисков: <b>4.2</b> : _____	Всего рисков: _____
Лист № <b>17.06.2021</b> № <b>99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: _____		50:42:0010310:133	

Номер точки	Координаты, м	Описание записей в местности	Сведения кадастрового реестра недвижимости об объекте недвижимости Границы части земельного участка, м
1	Х 2	У 3	4
16	489648	2188278.49	данные отсутствуют
16	489648	2188278.47	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют
18	489641.43	2188250.69	данные отсутствуют
19	489641.44	2188278.51	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИ ИС И РН	
полюс недвижимости	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Риски 4.2

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

Земельный участок			
<small>(на 1 объект в помещении)</small>			
Лист № _____	Риски № <b>4.2</b>	Всего листов рисков: <b>4.2</b> : _____	Всего рисков: _____
Лист № <b>17.06.2021</b> № <b>99/2021/398945362</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: _____		50:42:0010310:133	

Номер точки	Координаты, м	Описание записей в местности	Сведения кадастрового реестра недвижимости об объекте недвижимости Границы части земельного участка, м
1	Х 2	У 3	4
29	489644.83	2188278.49	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют
41	489644.33	2188278.16	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФИ ИС И РН	
полюс недвижимости	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



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

Листов 4/2

Жемчужный участок			Лист № _____ Раздел № <b>4.2</b>			Всего листов выписки: _____			Всего листов выписки: _____		
			№ <b>17.06.2021</b>			№ <b>99/20/21/398945362</b>			№ <b>50-42-0010310-133</b>		
Квартальный номер:											
Сведения о характеристиках точек границей части (частей) земельного участка			Участковый номер части: 3			Счетчик координат: МСК-73			Зона № _____		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Сведения кадастровые погрешности определения координат характеристических точек границей части земельного участка, м	5						
	X	Y									
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4						
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	5						
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
12	489653.02	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
13	489653.03	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют							

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Листов 4/2

Жемчужный участок			Лист № _____ Раздел № <b>4.2</b>			Всего листов выписки: _____			Всего листов выписки: _____		
			№ <b>17.06.2021</b>			№ <b>99/20/21/398945362</b>			№ <b>50-42-0010310-133</b>		
Квартальный номер:											
Сведения о характеристиках точек границей части (частей) земельного участка			Участковый номер части: 3			Счетчик координат: МСК-73			Зона № _____		
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Сведения кадастровые погрешности определения координат характеристических точек границей части земельного участка, м	4	5					
	X	Y									
1	489648	2188247.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4	5					
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
18	489641.45	2188250.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
19	489641.44	2188247.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют							
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют							

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

## Копии предоставленных документов (23/36)

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

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

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

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

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

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

Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка			
Участный номер части: <u>4</u>			
Система координат: МСК-73			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Сведения кадастрового почерчения определения координат характеристиках точек Границы части земельного участка, м
1	X 2 Y 3	4	5
1	489622.37 2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35 2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43 2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15 2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12 2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489623.32 2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489623.75 2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47 2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489623.33 2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489622.91 2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48 2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489625.92 2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489625.93 2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55 2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54 2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Подписанный регистратор		подпись	Ф.И.С. Е.П.Н
полное наименование должности		М.П.	инициала, фамилия

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

(наименование объекта недвижимости)

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

Номер точки	Координаты, м		Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	489648	218827.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	218827.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188290.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188290.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.45	2188290.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44	218827.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188290.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.84	2188290.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

(наименование объекта недвижимости)

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

Номер точки	Координаты, м		Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	489644.85	2188278.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.01	2188278.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.33	2188279.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Регистр 4.2

<b>Земельный участок</b>		<small>(вн. идентификатор недвижимости)</small> Лист № _____ Регистр <b>4.2</b>   Введено в эксплуатацию: _____   Введено в эксплуатацию: _____ <b>17.06.2021 № 99/20/21/39/045362</b>		Введено в эксплуатацию: _____   Введено в эксплуатацию: _____ <b>50-42:0010310-133</b>
Сведения о кадастровых точках границах части (частей) земельного участка Учетный номер части: 5 Система координат: МСК-73 Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах земельного участка, м
	X	Y		
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		полное наименование должности		подпись
				М.П. _____
				инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Регистр 4.2

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вн. идентификатор недвижимости)</small> Лист № _____ Регистр <b>4.2</b>   Введено в эксплуатацию: _____   Введено в эксплуатацию: _____ <b>17.06.2021 № 99/20/21/39/045362</b>			
Введено в эксплуатацию: _____   Введено в эксплуатацию: _____ <b>50-42:0010310-133</b>			

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



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

Лист № _____	Реквизит 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Лист № 1706.2021	№ 99/2021/398945362			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133		

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

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

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

Лист № _____	Реквизит 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Лист № 1706.2021	№ 99/2021/398945362			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133		

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

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

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



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

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунки <b>4.2</b>	Всего листов рисунка <b>4.2</b> : _____	Всего рисунков: _____
Лист № <b>17.06.2021</b> № <b>90/2021/398/453/62</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
16	489648	2188278.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	2188278.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.45	2188250.69		данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44	2188247.51		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.43	2188276.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188276.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.84	2188280.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.83	2188276.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188276.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188276.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653.68	2188276.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188251.07		данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунки <b>4.2</b>	Всего листов рисунка <b>4.2</b> : _____	Всего рисунков: _____
Лист № <b>17.06.2021</b> № <b>90/2021/398/453/62</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

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



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

Регистр 4.2

Земельный участок

(наименование)

Лист № Регистр 4.2

Всего листов выписки: 4.2

Всего разделов:       

Всего листов выписки:       

17.06.2021 № 99/20/21/398945342

Всего листов выписки: 4.2

Всего разделов:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

Кадастровый номер: 50:42:0010310:133

Сведения о характеристиках точек границы участка (линей) земельного участка

Угловой номер точки: 7

Система координат: МСК-73

Зона №       

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

Государственный регистратор

полное наименование должности

М.П.

подпись

М.П.

Ф.И.О. И.П.И.

инициалы, фамилия

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

Регистр 4.2

Земельный участок

(наименование)

Лист № Регистр 4.2

Всего листов выписки: 4.2

Всего разделов:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

17.06.2021 № 99/20/21/398945342

Всего листов выписки: 4.2

Всего разделов:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

Всего листов выписки:       

Кадастровый номер: 50:42:0010310:133

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

Государственный регистратор

полное наименование должности

М.П.

подпись

М.П.

Ф.И.О. И.П.И.

инициалы, фамилия

## Копии предоставленных документов (29/36)



Земельный участок			
Лист № _____	Решение <b>4.2</b>	Всего листов выписки <b>4.2</b>	Всего листов выписки: _____
<small>(наименование участка)</small>			
17.06.2021	№ 99/2021/098945362	Всего результатов: _____	№ 42-0010310-133
Кадастровый номер:			
Номер точки	Координаты, м	Описание выражения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы земельного участка, м
1	2 3	4	5
29	489644.85 2188278.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97 2188278.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91 2188279.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72 2188279.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46 2188279.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05 2188279.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75 2188279.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51 2188279.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47 2188278.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56 2188278.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77 2188278.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01 2188278.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.32 2188278.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6 2188278.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76 2188278.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер		полный		ФУИС ЕПРН	
полное наименование должности		полный		инициал, фамилия	
		М.П.			

**Ф И С Л И Р Н**

выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1

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

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

<b>Заглавие</b>	
вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
<b>17.06.2021 № 99/2021/399079104</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:42:0000000:1607</b>
Номер кадастрового квартала:	50:42:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012
Ракурс присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 029.044.2581, Условный номер: 50-50-42/028/2010-104
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1
Площадь, м²:	297,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб.:	4722095.32
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

М.П.



Раздел 2

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

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

М.П.









Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (дата расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа))

Лист 5 Лист 5

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздел 5	Всего листов раздел 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.01.2022г. № КУ ВП/099/2022-050713			
Кадестровый номер: 50:42:0000000-4162			
Номер этажа (этажей): 01			

Лист № 2 раздел 5		Всего листов раздел 5: 3		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
20.01.2022г. № КУ ВП/099/2022-050713							
Кадестровый номер: 50:42:0000000-4162							
Номер этажа (этажей): 02							

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
 Свидетельство о регистрации № 50-01/2022-050713  
 Выдано: Республика Дагестан  
 Дата выдачи: 23.03.2023 № 23.08.5022

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 5	Всего листов раздел 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.01.2022г. № КУ ВП/099/2022-050713			
Кадестровый номер: 50:42:0000000-4162			
Номер этажа (этажей): 02			

Лист 6

Лист № 2 раздел 5		Всего листов раздел 5: 3		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
20.01.2022г. № КУ ВП/099/2022-050713							
Кадестровый номер: 50:42:0000000-4162							
Номер этажа (этажей): 02							

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
 Свидетельство о регистрации № 50-01/2022-050713  
 Выдано: Республика Дагестан  
 Дата выдачи: 23.03.2023 № 23.08.5022





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

### 13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

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

### 13.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов

Таблица 245

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,6%	8,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	9,3%	10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	7,6%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	8,2%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,8%	10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	11,2%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	6,5%	7,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	7,4%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	6,5%	7,4%
4. Стрит-ритейл	7,7%	7,2%	8,2%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	7,6%	8,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,6%	11,0%

363





## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2021 года



Категория: [Корректировки 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 [Statrielt](#) 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 износа 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 неэксплуатируемое 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.

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Поиск по сайту

Искать

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 15.10.2021 г.)

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.10.2021 года	0,81	1,08	0,93
6 Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованым стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,05	1,40	1,21
7 Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,93	1,39	1,14
8 Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,47	3,83	3,09
9 Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,45	2,24	1,81
10 Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,82	2,53	2,14
11 Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,17	3,01	2,55
12 Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,30	1,10
13 Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,91	2,66	2,25
14 Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,84	1,17	0,99
15 Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,35	3,65	2,94
16 Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брэндов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,47	3,83	3,09
17 Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,34	3,63	2,93
18 Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,73	5,78	4,66
19 Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,98	4,63	3,73
20 Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,97	2,79	2,34
21 Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,60	2,26	1,90
22 Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,35	3,65	2,94

\* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

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

← Назад

Вперед →

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

Справочник: оценка недвижимости-2021. Прогноз стоимости складских недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 166

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 999	1179	3 178
Экономичный	3 283	1937	5 219
Капитальный	6 664	3932	10 596
Улучшенный	10 535	6216	16 751

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 167 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.

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



## 13. Недоагрузка

## а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,25	6,49	12,48

## б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,21	7,96	15,85

## 14. Величина операционных расходов

## а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	22,95	18,21	26,96

## б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,12	18,12	28,15

## 15. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	6
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	7
Резерв на замещение	19
<b>Итого</b>	<b>100</b>

## 16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

## а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,56	10,42	16,97

## б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,84	11,02	15,59

Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,22	1,13	1,31
--	------	------	------

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,12	1,06	1,18
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,11	1,23

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	18,42	13,02	23,96
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	19,23	14,27	25,04

## 12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,15	17,02	24,11
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,13	16,86	24,02

## 13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	18





на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

		граница	граница	значение
<b>А. При продаже объектов:</b>				
<b>1.</b>	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
<b>2.</b>	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,19	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
<b>3.</b>	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,03	0,90
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	1,13	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,97	0,85
<b>Б. При аренде объектов:</b>				
<b>1.</b>	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85
<b>2.</b>	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		3..5	6..10	6..8	6..7			5..11	5..9
	Тульская область								
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	3..5	4..6	3..6	2..5	2..4	2..4	2..5	1..3
	Московская область (торговые цели)	4..5	3..6	3..5	4..5	5..6	6..8	6..9	4..8
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	3..5	3..6	4..7	4..6	4..7	4..6	4..8	2..5
	Московская область	4..6	4..7	5..9	5..8	6..10	7..10	8..12	6..10
	<b>Помещения (здания)</b>								
1	Производственные								
	Иркутск	3..6	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9	
	Нижний Новгород	4..7	5..8	5..8	6..9			4,5..5,5	
	Москва	4..5	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..9	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10
	Санкт-Петербург	5..8	5..8	7..9	6..8	5..9	5..8	6..10	
2	Торговые								
	Иркутск	4..7	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3
	Нижний Новгород	4..6	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7	
	Москва	4..6	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..7	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8
3	Офисные								
	Москва	3..5	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11	6..12
	Иркутск	4..7	4..6	-	-	-	3..5	4..6	
	Санкт-Петербург	4..8	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10	
4	Гостиницы								
	Москва	7..9	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9	9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..9	8..10	9..11	8..10	-	9..11	9..12	8..16

#### 1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст.149 НК РФ	НДС не облагаются
2.	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст.149 НК РФ	
3.	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст.146 НК РФ	
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст.146 НК РФ	
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст.146 НК РФ	
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст.146 НК РФ	
7.	Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке,	Ст.146 НК РФ	



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь 2020 г.

### Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

### Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 47

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	6,2%	11,1%
2. Торговые объекты	9,7%	7,0%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	6,9%	12,4%

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

### 10.2.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 82.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91



сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, помещения для хранения инвентаря и др.).

## Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2021 года

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

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

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

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

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

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

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

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

По расчетам StatRieIt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

← Назад

Вперед →

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



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

### 13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

213

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

### 13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 108

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

226

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 130 из 143





## Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года

Поиск по сайту  Искать

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 15.10.2021 г.)



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

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statrielt](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,06	1,19

\* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

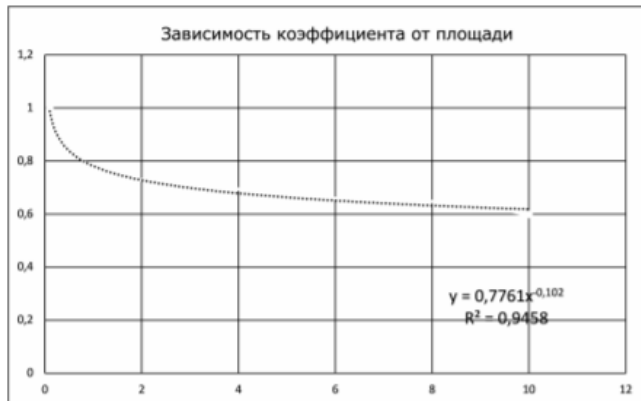
\*\* для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «приспособленность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,17	1,08	1,27
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной в торцевой улице, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

5. Общая площадь\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
<0,1	1,00	1,12	1,24	1,37	1,52	1,70	
0,1-0,5	0,89	1,00	1,11	1,22	1,36	1,52	
0,5-1	0,80	0,90	1,00	1,10	1,22	1,37	
1-5	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,24	
5-10	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	1,12	
>10	0,59	0,66	0,73	0,80	0,89	1,00	



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

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

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

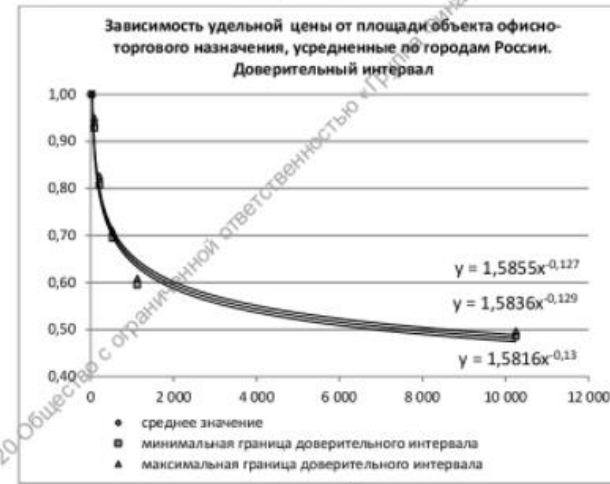


Рис. 70<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м



## на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2021 года



Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 15.10.2021 г.)



### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,727	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,689	-0,16	$K s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,654	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,539	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,618	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/
🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК**

☰ 🕒 ❤️ 📌 🔔
+ Разместить объявление

Недвижимость в Королеве > Коммерческая > Продажа зданий в Королеве > Ярославское шоссе > улица Калининградская

22 дек, 11:34 👁️ 447 просмотров, 0 за сегодня

### Здание, 3 231 м<sup>2</sup>

Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2 На карте

Ярославское шоссе, 10 км от МКАД

❤️ В избранное
🔍 📄 📌 📧 ⚠️

до  
**150 млн руб.**  
Бизнес-ипотека

▶ Видео
📷 23 фото

**3 231 м<sup>2</sup>**

Площадь

**3 этажа**

Этажность

Продаем по ДКП от юрлица, нежилое отдельно стоящее здание свободного назначения, состоящее из трех этажей и цоколя, расположенное на земельном участке площадью 2709 м2 (все в собственности). Здание в отличном состоянии, не требует вложений, есть все городские коммуникации. Благоустроенная территория, парковочная зона. Первый этаж здания сдан в долгосрочную аренду крупной сети автозапчастей. Здание расположено на первой линии одной из центральных улиц города Королева. Развитая инфраструктура, транспортное сообщение, хороший автомобильный и пешеходный трафик, прямой выезд из города, удаленность от МКАД 12 км.

👤 [Отзыв о сайте](#)

Остались вопросы по объявлению?

**245 000 000 Р**

75 628 Р за м<sup>2</sup>

**КПС-КОНСАЛТИНГ**

Профи PRO

✔️ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1997 года

Еще 33 объекта

**+7 964 782-47-46**

📧 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа офисов класса «А» от 138 000 р. м2

БК «Прочистно». Площадь от 166 м2 до 1085 м2. 1 км. от метро. «Гибкие» офисные пространства

+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.01.2022. Подробности на [www.a101.ru](http://www.a101.ru)

[Перейти на сайт](#)

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

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

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 134 из 143

© 2022 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial  
Consulting  
Group

134

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 avito.ru/mytischikommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_1990\_m\_2315887198



♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 11 января в 16:37



**150 000 000 ₽**  
за всё ▾

8 981 333-74-86

Написать сообщение

✉ Отправить

"НОМЕР 1"

Компания

На Авито с апреля 2016 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей

№ 2315887198, 📞 162 (+7)

### О помещении

Площадь: 1990 м²

### Расположение

Московская область, Мытищи, 1-я Институтская ул., вл1

[Показать карту ▾](#)

### Описание

Продается целиком здание Торгового Центра Институтский.

Четыре этажа: цокольный, 1, 2, 3.

Якорные арендаторы: Пятерочка, Фикс Прайс, Валдберис, Салон красоты, Студия танцев, Кафе, Табачный магазин и т.д.

Арендный поток 1 350 000 руб. в месяц. Можно увеличить.

Более подробно по телефону. Показ оперативно. Сергей.

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

Сообщения

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

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 135 из 143

Financial  
Consulting  
Group





## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠
korolev.cian.ru/sale/commercial/259618071/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

сегодня, 09:48 👁️ 310 просмотров, 0 за сегодня 🔒 Платное


### Здание, 1 871 м<sup>2</sup>

Московская область. Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, 1а [На карте](#)

📍 Медведково - 20 мин. на транспорте 📍 Бабушкинская - 22 мин. на транспорте

📍 Ярославское шоссе, 9 км от МКАД

❤️ В избранное
 🔍
✎
📄
📁
🔗
⚠️



1 871 м<sup>2</sup>

Площадь

4 этажа

Этажность

Лот: кн-0017642  
ЗДАНИЕ на ПРОДАЖУ

Московская область, Ярославское шоссе, 12 км от МКАД, ул.Фрунзе д.1А.  
Продается современное 4-х этажное здание административно-общественного центра общей площадью 1871 кв.м. Земельный участок в собственности - 1651 кв.м. Все коммуникации: центральное отпление, водоснабжение, канализация. Система противопожарной сигнализации, вентиляции. Выделенная электрическая мощность 250 кВт. Зона погрузки-разгрузки. Грузовой лифт. 3 отдельных входа. Рекламные возможности. Собственная парковка. 1-я линия домов. Густонаселенный жилой массив, пешая доступность от ж/д станции Подлипки. Арендаторы: магазин "Пятерочка", сеть кофейных, кафе с автоматой на 2 поста, шиномонтаж.  
Стоимость 110 000 000 рублей.

Остались вопросы по объявлению?

**110 000 000 Р** ▼

58 793 Р за м<sup>2</sup>

📧 [Следить за изменением цены](#)

УСН

**Инком-недвижимость. Коммерческая недвижимость**

🏆 Профи PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости  
На рынке с 1991 года  
Еще 59 объектов

**+7 994 222-36-47**

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**МСФО основные средства**

Автоматизация учета и отчетности по МСФО в 1С. Корректировка и консолидация

УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

FINPROSOFT.RU

**Стрижки, окрашивание, мелирование, тонирование!**

Большой спектр услуг. Профессиональные мастера. Адрес: Большой Гнезниковский пер., 10.

COLOR BAR COLBA

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



## Объекты-аналоги для доходного подхода

**Торговая площадь, 500 м<sup>2</sup>**  
 в специализированном торговом центре «Маяк»  
 Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5 [На карте](#)  
 🏠 Лобня - 1 мин. пешком  
 📍 Дмитровское шоссе, 16 км от МКАД 📍 Рогачевское шоссе, 20 км от МКАД

📌 В избранное



**500 м<sup>2</sup>** **1 из 2** **Занято до нбр 2021**  
 Площадь Этаж Помещение

Аренда торговых площадей в торговом комплексе "Маяк" 500 м2 . На 2-м этаже отдельно стоящего капитального двух этажного здания .  
 Объект построен с использованием новых технологий и оборудован современными системами коммуникаций (ввод 2018г.).  
 Расположение - рядом станция Лобня (метро Лобня), в первой линии по проездной улице, имеет удобную парковку, коммуникации -центральные, рядом будут расположены новые входы на ж/д станцию Metro МЦД Лобня , на 1-м этаже - Вкусвилл Склад, планировка - открытого зального типа! все перегородки раскрываются).  
 До недавнего времени работал ресторан - клуб (под общепит можно рассмотреть с мебелью и оборудованием)  
 Арендная ставка 800 Р м2/месяц. Без комиссии для Арендатора!! Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов Московской области.

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

**400 000 Р/мес.**  
 9 600 Р за м<sup>2</sup> в год  
 📌 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

**РиэлтиГлобал**  
 🏆 Опытный PRO  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Еще 37 объектов  
**+7 901 221-49-48**  
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа офисов от 25 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м.м. Автозаводская. Офисы от 145 000 руб./м<sup>2</sup>!  
**+7 (495) 106-43-73**  
[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА**  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Продажа офисов класса «А» от 138 000 р. м2  
 БК «Прокшино». Площадь от 166 м2 до 1085 м2. 1 мин. от метро. «Гибкие» офисные пространства  
**+7 (495) 153-34-47**  
 Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.01.2022. Подробности на www.a101.ru  
[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА**  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Бизнес-центр «Барклай Парк»  
 Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
**+7 (495) 106-43-73**  
 \*Не является акцией.  
[Перейти на сайт](#)

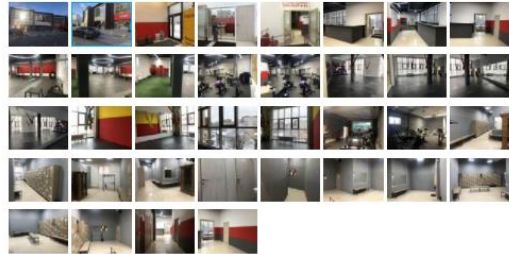
Activate Windows  
 Go to Settings to activate Windows.



## Объекты-аналоги для доходного подхода

### Свободного назначения, 730 м<sup>2</sup>

♥️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 10 января в 15:30



**660 000 Р**

**В МЕСЯЦ** ▾

Салон 660 000 Р

8 926 447-80-95

Написать сообщение

Михаил

Компания  
На Авито с декабря 2013  
Завершено 71 объявление



Подписаться на продавца

№ 2331098039, 📍 118 (+5)

### О помещении

Площадь: 730 м<sup>2</sup>

### Расположение

Московская область, Химки, ул. Пожарского, 22с1  
 ● Ховрино, 1,7 км ● Беломорская, 3,1 км

[Показать карту](#) ▾

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

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

Сообщения ▾

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
 91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
 Страница 138 из 143



## Объекты-аналоги для доходного подхода


← → ↻ 🏠 🔒 solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/268216954/
🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮










### Торговая площадь, от 130 до 380 м<sup>2</sup>

в складском комплексе «Гранд Капитал (Grand Capital) (Строение 2)»  
 Московская область, Солнечногорск городской округ, Голиково деревня, проезд Усковский, 2 [На карте](#)

- 📍 Ленинградское шоссе, 11 км от МКАД
- 📍 Новосходненское шоссе, 11 км от МКАД

♥ В избранное
 ↶ ↷ ↵ ↻ 📄 📎 ⚠



От 130 до 380 м<sup>2</sup>  
Площадь

2 из 2  
Этаж

Занято до янв 2022  
Помещение

Доступные площади		
130 м <sup>2</sup>	9 600 ₽ за м <sup>2</sup> /год	104 000 ₽/мес
380 м <sup>2</sup>	9 600 ₽ за м <sup>2</sup> /год	304 000 ₽/мес

Предлагаем две площади в ТЦ Мой, на втором этаже 133 м2(Мебель), расположено сразу при входе и 380 м2, стоимость 800р. За м2 в год. Якорные арендаторы ТЦ - Лента, Детский Мир, Фикспрайс, а так же мегафон, аптека, суши/пицца, мебель, окна, зоотовары и многие другие, рядом расположен строительный рынок. Высокая проходимость, удобный заезд/выезд, парковка.

от 104 000  
до 304 000 ₽/мес. ▾

от 9 600 ₽ за м<sup>2</sup> в год

📧 [Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

**Василий Васюткин**

PRO

✓ Документы агента проверены

[Еще 8 объектов](#)

B

+7 904 566-82-01

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Франшиза патентного агентства**

Откройте бизнес по франшизе BEBRAND и зарабатывайте до 575 000 рублей в месяц.

BEBRAND-FRANCHISE.TURBO.SIT

**Устали выбирать кухню?**

Заказы изготовление у фабрики без посредников. Фото наших проектов на сайте!

ПОДРОБНЕЕ FARMEN.RU

**Продажа офисов класса «А» от 138 000 р. м2**

БК «Прокшино». Площадь от 166 м2 до 1085 м2, 1 мин. от метро, «Гибкие» офисные пространства

+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.01.2022. Подробности на [www.a101.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

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

© 2022 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России. Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 139 из 143  
Financial Consulting Group

139




## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠 🔒 solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

### Коммерческая земля, 25 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня [На карте](#)  
 📍 Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД 📍 Пятницкое шоссе, 29 км от МКАД

📌 В избранное 🔄 📄 📁 📧 📧 📧



📷 9 фото

**25.0 сот.**

Площадь

**Участок поселений (можно изменить)**

Категория

Продается земельный участок 0,25 га для размещения МАГАЗИНА. Удачно расположен вдоль оживленной автомагистрали, имеет трапециевидную форму с расширением от дороги. Данный участок является прекрасной возможностью для коммерческой застройки. Участок расположен в 1500 метрах от Ленинградского шоссе и связывает его с Лобненским и Шереметьевским шоссе. Огромный плюс данного участка, это большой поток проезжающих машин, перекрытая НАВСЕГДА дорога в Перепечино в связи с постройкой терминала шереметьево 4 и соответственно весь поток машин теперь проходит мимо участка! А также он будет на дороге ведущей в новый терминал. Дорога ведущая в новый строящийся терминал уже выделена на кадастре. Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060504:682 общей площадью 2500 (Две тысячи пятьсот) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства магазина. Коммуникации - все по границе, газ, водопровод, электрическая мощность - 6 кВт. Прямая продажа от собственника. Еще один плюс рядом продается участок под АЗС. Есть возможность открыть целую сетку придорожных услуг. По всем вопросам звоните по телефону указанному в объявлении.

Остались вопросы по объявлению?

**12 490 000 Р** ▼

499 600 Р за сот.

**Премиум**

👤 Опытный PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости  
На рынке с 2006 года  
[Еще 69 объектов](#)

**+7 901 129-97-37**

📄 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Бухгалтерское сопровождение бизнеса! От 990р/мес!**

Для тех, кто ценит свое время и деньги! Опытные бухгалтера! Надежно и доступно. Жмите!

[RIGHT-VECTOR.RU](#)

**Возьмём на себя всю работу отдела кадров за 5000Р в мес**

Избавим от лишних затрат на штатных сотрудников бухгалтерии. Месяц бесплатно!

[RUSKONTO.RU](#)

**Стрижки, окрашивание, мелирование, тонирование!**

Большой спектр услуг. Профессиональные мастера. Адрес: Большой Гнезниковский пер., 10.

[COLOR BAR COLBA](#)

👤 [Отзыв о сайте](#)

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

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.




Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠 🔒 solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164627116/ 🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤 ☰

### Коммерческая земля, 16 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня [На карте](#)  
 📍 Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД 📍 Патнищкое шоссе, 29 км от МКАД

❤️ В избранное 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄



📷 8 фото

**16.0 сот.**  
Площадь

**Участок поселений (можно изменить)**  
Категория

Продается земельный участок 0,16 га для размещения АЗС. Удачно расположен вдоль оживленной автомагистрали, имеет трапециевидную форму с небольшим расширением к дороге. Данный участок является прекрасной возможностью для коммерческой застройки. Участок расположен в 1500 метрах от Ленинградского шоссе и связывает его с Лобненским и Шереметьевским шоссе. Огромный плюс данного участка, это большой поток проезжающих машин, перекрытая НАВСЕГДА дорога в Перепечино в связи с постройкой терминала шереметьево 4 и соответственно весь поток машин теперь проходит мимо участка! А также он будет на дороге ведущей в новый терминал. Дорога ведущая в новый строящийся терминал уже выделена на кадастре. Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060504:687 общей площадью 1566 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят шесть) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение АЗС с комплексом услуг дорожного сервиса. Коммуникации - все по границе, газ, водопровод, электрическая мощность - 6 кВт. Прямая продажа от собственника. Еще один плюс рядом участок под торговую деятельность (магазин, супермаркет и т.д). Можно открыть целую сетку услуг. По всем вопросам звоните по телефону указанному в объявлении.

**6 490 000 ₪** ↓  
405 625 ₪ за сот.

**Премиум**

- 🛡️ Опытный PRO
- ✓ Документы агентства проверены
- Агентство недвижимости
- На рынке с 2006 года
- [Еще 69 объектов](#)

**+7 901 129-97-37**

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Стрижки, окрашивание, мелирование, тонирование!**

Большой спектр услуг. Профессиональные мастера. Адрес: Большой Гнездиковский пер., 10.

[COLOR BAR COLBA](#)

**Сад и начальная школа у м. Фрунзенская!**

Билингвальное образование! Обучение ин. языкам. Забота о здоровье детей. Прогулки.

[BROSKOSCHOOL.RU](#)

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.

...yandex.ru/.../W\_OeJl\_zOEC3PHy0H3K3\_wL6qZkmTWK0umGnGnlbOG00000u-gaSYIYf:PUYfQX0001Zzxbw-8n--Z00W1aU2ecu1C1a07Qo8strO20W0AO0Th8ZRTLe076g076k06ybvU-8y010jW1pAwkcm7W0QJWXHle0R83-07-7PW2nk...

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

## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠
solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226317970/
🔍 📄 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮

Недвижимость в Солнечногорске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Солнечногорском районе > Пятничное шоссе > метро Пятничное шоссе


15 ян, 23:33 👁️ 1 634 просмотра, 1 за сегодня 🔒 Платное

### Коммерческая земля, 26 сот.











Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня [На карте](#)

📍 Пятничное шоссе - 25 мик. на транспорте  
📍 Пятничное шоссе, 17 км от МКАД

📌 В избранное
📄
📷
📑
🔗
🚫



📷 11 фото

**26.0 сот.**  
Площадь

**Участок поселений**  
Категория

Продается! Земельный участок 2600 кв. м.(Категория: земли населенных пунктов). Кадастровый номер. 50:09:0070416:1385. Первая линия активного а/м потока, (МКАД 17 км, Пятничное шоссе, метро 15 км.) Назначение участка: Для строительства дорожного сервиса и объектов торговли. Участок примыкает к лесному массиву и озеру. Рядом два садовых товарищества. В шаговой доступности высотная жилая застройка, сетевой супермаркет, торговый комплекс. Активно развивающийся район, по направлению МКАД высотные ЖК, в 2020 г. начинается строительство нового ЖК Самолет. Обсуждаются все предложения! Торг возможен!

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

[Позвонить](#)

**11 200 000 ₪**

430 770 ₪ за сот.

**Валерий Соколенко**

🛡️ Опытный PRO

✓ Документы агента проверены

5.0 ⭐⭐⭐⭐⭐ 3 отзыва

Опыт работы с 2011 года

Еще 54 объекта

**+7 981 666-13-73**

📱 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скривите, что нашли это объявление на Циан. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**Университет прикладных наук ЛАБ**

Поддай заявку на программу бакалавриата и получи образование в Европе.

[ПОДРОБНЕЕ](#) LAB, FI

**Стрижки, окрашивание, мелирование, тонирование!**

Большой спектр услуг. Профессиональные мастера. Адрес: Большая Гнездиновский пер., 10.

[COLOR BAR COLBA](#)

**Лазерный станок гравер Gray 4060L (50 Вт, RUIDA)**

Лазерный станок по дереву и фанере, лазерный гравер, лазерный станок

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows.



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

© 2022 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России. Financial Consulting Group

Передан через Диадок 20.01.2022 12:30 GMT+03:00  
91a838f4-7044-4b0b-bd2a-8f0eae592326  
Страница 142 из 143  
142



## 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	20.01.2022 12:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	20.01.2022 13:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа