

20 января 2023 г.

Отчет об оценке №20230120-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, городской округ
Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по
состоянию на 20 января 2023 г.





Конфиденциально

20 января 2023 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 №4 от 16 января 2023 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 2023 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 2023 г., составила:

134 680 000 (Сто тридцать четыре миллиона шестьсот восемьдесят 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: **115 662 000 (Сто пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят две тысячи) 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: **6 088 000 (Шесть миллионов восемьдесят восемь 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: **12 930 000 (Двенадцать миллионов девятьсот тридцать 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

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



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
Text ▶ Основные факты и выводы	14 Text
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	67
Приложения	69



Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 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
- ▶ Права на объект оценки: право общей долевой собственности

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

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 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 или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

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

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



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

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 20.01.2023 г.– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями Оценки
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 20 января 2023 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 6 из 146



Иные существенные допущения

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

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

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

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00

c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 8 из 146

Financial

Consulting

Group



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (далее – Ассоциация «СМАО»)



- ▶ 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 16.01.2023 г., дата оценки 20.01.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки, с даты осмотра до даты оценки не произошло



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 №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 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



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №4 от 16 января 2023 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20230120-1 от 20 января 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, в составе: <ul style="list-style-type: none">– 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
Дата оценки	▶ 20 января 2023 г.
Дата осмотра	▶ 16 января 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 147 638 000 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 121 722 000 руб. без НДС



Итоговая величина стоимости объекта оценки

- ▶ Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки составляет: **134 680 000 (Сто тридцать четыре миллиона шестьсот восемьдесят 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: **115 662 000 (Сто пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят две тысячи) 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: **6 088 000 (Шесть миллионов восемьдесят восемь 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: **12 930 000 (Двенадцать миллионов девятьсот тридцать тысяч) руб., округленно, НДС не облагается**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

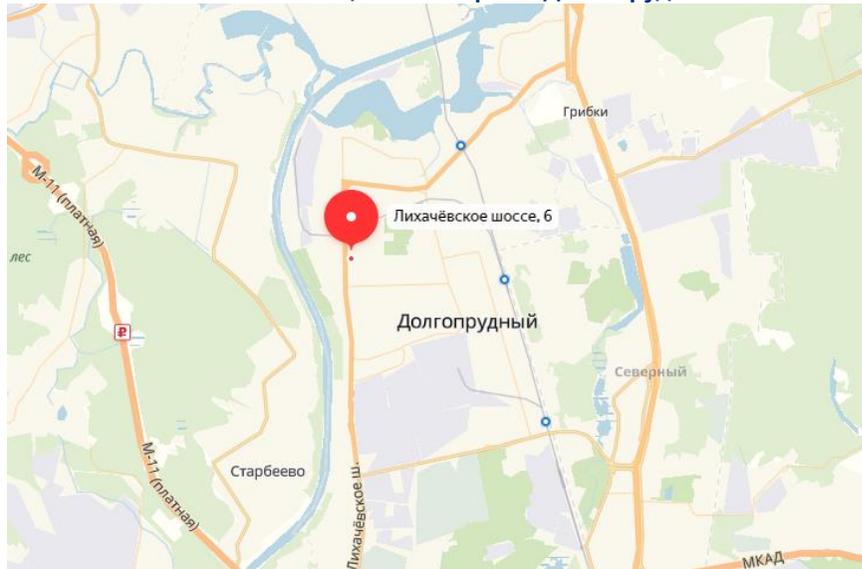
Ситников А. Д.



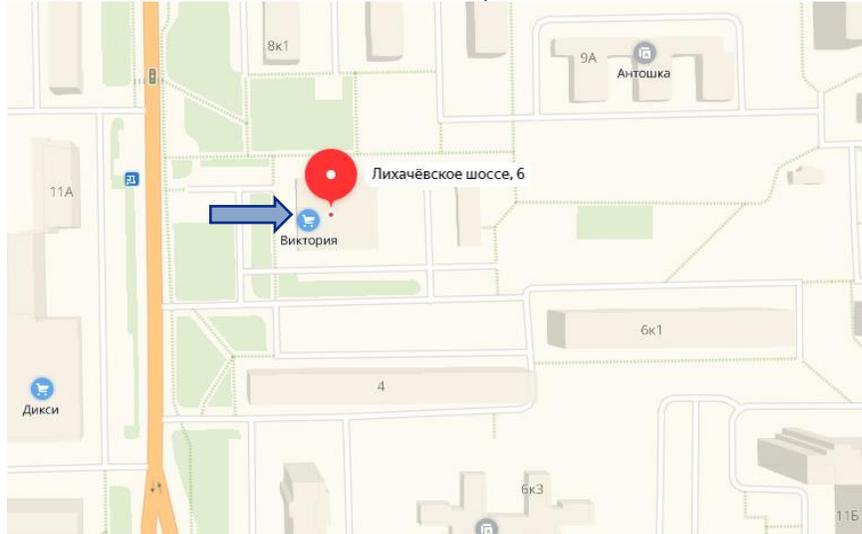
	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	67
Приложения	69



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

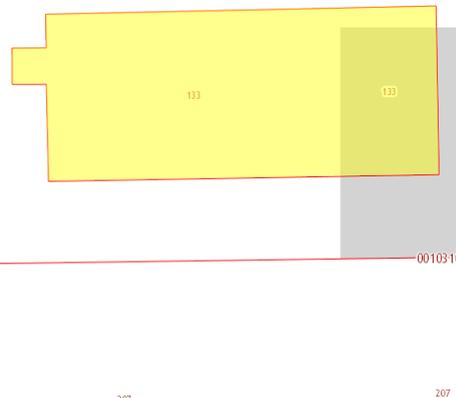
Участки 50:42:0010310:133 Найти

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 документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ 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

Text

Text



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25
▶ Краткая характеристика региона	28
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	32
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	36
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	67
Приложения	69



Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

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

Источник: ЦБ РФ

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

Общая информация

- Согласно последним данным МЭР, в октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 кв. снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 кв.). В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- Согласно данным ЦБ РФ, во второй половине октября – ноябре 2022 г. российская экономика преодолела краткосрочный спад, вызванный частичной мобилизацией. Действие дезинфляционного эффекта на потребительском рынке оказалось непродолжительным. Однако в перспективе года-двух ограничения по численности рабочей силы сдержат потенциальный ВВП, что при прочих равных будет оказывать проинфляционное влияние на экономику
- Уровень экономической активности в целом сохраняется стабильным после его сильного снижения в 2 кв. При этом отраслевая динамика остается очень неоднородной, отражая происходящие структурные сдвиги. Геополитическая и экономическая неопределенность сдерживает частные инвестиции и увеличивает вклад проектов с господдержкой. Общая динамика инвестиций в основной капитал в 2023 г. замедлится
- За фасадом пониженных темпов роста потребительских цен с учетом сезонности скрывается действие нескольких разнонаправленных факторов. С одной стороны, цены многих товаров и услуг, в той или иной степени включающих в себя валютную составляющую, пока еще продолжают корректировку вниз. Дезинфляционное действие оказывает и высокий урожай многих сельскохозяйственных культур, и рост производства в животноводстве. С другой стороны, значительно выросли в валютном выражении цены многих импортных потребительских товаров, особенно европейских. Это связано с санкционными ограничениями, а также удорожанием и усложнением логистики, что вызвало сокращение объемов импорта. Сохраняется повышенный рост цен в сегменте рыночных услуг, в котором весной не произошло «перелета» цен, вызванного временным резким ослаблением рубля. Исчерпание разовых дезинфляционных факторов и усиление проинфляционных, связанных с ситуацией на рынке труда, изменением структуры экономики, ростом потребительской уверенности, могут приводить к колебаниям инфляции

- Доходности российских рублевых облигаций несколько снизились на фоне уменьшения опасений инвесторов относительно возможных масштабных размещений Минфином России ОФЗ с фиксированной доходностью
- Российская экономика в целом показала высокую адаптивность к внешнеторговым и финансовым ограничениям. Существенная доля компаний нашла возможности изменить географию поставок своей продукции, привлечь новых поставщиков, решить логистические проблемы. Частичная мобилизация в условиях низкой безработицы создает новые вызовы для производственных процессов и поддержания объемов выпуска, особенно в сегменте МСП, и негативно сказывается на потребительской и предпринимательской уверенности
- Запланированный Минфином России переход к бюджетному правилу в новой модификации предполагает формирование структурно более высокого уровня расходов федерального бюджета по сравнению с предыдущей модификацией. Основным источником финансирования дефицита выступит размещение ОФЗ
- Вернувшись на рынок внутреннего долга после полугодовой паузы, в ноябре Минфин России нарастил объем размещений преимущественно за счет бумаг с плавающим купоном (ОФЗ-ПК). Основными покупателями выступили банки, которым ОФЗ-ПК помогают улучшить показатели ликвидности, а также снижают чувствительность доходов к динамике ставок денежного рынка (процентному риску)
- Технические возможности банков по покупке ОФЗ-ПК значительны. Тем не менее объемы допустимого финансирования по этому каналу все же ограничены. Значительный дефицит бюджета создает дополнительный спрос в экономике, повышая проинфляционные риски
- Сдержанная потребительская активность и расширение предложения отдельных товаров привели к замедлению годового роста цен в октябре – ноябре 2022 г. При этом ценовые ожидания бизнеса увеличились. Вызванное внешними ограничениями перенаправление транспортных потоков привело к повышенной загрузке логистической инфраструктуры на южном и восточном направлениях
- Программы импортозамещения и государственные меры поддерживали инвестиции в большинстве отраслей. В условиях высокой неопределенности региональные власти придерживались консервативного подхода к планированию расходной части бюджетов на 2023 г. По прогнозу Банка России инфляция в 2022 г. составит 12,0 - 13,0%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики она снизится до 5,0 - 7,0% в 2023 г. и вернется к 4% в 2024 г.
- Денежно-кредитные условия в ноябре несколько ужесточились, но кредитная активность бизнеса оставалась высокой. Рост кредитования населения замедлился, наиболее заметно – в сегменте необеспеченных потребительских кредитов. Расширение ипотечного портфеля банков продолжилось, но более умеренно

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00

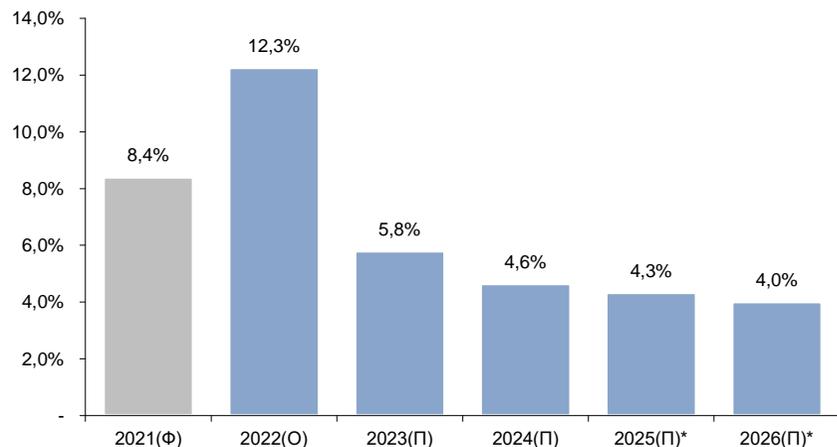
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 23 из 146

Financial
Consulting
Group

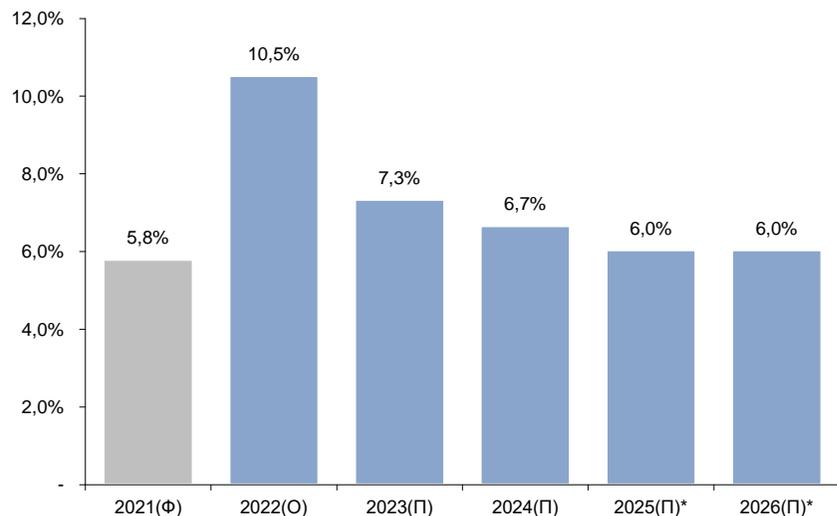


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Инфляция и рост цен производителей

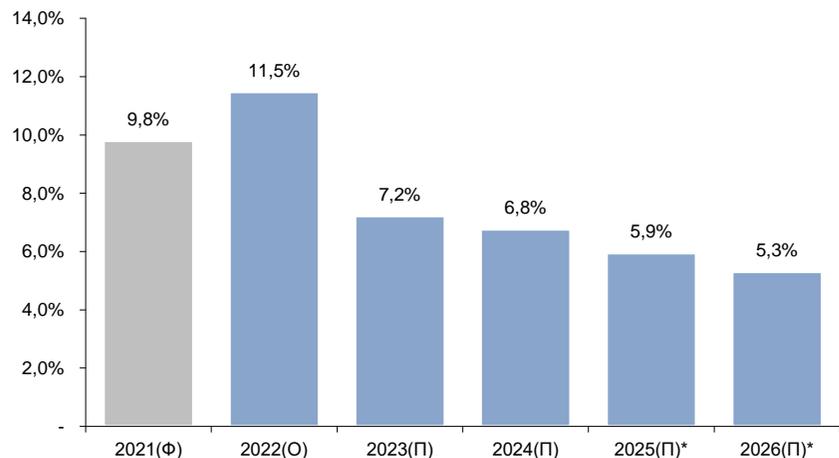
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценки показателей трендовой инфляции продолжили снижение в ноябре. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 7,90% после 8,41% в октябре. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, понизилась до 9,34 с 9,63% в октябре. Месячный рост цен держится на пониженном уровне под влиянием временных дезинфляционных факторов, действие которых проявляется в ценовой динамике большого числа потребительских товаров. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции не изменилось по сравнению с уровнем октября, составив 0,4% м/м SAAR. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски преобладают, прогнозируется, что в 2024 г. инфляция вернется к 4% под воздействием проводимой Банком России денежно-кредитной политики, учитывающей данные риски
- ▶ На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ Согласно последним данным ЦБ РФ, в 3 кв. 2022 г. профицит счета текущих операций оставался высоким (52 млрд долл. США). В то же время его превышение над уровнем аналогичного периода прошлого года уменьшилось до 16 млрд долл. США
- ▶ Прирост стоимостного объема экспорта товаров и услуг замедлился до 5% г/г (2 кв. 2022 г.: +27% г/г). Это произошло из-за снижения годовых темпов роста мировых цен на многие сырьевые товары. Кроме того, сократился физический объем экспорта энергоносителей, в основном из-за приостановки прокачки газа по трубопроводу «Северный поток – 1» и усиления эффекта от ограничений, введенных недружественными странами в отношении поставок отечественных товаров на мировой рынок
- ▶ В динамике импорта зафиксированы восстановительные тенденции. Темп сокращения стоимостного объема импорта товаров и услуг уменьшился до 14% г/г (2 кв. 2022 г.: -23% г/г) в условиях переориентации на альтернативных поставщиков, активизации параллельного импорта и укрепления рубля
- ▶ Чистое кредитование остального мира сформировано в основном за счет наращивания иностранных активов, в том числе в форме предоставления торговых кредитов и авансов зарубежным партнерам



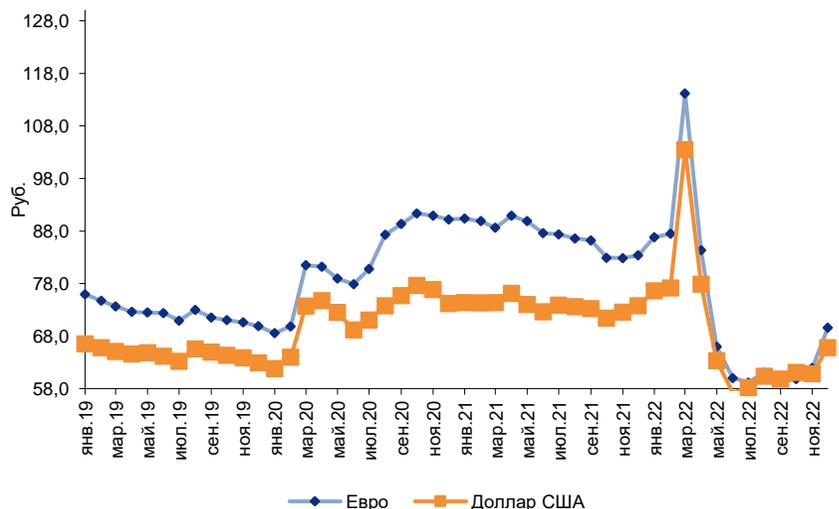
Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно последним данным МЭР, ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее
- ▶ Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции
- ▶ Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 кв. 2022 г. снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 кв. 2021 г. в связи с единовременными выплатами семьям с детьми

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 8,2% по номинальному курсу, в то время как в ноябре усиление рубля составило 0,4% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 65,81 руб. (против 60,85 руб. в ноябре), средний курс с начала года — 68,49 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре укрепился на 12,4% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 69,63 руб. (против 61,93 руб. в ноябре). Средний курс за 2022 г. – 72,48 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса рубль значительно укрепился в течение года

Согласно оценкам Банка России, снижение ВВП в 2022 г. будет меньше, чем предполагалось в середине года, благодаря более быстрой адаптации экономики к внешним ограничениям. Текущие темпы роста потребительских цен остаются пониженными, годовая инфляция замедляется и экономика продолжает адаптироваться к происходящим изменениям. При этом возникают новые факторы, которые в среднесрочной перспективе можно отнести к проинфляционным

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 25 из 146

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 45 900 кв. км; население: 8 542 257 чел. на 2022 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 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 26 из 146



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 120 301 чел. (2022 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"> Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Характеристика земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Состояние окружающей застройки Возможность ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

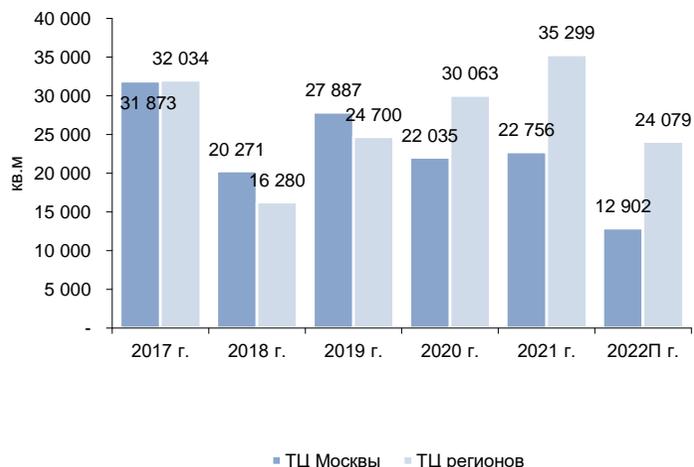
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, 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

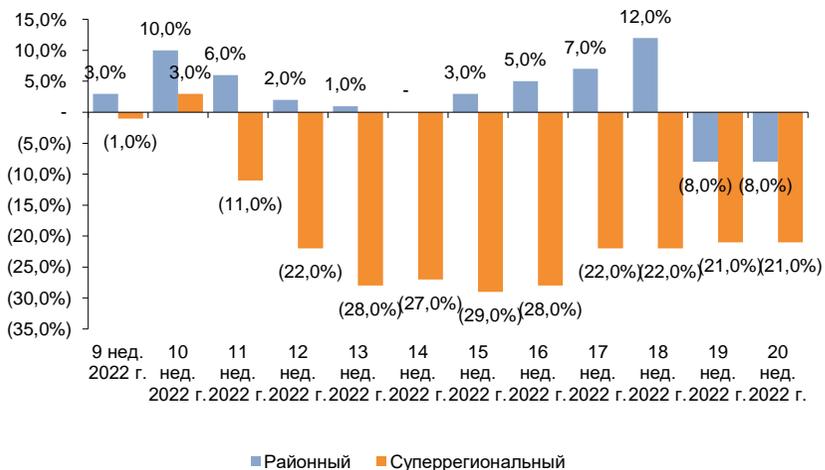


Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

Динамика Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в разрезе форматов



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, по итогам 3 кв. 2022 г. в Московском регионе был открыт один торговый объект – «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м), а также были выданы разрешения на ввод в эксплуатацию ТЦ «Сказка» (GLA 18,5 тыс. кв. м) и ТЦ «Орион» (GLA 21,0 тыс. кв. м), однако открытие последнего запланировано на начало 2023 г. Всего за 9 мес. на рынке было открыто четыре торговых объекта, половина из которых были техническими: районных и окружных форматов). ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м) ТЦ «Нагорный» (GLA 12,0 тыс. кв. м) ТЦ «Байконур» (GLA 8,6 тыс. кв. м) МФК «Солнце Москвы» (GLA 26,3 тыс. кв. м). Суммарный ввод на конец периода составил 64,3 тыс. кв. м, что в итоге оказалось на 61,5% ниже показателя аналогичного периода 2021 г. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Московского региона качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений за квартал и составляет 575 кв. м на 1 000 человек (против 573 кв. м на 1 000 человек во 2 кв. 2022 г.). В разрезе административных округов «старой Москвы» наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 кв. м/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 человек)
- С начала года наибольший прирост зафиксирован в Северо-Восточном АО (+4%) за счет открытия самого крупного объекта, запланированного на 2022 г. – МФК «Солнце Москвы», а также небольшого районного ADG Group – ТЦ «Байконур». В Северном и Южном АО показатели выросли на 2% и 1% соответственно. В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров (преимущественно районных и окружных форматов)

Спрос

- В начале 2022 г. на рынке торговых центров наибольшую активность традиционно демонстрируют fashion-ритейлеры. Устойчивый спрос сохраняют представители фуд-ритейла. На долю арендаторов сегмента быстрого питания пришлось порядка 16% от общего количества совершенных сделок
- В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции

Вакансия

- Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона увеличился на 1,5 п. п. относительно аналогичного периода 2021 г. и составил 14,5%, и по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,1 п. п. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ритейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход

Условия аренды в торговых центрах Москвы		
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб/кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
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	4-8
<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 - 45 000
	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 - 170 000
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-15
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, 2022

Коммерческие условия

- ▶ Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, ранее занимаемые международными брендами

Прогноз

- ▶ Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка». По данным Focus, до 10-й недели 2022 г. количество посетителей торговых центрах Москвы было в среднем на 5% выше, чем в 2021 г., с 11-й недели (с начала марта) было отмечено снижение трафика. Mall Index за март – апрель оказался на 10% ниже, чем за аналогичный период 2021 г. По итогам 35 недель 2022 г. отставание составила 6% от уровня 2021 г. и 23% от уровня 2019 г.



Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (3/4)

Сводные данные рынка купли-продажи								
		Торгового назначения			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м)	Макс. знач. (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)	Мин. знач. (руб./кв. м)	Макс. знач. (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)	
до ≈10 км от МКАД	Север	46 400	285 700	143 900	43 500	279 400	132 200	
	Северо-восток	37 000	300 000	116 100	37 000	283 900	113 500	
	Восток	38 100	325 000	132 000	32 300	276 000	122 700	
	Юго-восток	33 300	343 600	175 500	34 700	251 400	148 600	
	Юг	42 800	350 000	156 600	45 300	295 200	151 700	
	Юго-запад	55 500	350 000	222 600	50 000	296 400	167 100	
	Запад	42 500	358 400	170 300	46 200	311 600	164 100	
	Северо-запад	51 300	333 500	151 600	51 300	250 000	146 800	
	Север	36 800	212 500	99 700	51 100	147 900	86 100	
	Северо-восток	23 200	231 700	92 200	23 200	180 900	90 300	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Восток	20 500	200 000	69 700	21 900	141 300	64 100	
	Юго-восток	25 200	216 700	88 300	26 100	145 200	84 100	
	Юг	29 300	238 600	124 200	28 400	196 000	116 200	
	Юго-запад	29 700	299 900	133 200	26 200	224 700	109 900	
	Запад	27 000	241 300	95 600	30 000	174 900	76 100	
	Северо-запад	36 800	281 700	126 300	40 000	206 300	119 800	
	Север	20 000	153 100	65 000	23 000	120 000	59 400	
	Северо-восток	15 200	144 100	65 600	15 200	130 000	63 400	
	Восток	15 200	123 500	58 300	17 100	100 000	51 400	
	Юго-восток	18 300	149 900	63 000	22 400	121 400	53 200	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юг	17 000	171 800	73 800	21 600	135 600	65 100	
	Юго-запад	18 800	161 700	78 600	24 000	133 000	67 000	
	Запад	21 400	170 500	82 800	22 900	114 500	58 600	
	Северо-запад	18 000	185 000	80 900	21 500	125 000	69 300	
	Север	19 500	150 000	59 600	22 000	107 500	57 400	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 500	88 900	46 100	16 300	81 600	43 100	
	Юго-восток	12 700	133 300	63 400	17 700	112 100	59 700	
	Юг	16 700	146 400	64 400	17 000	146 400	57 200	
	Юго-запад	15 000	124 500	55 100	20 000	100 000	39 000	
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	36 900

Источник: ООО «ПФК», 2 пол. 2022 г.

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 32 из 146



Сводные данные рынка аренды								
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Торгового назначения			ПСН			
		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	6 900	66 000	17 400	7 000	39 500	14 900	
	Северо-восток	4 800	65 500	17 000	4 200	36 000	15 900	
	Восток	5 400	60 000	19 800	4 100	39 800	15 000	
	Юго-восток	5 600	54 900	19 500	5 300	42 800	17 300	
	Юг	4 500	63 700	22 800	4 500	31 400	18 300	
	Юго-запад	8 000	72 000	26 200	7 100	42 000	21 100	
	Запад	5 400	60 000	23 400	4 900	42 000	19 700	
	Северо-запад	6 000	58 200	20 900	4 600	36 200	18 400	
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	3 600	47 400	15 500	4 000	30 000	14 300
		Северо-восток	4 800	52 500	15 300	3 400	30 100	13 600
Восток		3 600	36 100	13 800	3 600	24 000	11 600	
Юго-восток		3 800	40 600	13 800	3 000	23 900	11 600	
Юг		4 200	41 300	17 900	4 500	30 000	15 400	
Юго-запад		4 900	38 000	17 600	4 800	30 500	16 600	
Запад		4 800	42 500	15 900	4 800	20 300	12 500	
Северо-запад		5 000	51 600	15 600	4 800	25 200	14 900	
Север		4 000	40 000	12 500	3 600	27 600	11 400	
Северо-восток		3 500	42 000	12 300	3 500	25 200	9 400	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Восток	3 500	26 300	10 900	3 600	14 500	9 500	
	Юго-восток	3 400	24 000	10 300	3 400	16 400	9 700	
	Юг	3 000	36 400	12 500	4 200	22 900	11 600	
	Юго-запад	3 000	32 000	13 400	3 800	24 000	11 500	
	Запад	3 800	36 500	13 700	4 800	24 000	11 100	
	Северо-запад	3 500	42 900	12 900	3 500	24 000	11 700	
	Север	3 600	30 000	10 200	3 600	18 000	8 100	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	22 000	9 400	3 600	18 000	7 700	
	за пределами МБК (А-108)	Юго-восток	2 200	28 100	10 700	3 800	15 000	9 900
Юг		3 400	32 800	10 400	3 500	18 500	9 300	
Юго-запад		3 600	24 500	10 400	3 600	18 000	8 700	
Запад		3 600	29 700	9 800	-	-	7 400	
Северо-запад		-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК», 2 пол. 2022 г.

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 33 из 146



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, улица Маяковского, 1А, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	1 450,0	195 480 000	134 814	https://www.cian.ru/sale/commercial/281548470
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, Филино кв-л, ш. Ленинградское (7 км до МКАД), ш. Новосходненское (7 км до МКАД)	995,0	82 000 000	82 412	https://www.cian.ru/sale/commercial/275981476
Химки городской округ, Химки, Зеленая улица, 17, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	1 092,6	110 000 000	100 677	https://www.cian.ru/sale/commercial/278275093
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Первомайская улица, 44, ш. Дмитровское (5 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (8 км до МКАД)	368,0	18 550 000	50 408	https://www.cian.ru/sale/commercial/282397851
Химки городской округ, Химки, улица Пожарского, 27с2, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	242,0	21 000 000	86 777	https://www.cian.ru/sale/commercial/277448365
Химки городской округ, Химки, улица Кирова, 10к1, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	201,3	22 000 000	109 290	https://www.cian.ru/sale/commercial/263723965
Химки городской округ, Химки, улица Родионова, 7Б, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	220,8	24 047 902	108 913	https://www.cian.ru/sale/commercial/274780878
Мытицкий городской округ, Мытищи, Летная улица, 21, ш. Ярославское (7 км до МКАД), ш. Осташковское (7 км до МКАД)	245,7	32 990 000	134 269	https://www.cian.ru/sale/commercial/280739842
Химки городской округ, Химки, Пойма СНТ, ш. Ленинградское (13 км до МКАД), ш. Международное (13 км до МКАД)	395,0	36 500 000	92 405	https://www.cian.ru/sale/commercial/267414091
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, ш. Дмитровское (9 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (9 км до МКАД)	390,0	53 000 000	135 897	https://www.cian.ru/sale/commercial/281676081
Мытицкий городской округ, Мытищи, улица Кадомцева, 4, ш. Осташковское (7 км до МКАД), ш. Ярославское (10 км до МКАД)	755,4	62 000 005	82 076	https://www.cian.ru/sale/commercial/272023547
Химки городской округ, Химки, Рабочая улица, 2Ак58, ш. Ленинградское (5 км до МКАД)	1 057,0	68 750 000	65 043	https://www.cian.ru/sale/commercial/273016608
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, Филино кв-л, 125, ш. Ленинградское (7 км до МКАД), ш. Новосходненское (7 км до МКАД)	952,0	82 802 513	86 977	https://www.cian.ru/sale/commercial/278274722
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, улица Виноградная, 7К, ш. Дмитровское (7 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (12 км до МКАД)	980,0	106 444 800	108 617	https://www.cian.ru/sale/commercial/280506784
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Транспортный проезд, 9, ш. Дмитровское (6 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (5 км до МКАД)	1 500,0	120 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/251480186
Химки городской округ, Химки, Куркинское шоссе, с2, ш. Ленинградское (1 км до МКАД), ш. Куркинское (3 км до МКАД)	914,0	127 960 000	140 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/278274660
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, улица Жуковского, 3Б, ш. Дмитровское (5 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (7 км до МКАД)	3 100,0	180 000 000	58 065	https://www.cian.ru/sale/commercial/281120348
Москва, Соколово-Мещерская улица, 25, ш. Ленинградское (5 км до МКАД)	2 046,0	245 520 000	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/281911286
Минимальное значение			50 408	
Среднее значение			98 702	
Максимальное значение			140 000	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 34 из 146

Financial
Consulting
Group



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, улица 8 Марта, 6, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	258,2	250 000	11 619	https://www.cian.ru/rent/commercial/282190406
Мытицкий городской округ, пос. Поведники, улица Санаторная, 7А, ш. Дмитровское (12 км до МКАД), ш. Осташковское (13 км до МКАД)	144,5	78 000	6 478	https://www.cian.ru/rent/commercial/263769030
Химки городской округ, Химки, Ленинский проспект, 35к1, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	100,0	100 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281748969
Москва, Дмитровское шоссе, 169К6, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (8 км до МКАД)	132,7	115 000	10 399	https://www.cian.ru/rent/commercial/258520121
Мытицкий городской округ, Мытищи, проспект Астрахова, 9, ш. Осташковское (7 км до МКАД), ш. Ярославское (9 км до МКАД)	128,7	129 000	12 028	https://www.cian.ru/rent/commercial/277750746
Мытицкий городской округ, Мытищи, улица Комарова, 2к1, ш. Ярославское (8 км до МКАД), ш. Осташковское (9 км до МКАД)	206,0	144 500	8 417	https://www.cian.ru/rent/commercial/271706007
Мытицкий городской округ, Мытищи, проспект Астрахова, 7, ш. Осташковское (7 км до МКАД), ш. Ярославское (9 км до МКАД)	124,1	149 000	14 408	https://www.cian.ru/rent/commercial/281215576
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Октябрьская улица, 20А, ш. Дмитровское (7 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (8 км до МКАД)	150,0	225 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276304055
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Набережная улица, 35, ш. Дмитровское (5 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (11 км до МКАД)	156,0	225 200	17 323	https://www.cian.ru/rent/commercial/279287245
Химки городской округ, Химки, улица Пожарского, 28, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (2 км до МКАД)	125,0	250 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281651379
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, бульвар Космонавта Серебров А.А., 1, ш. Дмитровское (4 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (6 км до МКАД)	125,0	312 500	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281182726
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Первомайская улица, 54, ш. Дмитровское (4 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (7 км до МКАД)	350,0	350 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/266135047
Москва, Машкинское шоссе, 2А, ш. Ленинградское (5 км до МКАД), ш. Машкинское (5 км до МКАД)	687,0	1 511 400	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/281391348
Химки городской округ, Химки, шоссе Вашутинское, вл18А, ш. Ленинградское (6 км до МКАД)	116,0	75 000	7 759	https://www.cian.ru/rent/commercial/280322848
Москва, Долгопрудная аллея, 15к1, ш. Дмитровское (9 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (14 км до МКАД)	110,0	110 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281718115
Москва, Долгопрудная аллея, 15к4, ш. Дмитровское (8 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (13 км до МКАД)	171,0	290 000	20 351	https://www.cian.ru/rent/commercial/257894295
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Лихачевское шоссе, 11а, ш. Дмитровское (8 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (6 км до МКАД)	250,0	375 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/233976784
Мытицкий городской округ, д. Бородино, шоссе Осташковское, 59, ш. Осташковское (6 км до МКАД), ш. Алтуфьевское (12 км до МКАД)	490,0	490 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270623040
Минимальное значение			6 478	
Среднее значение			15 177	
Максимальное значение			30 000	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 35 из 146

Financial
Consulting
Group



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	39
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	43
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	44
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	48
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	56
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	67
Приложения	69



Общий подход к оценке

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

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

Вид определяемой стоимости

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



Подходы к оценке

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

Text



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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

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

Text

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00

с67f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 40 из 146

Financial
Consulting
Group



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)

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

- ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

- ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

- Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

▶ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов

▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

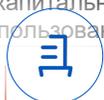
- **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков объектами капитального строительства, приносящими доход

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

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 43 из 146



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

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

Text

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

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

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

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

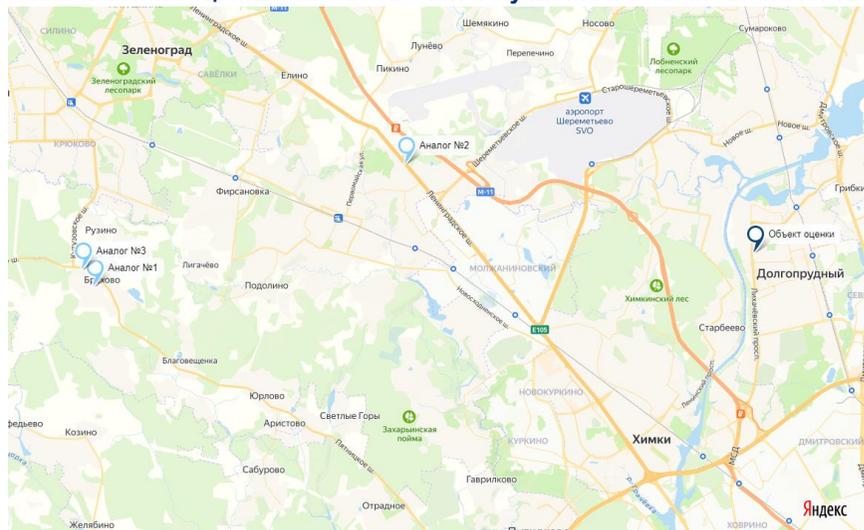
▶ Доходный подход

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

Text



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, Брехово деревня

Объект-аналог №2: Московская область, Химки, М-10 Россия, 31-й километр

Объект-аналог №3: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Брехово, Ромашковая улица, 18/5

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:

12 930 000 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня	Московская область, Химки, М-10 Россия, 31-й километр	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Брехово, Ромашковая улица, 18/5
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	9 157,0	11 200,0	2 000,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023
Цена, руб., НДС не облагается**		50 000 000	55 950 000	12 000 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		5 460	4 996	6 000
Контакты		+7 (906) 043-58-31	+7 (958) 721-55-41	+7 (958) 790-48-76
Источник*		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/261649710/	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_promnaznacheniya_2113761585	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2707744924

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
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		5 460	4 996	6 000
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,3%)	(9,3%)	(9,3%)
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня	Московская область, Химки, М-10 Россия, 31-й километр	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Брехово, Ромашковая улица, 18/5
Экономическая зона	до 10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		10,0%	10,0%	10,0%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(13,0%)	(13,0%)	(13,0%)
Площадь объекта, кв. м	2 498,0	9 157,0	11 200,0	2 000,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		14,0%	16,4%	(2,2%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов	земли промышленности, для размещения коммерческих объектов
<i>Корректировка на назначение земельного участка, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 405	5 049	5 095
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		46%	49%	34%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,304	0,289	0,408
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		5 176		
Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		12 930 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом (4/4)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

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 9,3%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2023 г.)	8,0%
Среднее, %	9,3%

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 данных Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, стр. 18). Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 10% $((1,1 - 1) * 100\%)$

- ▶ **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 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3058-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>). Значение корректировки для объектов-аналогов составило минус 13,0%, рассчитанное следующим образом: $(0,87 - 1) * 100\%$
- ▶ **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 Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, стр. 19). Расчет корректировки производился по уравнению регрессии: $y = 0,7751 * x^{-0,101}$. 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	9 157,0	11 200,0	2 000,0
Корректирующий коэффициент	0,35	0,31	0,30	0,36
Корректировка, %		14,0%	16,4%	-2,2%

Источник: Анализ Исполнителя

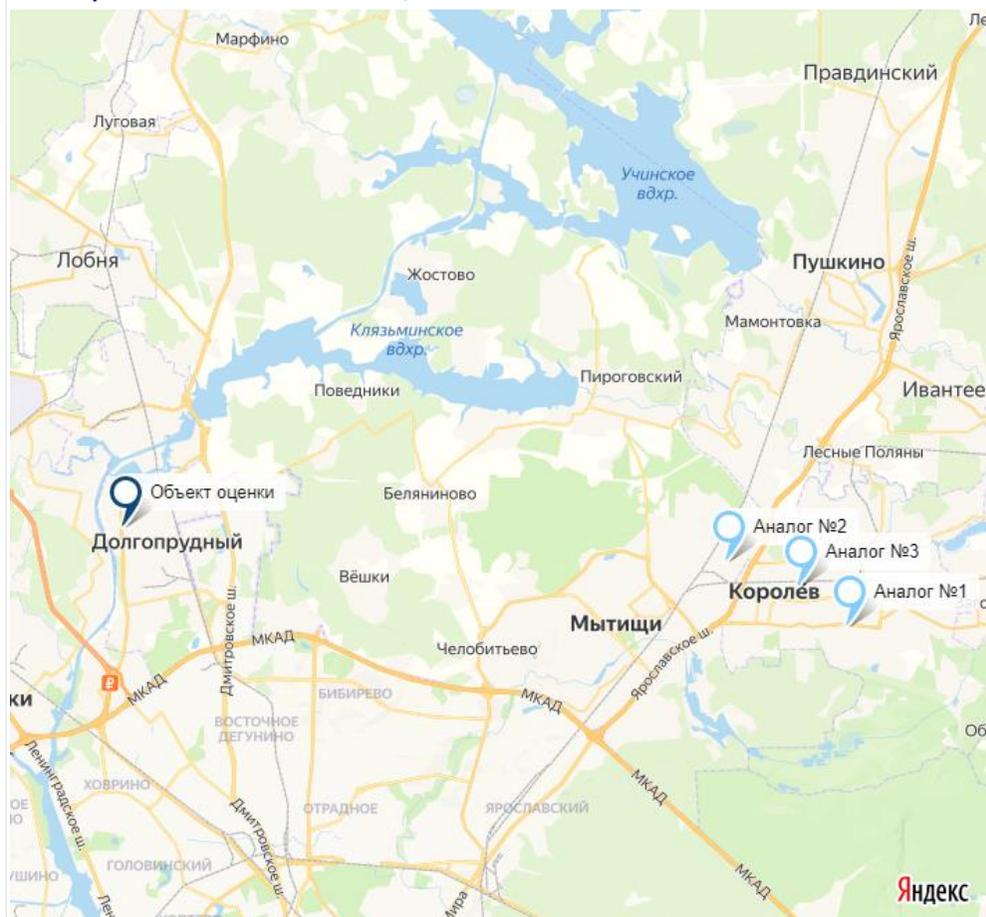
- ▶ **Корректировка на назначение земельного участка:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный 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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 49 из 146

Financial
Consulting
Group



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:

147 638 000 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
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Королев, ул. Калининградская, 3/2	Московская обл., Мытищи, 1-я Институтская ул., вл1	Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м	-	807,8	43,3	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	807,8	648,9	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	1 615,5	1 297,8	623,6
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	2 этажа	3 этажа, подвал	3 этажа, цоколь	3 этажа, подвал
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	организованная	без парковки	без парковки
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 709,0	537,0	1 651,0
Дата предложения	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023
Цена за объект, руб., с НДС		245 000 000	125 000 000	140 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		75 828	62 814	74 834
Контакты		+7 (964) 782-47-46	+7 (981) 333-74-86	+7 (495) 410-19-55
Источник*		https://korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/	https://www.avito.ru/mytischiki/kommercheskaya_nedvizhimost/syobhodnogo_dazak_200120231046 GMT+03:00_nacheniya_1990_m_231585715906195471a833c94585e3197b8	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomescnacheniya_1872137522104

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		75 828	62 814	74 834
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,5%)	(6,5%)	(6,5%)
Дата предложения	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,0%)	(10,0%)	(10,0%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., 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>		23,9%	23,9%	23,9%
Расположение относительно красной линии	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>		(10,0%)	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		5,5%	(3,4%)	(4,5%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м -	-	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м -	-	807,8	43,3	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	807,8	648,9	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	1 615,5	1 297,8	623,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		3,0%	1,0%	7,0%
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 52 из 146

Financial
Consulting
Group



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип парковки	организованная	организованная	без парковки	без парковки
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	10,0%	10,0%
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		(6,0%)	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		72 743	70 347	87 777
Площадь земельного участка, кв. м	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>		1 029	3 972	801
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		73 771	74 319	88 578
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		49,8%	44,7%	46,5%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,314	0,350	0,336
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС		78 889		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских</i>		0,48		
<i>Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС</i>		37 730		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		10 596		
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС		27 134		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		174 579 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
с6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 53 из 146



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.	2023	2024	2025	2026	2027
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования	%	17,14%				
Период дисконтирования	-	0,47	1,45	2,45	3,45	4,45
Фактор дисконтирования		0,93	0,80	0,68	0,58	0,49
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	70	81	71	61	53
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	93	81	71	61	53
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	336				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	359				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-6,5%				

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 10,0%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 296, табл. 253, стр. 317, табл. 281	
	Коллективное мнение оценщиков 10,00%
	Коллективное мнение банкиров 10,00%
Среднее, %	10,0%

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. 2022 г. Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для объектов-аналогов составила плюс 23,9% $((143\ 900 / 116\ 100 - 1) * 100\%)$
- ▶ **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 - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 152 табл. 74. Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 10%, рассчитанная следующим образом: $(0,90-1) * 100\%$

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 54 из 146



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-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 218, рис. 70). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид $Y = 1,9104 * X^{-0,181}$. 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	0,47	0,44	0,48	0,49
Корректировка, %		5,5%	-3,4%	-4,5%

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-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3036-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-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:

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

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 0,96
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,91

– 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 – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2021 г., стр. 202, табл. 137). Значение корректировки для объектов-аналогов №2 и №3 составило плюс 10,0%, рассчитанное следующим образом: $(1,10-1)*100\%$

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-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>). Корректировка для объекта-аналога №1, находящегося в отличном состоянии, составила минус 6% $((0,94/1-1)*100\%)$, а для объектов-аналогов №2 и №3, имеющих хорошее инженерно-техническое состояние, как и у Объекта оценки, значение корректировки составило 0%.

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00

6b7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 55 из 146



Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (7/8)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 408,40	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м	-	807,8	43,3	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,37	807,8	648,9	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,13	1 615,5	1 297,8	623,6
Доля помещений в подвале	-	-	-	0,3
Доля помещений в цоколе	-	0,3	0,0	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	0,3	0,3	0,3
Доля помещений выше 1-го этаже	0,46	0,5	0,7	0,3
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	0,91			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,96			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,98	0,96	0,97	0,91
Корректировка, %		3,0%	1,0%	7,0%

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_{зз} - стоимость 1 кв. м земельного участка

► Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 5 176 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	125 000 000	140 000 000
Площадь зданий, кв. м (S _{зд})	2 408,4	3 231,0	1 990,0	1 870,8
Площадь земельного участка, кв. м (S _{зз})	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 _{зз})*	5 176			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C _{зз})				

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-474a-83c9-4585eb19f082

Страница 56 из 146

Financial
Consulting
Group



► **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» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3044-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda>). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,48 (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 0,48 (т. е. 1,1/2,3). 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: **147 638 000 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила: **12 930 000 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	78 889	
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС	27 134	
Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	166 496 073	0,95
Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. с НДС	8 083 133	0,05
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно с НДС	174 579 000	1,00

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	174 579 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 930 000	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	161 649 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	127 972 125	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	6 735 375	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	134 707 500	п. 4 + п. 5
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС	147 638 000	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 57 из 146



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 20.01.2023 г. по 31.12.2023 г., второй прогнозный период – с 01.01.2024 г. по 31.12.2027 г., постпрогнозный период приходится на 2028 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-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3039-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2023-goda>)

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

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 58, стр. 76
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 13,55%, для универсальных производственно-складских объектов – 9,52%

Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (котельной)

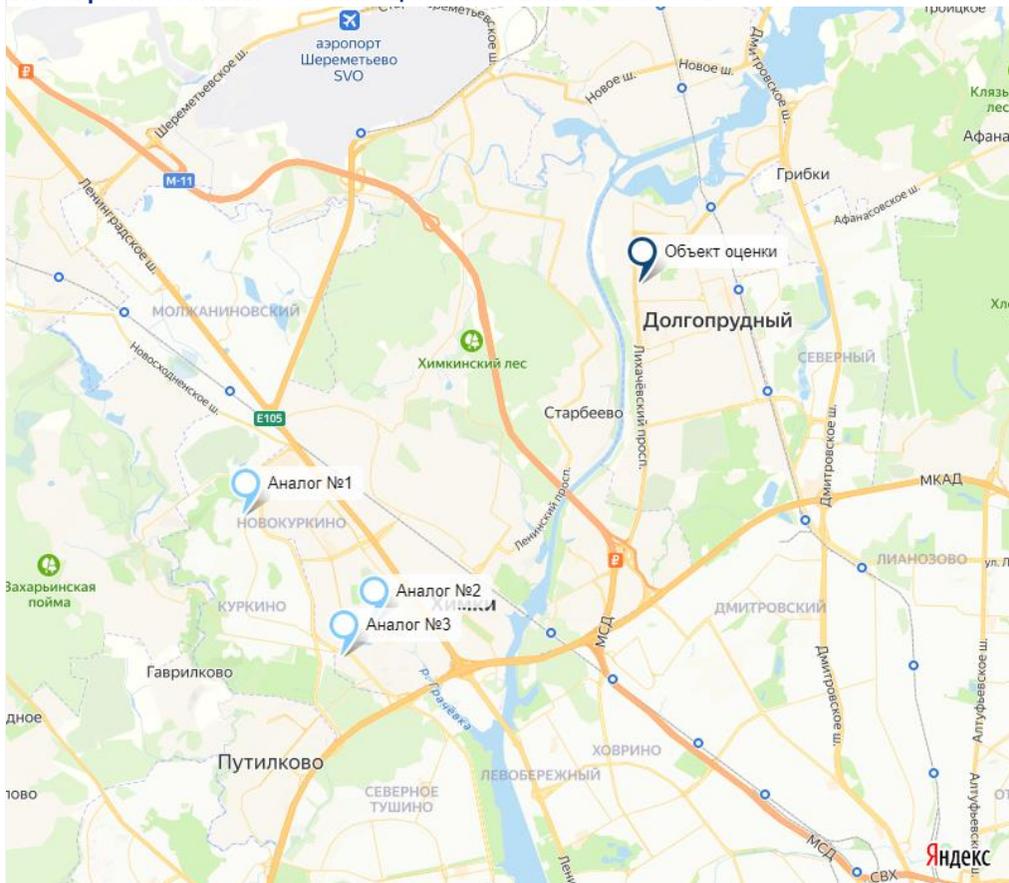
- ▶ Согласно статистическим рыночным данным, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2021 г., стр. 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
- ▶ 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 01.01.2022 г., стр. 58). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД в среднем составляют 19,05% от ПВД



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, Солово-Межерская ул., 29

Объект-аналог №2: Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 32А

Объект-аналог №3: Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 15Б

- ▶ 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 несущественной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 19,05% 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 4 488 283 руб. в год с НДС ((23 560 542) руб./год * 19,05%)

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 0,48. 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 **11 659** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **5 576** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Соколово-Мещерская ул., 29	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 32А	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 15Б
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
Общая площадь, кв. м**	2 110,5	1 054,0	400,00	275,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	2 этажа	2 этаж	2 этаж	3 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес, с НДС		999 983	420 000	300 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		11 385	12 600	13 091
Контакты		+7 (958) 721-38-67 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_1054_m2_himki_leningradskoe_2454766975	+7 (966) 050-77-25 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/273539198/	+7 (965) 212-55-93 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/282295772/
Источник*		5	73539198/	82295772/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 60 из 146



Financial
Consulting
Group

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		11 385	12 600	13 091
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		11 385	12 600	13 091
Дата предложения	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023	20.01.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(6,8%)	(6,8%)	(6,8%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6 север, до 10 км от МКАД	Московская область, Соколово-Мещерская ул., 29 северо-запад, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 32А северо-запад, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 15Б северо-запад, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(10,0%)	-	(10,0%)
Площадь объекта, кв. м	2 110,5	1 054,0	400,0	275,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	1 054,0	400,00	275,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		4,1%	4,1%	4,1%

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		9 941	12 225	11 431
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торе), %</i>		14,1%	4,1%	14,1%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,184	0,632	0,184
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		11 659		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,48		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		5 576		
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС		26 267 216		

Источники: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый 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	11 659	21 899 452
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	5 576	1 661 090
Итого:	2 408,40		2 176,25		23 560 542

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 62 из 146



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 6,8%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	9,0%
Коллективное мнение банкиров	7,5%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.01.2023 г.)	4,0%
Среднее, %	6,8%

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 на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2022 г., стр. 53. Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в зоне до 10 км от МКАД, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объект-аналог №2 располагаются на первых линиях второстепенных улиц, а объекты-аналоги №1 и №3 располагается внутриквартально, требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., 2021 г., стр. 152 табл. 74. Корректировка для аналогов №1 и №3 составила минус 10%, рассчитанная следующим образом: $(0,9-1)*100\%$
- ▶ **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-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3036-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-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:

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

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 0,93
- 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	1 054,0	400,00	275,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	1 054,0	400,00	275,0
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	0,00	0,00	0,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	1,00	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	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,93	0,93	0,93
Корректировка на этажность, %		4,1%	4,1%	4,1%

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-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение средней доходности рублевых гособлигаций РФ за последний год. Безрисковая ставка составила 9,35%

► **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:

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

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{эксп.}$ – 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 4,33%

► **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
Среднее значение		1,00%

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 1,13%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование 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		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма		9				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,13				
Итоговая премия за риск		1,13%				

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00

c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 65 из 146

Financial

Consulting

Group



▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,14%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,35%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	4,67%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,14%

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 определялся по данным рынка и приведен в таблице

Ставки капитализации

Класс объектов	Среднее	Доверительный	
		мин.	макс.
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (на 01.01.2023 г.)	9,00%	7,00%	12,00%
Knight Frank, 3 кв. 2022 г.	10,25%	9,50%	11,00%
Nikoliers, 1-3 кв. 2022 г.	10,50%	10,00%	11,00%
ABN-Group, 2022 г., стр. 58	13,08%	11,45%	15,34%
Среднее	10,71%	9,49%	12,34%

Источники: Анализ Исполнителя

▶ К расчету было принято среднее значение ставки капитализации в размере 10,70%

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:

121 722 000 руб., без НДС

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

12 930 000 руб., НДС не облагается

Text



Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.01.2023- 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	21 899 452	20 699 482	22 906 827	23 891 821	24 847 494	25 841 394	26 875 050
Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	1 661 090	1 570 072	1 737 500	1 812 213	1 884 702	1 960 090	2 038 494
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		13,55%	13,55%	13,55%	13,55%	13,55%	13,55%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		9,52%	9,52%	9,52%	9,52%	9,52%	9,52%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		19 315 303	21 375 042	22 294 170	23 185 937	24 113 375	25 077 910
Затраты на ремонт, руб., с НДС	3 156 548	3 156 548					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 488 283	4 242 350	4 694 744	4 896 618	5 092 483	5 296 182	5 508 029
Чистый операционный доход, руб., с НДС		11 916 405	16 680 298	17 397 552	18 093 454	18 817 193	19 569 881
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		16,14%	16,14%	16,14%	16,14%	16,14%	16,14%
<i>Ставка капитализации, %</i>							10,70%
Период дисконтирования		0,47	1,45	2,45	3,45	4,45	4,95
Фактор текущей стоимости		0,9317	0,8055	0,6936	0,5972	0,5142	0,4771
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		11 102 855	13 436 672	12 066 859	10 805 522	9 676 032	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							57 087 939
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							182 896 085
<i>Комиссия брокера, %</i>	1,0%						1 830 000
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							86 395 008
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС							143 480 000

Источники: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	143 480 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 930 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	130 550 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	103 352 083	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	5 439 583	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	108 791 667	п. 4 + п. 5
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС	121 722 000	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	68
Приложения	69



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	147 638 000	0,5	
Доходный	121 722 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			134 680 000

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	115 662 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	6 088 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 930 000
Единый объект недвижимости	134 680 000

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 2023 г., составила:

134 680 000 (Сто тридцать четыре миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС

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

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	67
Приложения	
1. Список используемой литературы	70
2. Полисы страхования ответственности	71
3. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	72
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	73
5. Фотографии Объекта оценки	74
6. Копии предоставленных документов	79
7. Информация из сети Интернет	129



- ▶ 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; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, 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», 2022 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2021 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://statielt.ru>)
- <http://www.rusbonds.ru>
- <https://www.cian.ru>
- <http://www.domofond.ru>
- <https://www.100realт.ru>

Text



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 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 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	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.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования 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.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/01051/19
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 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 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	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.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему 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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) 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 2023 г. по 31 декабря 2023 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.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

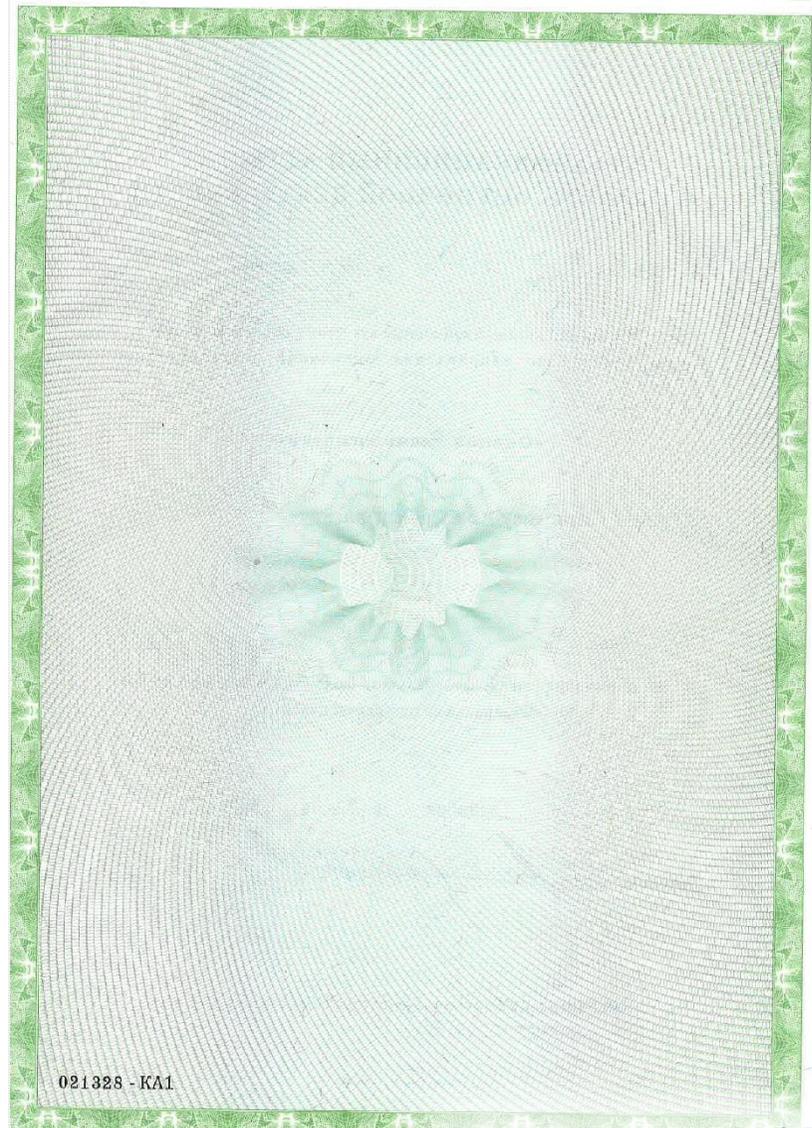
Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
 c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
 Страница 73 из 146





Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 74 из 146





Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 75 из 146



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 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
с6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 76 из 146

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 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
с6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 77 из 146

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 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
с6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 78 из 146



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



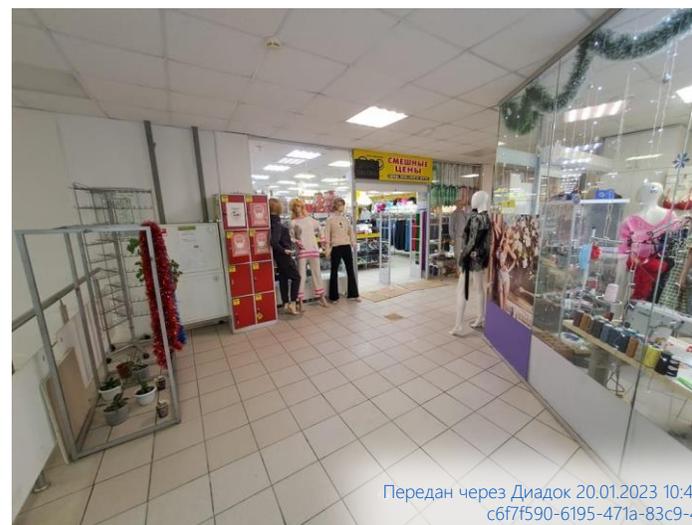
Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 79 из 146

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 81 из 146



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



5. Ситуационный план

Здание котельной
наименование здания

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



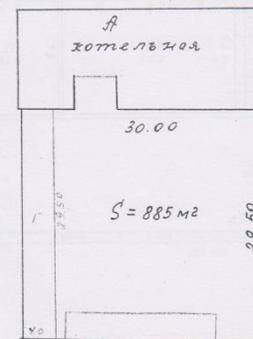
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурментьева		А.Ф. Банкова	

6. План объекта

Здание котельной
наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



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

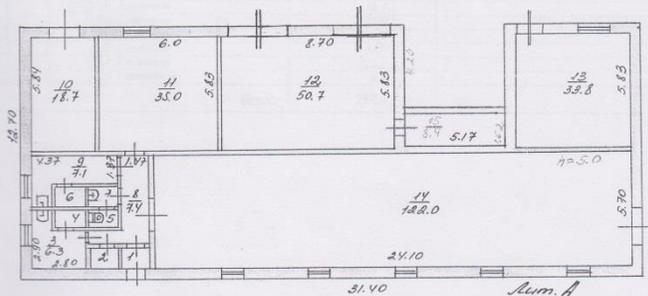
Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 83 из 146



7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



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

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		

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
 c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
 Страница 84 из 146



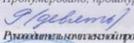
9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Иттишинский филиал ГУП МО «ЮБТИ» Долгопрудненский отделение
 пронумеровано, прошнуровано в кол-ве листов.

 Руководитель иттишинской производственной группы
 Митяевский филиал ГУП МО «ЮБТИ»
 Козлова А.В.



Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
 c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
 Страница 85 из 146



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.

СОГЛАСОВАНО:		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

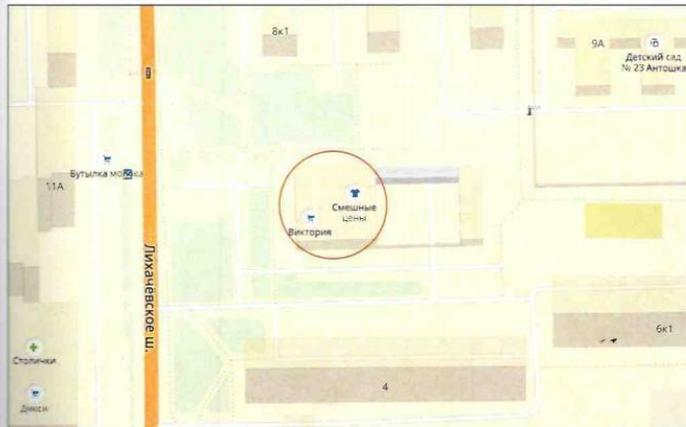


5. Ситуационный план

нежилое здание
наименование здания

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



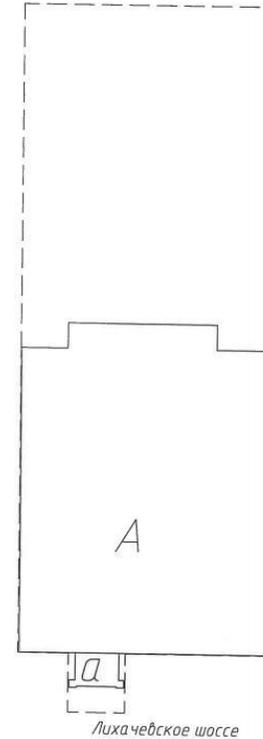
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Федотов		Котловская Г.А.	

6. План объекта

нежилое здание
наименование здания

М 1:500

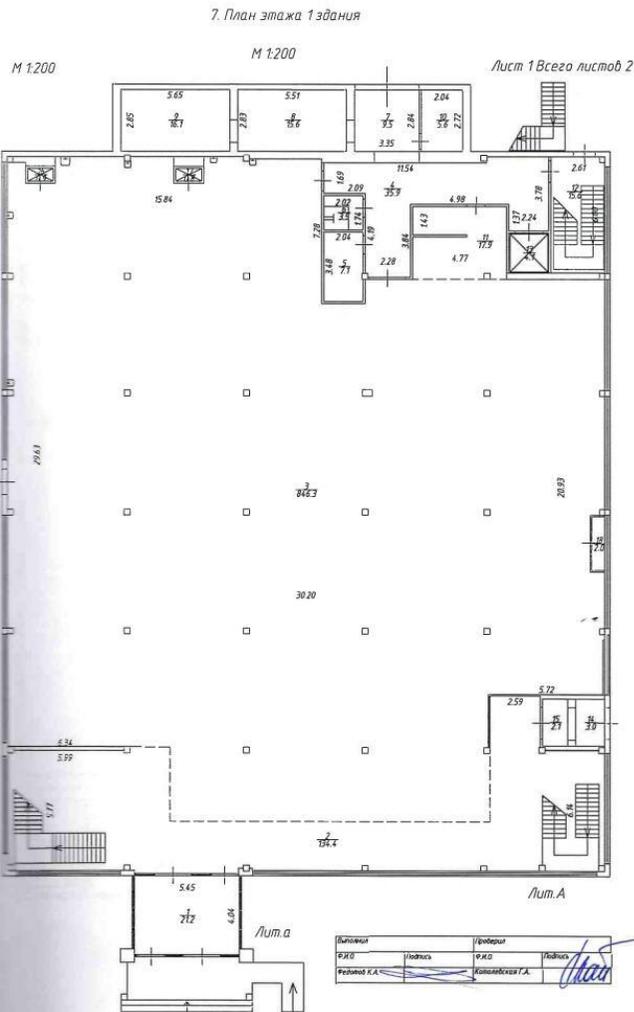
Лист 1 Всего листов 1



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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 88 из 146





8. Эскиция 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	21,2		
А		2		коридор	134,4	3,77	
А		3		торговый зал	846,3		
А		4		коридор	35,9		
А		5		электрощитовая	7,1		
А		6		пом. уборного инвентара	3,5		
А		7		пом. приема товара	9,5		
А		8		склад	15,6		
А		9		склад	16,1		
А		10		пом. операторов приемки	3,6		
А		11		лестница	17,9		
А		12		лестница	15,6		
А		13		лифт	4,1		
А		14		тамбур	3,0		
А		15		тамбур	2,1		
А		16		лифт	0,9		
А		17		лифт	0,8		
А		18		помещение	2,0		
А	2	1		коридор	131,4	2,75	
А		2		торговый павильон	3,3		
А		3		торговый павильон	17,3		
А		4		торговый павильон	10,0		
А		5		торговый павильон	9,8		
А		6		торговый павильон	16,0		
А		7		торговый зал	364,4		
А		8		помещение	19,9		
А		9		коридор	81,2		
А		10		холодильная камера	8,0		
А		11		холодильная камера	8,1		
А		12		холодильная камера	8,8		
А		13		холодильная камера	5,8		
А		14		холодильная камера	6,8		
А		15		кабинет	21,0		
А		16		кабинет	9,4		
А		17		склад	12,2		
А		18		холодильная камера	6,8		
А		19		мисо-рыбный цех	23,5		
А		20		моченная	3,9		
А		21		кулинарный цех	30,3		
А		22		холодильная камера	8,1		
А		23		моченная	4,0		
А		24		пом. приема пищи	16,5		
А		25		раздевалка	14,9		
А		26		душевая	1,5		
А		27		раздевалка	8,7		
А		28		душевая	1,7		
А		29		склад	4,1		
А		30		касса	5,3		
А		31		санузел	1,2		
А		32		санузел	5,1		
А		33		лестница	2,9		
А		34		кабинет	7,8		
А		35		кабинет	5,5		
А		36		холодильная камера	8,1		
А		37		подсобное	2,1		
А		38		подсобное	1,8		
А		39		подсобное	2,0		
А		40		подсобное	1,8		
А		41		торговый зал	40,1		
А		42		помещение	6,6		
А		43		помещение	7,5		
А		44		помещение	9,6		



1	2	3	4	5	6	7	8
А	2	45	торговый зал		33,2	2,75	
А		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 ГП МО
 "МОБИЛЬ" А.Ф. Бячкова



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(или объекта недвижимого имущества)

Дата 18.03.2010 г.

Кадастровый номер _____

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование 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 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
 c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8

Страница 91 из 146



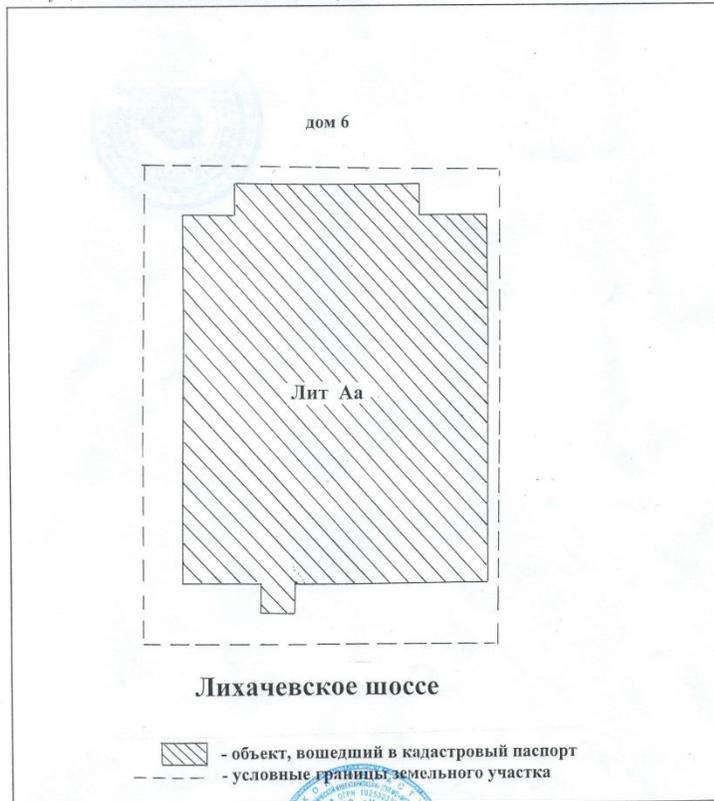
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)
Лист № 2 , всего листов 2

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



Бузенко Н.М.
(подпись)

Бузенко Н.М.

(инициал, фамилия)

Text

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 92 из 146



ФИС ЕПРН

Итого выделенные прил. регистрацион. прил.

Рядов. I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 15.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Жилая недвижимость

(наименование)

Лист № <u>Рядов. I</u>	Всего листов: <u>Рядов. I:</u>	Всего рядов:	Всего листов выписки:
17.06.2021 № 99/2021/398945362			
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

Номер кадастрового участка:	50:42:0010310
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Установлено ориентирно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый 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 образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

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

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

Рядов. I

Жилая недвижимость

(наименование)

Лист № <u>Рядов. I</u>	Всего листов: <u>Рядов. I:</u>	Всего рядов:	Всего листов выписки:
17.06.2021 № 99/2021/398945362			
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133		

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 охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена просьба расширения территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должника	ФИС ЕПРН	инициалы, фамилия
	М.П.		



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

Земельный участок			
Лист №	Регистр 1	Вместо листов регистр 1: _____	Вместо разделов: _____
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	50-42-001/03-10-133	Вместо листов выписки: _____
Кадстровый номер:			

Условный номер земельного участка:

данные отсутствуют

Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления полномочия 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"

Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Акустические невакцинированные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данной объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимы для выполнения раздела 3.1. отсутствует.

Податель выписки:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469

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

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

Земельный участок			
Лист №	Регистр 2	Вместо листов регистр 2: _____	Вместо разделов: _____
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	50-42-001/03-10-133	Вместо листов выписки: _____
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:

24.03.2016

номер государственной регистрации:

50-50/001-50/061/002/2016-1034/3

3.1.1.1. объект недвижимости:

с 24.03.2016 по 30.11.2030

лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469

основание государственной регистрации:

Права доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Активо дев", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 30927 от 04.12.2015

4. Договор участия в долевом строительстве:

не зарегистрировано

5. Заявленные 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:

данные отсутствуют

9. Привороты 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

11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

данные отсутствуют

Государственный регистратор

ФУИС ЕГРН

полное наименование должника
М.П.
подпись
инициалы, фамилия

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 95 из 146



Копии предоставленных документов (15/36)

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

Радуга 3

Железнодорожный участок			
Лист №	Рядовая	Всего листов рядовая	Всего рядовая
17.06.2021	№ 99/20/21/398945362	3	3
Кадестровый номер:		50:42:0010310:133	

План (схематич. схема) 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

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист № Рисунг 3.2	Всего листов рисунга 3.2 :	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50:42:0010310:1332		
Кадстровый номер:			

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Система координат: МСК-73

Зона №

Номер точки	Координата		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.33	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.13	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	Ф.И.О. Е.П.И. инициала, фамилия
	М.П.	

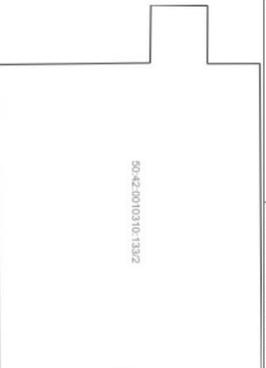
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Рисунг 4

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист № Рисунг 4	Всего листов рисунга 4 :	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50:42:0010310:1332		
Кадстровый номер:			

Цели (цель, сфера) части земельного участка

Участный номер части: **50:42:0010310:1332**



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	Ф.И.О. Е.П.И. инициала, фамилия
	М.П.	



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

Листы 4

Земельный участок		
Лист № 4 Ревизия 4	Всего листов ревиции 4	Всего листов: _____
Лист № 17.06.2021 № 99/2021/39/99/45362	Кадестровый номер: 50:42:0010310:133	Всего листов выписки: _____

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010310:133А
	
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

Листы 4

Земельный участок		
Лист № 4 Ревизия 4	Всего листов ревиции 4	Всего листов: _____
Лист № 17.06.2021 № 99/2021/39/99/45362	Кадестровый номер: 50:42:0010310:133	Всего листов выписки: _____

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010310:133А
	
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 членстве земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № 4 Рядов № 4	Всего листов рядов № 4 :	Всего рядов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/39/9453/2		50:42:0010310:133	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (срточж. схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010310:133/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

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

Рядов 4

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № 4 Рядов № 4	Всего листов рядов № 4 :	Всего рядов: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/39/9453/2		50:42:0010310:133	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (срточж. схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010310:133/6
	

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



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

Рядов 41

Земельный участок		
<small>(наименование участка)</small>		
Лист № <u>Рядов 41</u>	Всего листов рядов <u>41</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50:42:0010310:133	
Кадастровый 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	подпись	Ф.И.С. Е.И.Р.И.
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

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

Рядов 4

Земельный участок		
<small>(наименование участка)</small>		
Лист № <u>Рядов 4</u>	Всего листов рядов <u>4</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
17.06.2021 № 99/2021/398945362	50:42:0010310:133	
Кадастровый номер:		

План (срещок, схем) части земельного участка

Участный номер части: **50:42:0010310:137**

Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

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

М.П.



Земельный участок

(наименование)

Лист № _____ Раздел **4.2** | Всего листов раздела **4.2**: _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____

Лист № **17.06.2021** № **99/20/21/398945362**

№: **42:001/0310:133**

№: **42:001/0310:133**

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	Z		
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. _____

Земельный участок

(наименование)

Лист № _____ Раздел **4.2** | Всего листов раздела **4.2**: _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____

Лист № **17.06.2021** № **99/20/21/398945362**

№: **42:001/0310:133**

№: **42:001/0310:133**

Номер точки	Координаты, м			Описание завершения не местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	2188247.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	2188247.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188250.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.43	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. _____



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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздел 4.2	Вместо листов раздела 4.2 : _____	Вместо разделов: _____	Вместо листов выписки: _____
ЛТ/06.2/021 № 99/2021/398945362		50:42:0010310133	
Кадастровый номер:			

Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Сведения кадастровых точек Границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	489648	2188278,49	данное отсутствует	данное отсутствует
16	489648	2188278,47	данное отсутствует	данное отсутствует
17	489648,01	2188250,65	данное отсутствует	данное отсутствует
17	489648,01	2188250,65	данное отсутствует	данное отсутствует
18	489641,45	2188250,69	данное отсутствует	данное отсутствует
19	489641,44	2188278,51	данное отсутствует	данное отсутствует
20	489622,43	2188276,77	данное отсутствует	данное отсутствует
21	489641,67	2188276,68	данное отсутствует	данное отсутствует
22	489641,66	2188280,88	данное отсутствует	данное отсутствует
23	489646,84	2188280,88	данное отсутствует	данное отсутствует
24	489646,85	2188276,68	данное отсутствует	данное отсутствует
25	489649,4	2188276,71	данное отсутствует	данное отсутствует
25	489649,4	2188276,71	данное отсутствует	данное отсутствует
26	489653,34	2188276,76	данное отсутствует	данное отсутствует
26	489653,34	2188276,76	данное отсутствует	данное отсутствует
27	489653,68	2188276,75	данное отсутствует	данное отсутствует
28	489649,21	2188251,07	данное отсутствует	данное отсутствует

Государственный регистратор		ФИ ИС И РН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздел 4.2	Вместо листов раздела 4.2 : _____	Вместо разделов: _____	Вместо листов выписки: _____
ЛТ/06.2/021 № 99/2021/398945362		50:42:0010310133	
Кадастровый номер:			

Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Сведения кадастровых точек Границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	489644,85	2188278,49	данное отсутствует	данное отсутствует
30	489644,97	2188278,87	данное отсутствует	данное отсутствует
31	489644,91	2188279,2	данное отсутствует	данное отсутствует
32	489644,72	2188279,45	данное отсутствует	данное отсутствует
33	489644,46	2188279,61	данное отсутствует	данное отсутствует
34	489644,05	2188279,63	данное отсутствует	данное отсутствует
35	489643,75	2188279,49	данное отсутствует	данное отсутствует
36	489643,51	2188279,18	данное отсутствует	данное отсутствует
37	489643,47	2188278,85	данное отсутствует	данное отсутствует
38	489643,56	2188278,54	данное отсутствует	данное отсутствует
39	489643,77	2188278,3	данное отсутствует	данное отсутствует
40	489644,01	2188278,18	данное отсутствует	данное отсутствует
41	489644,33	2188278,16	данное отсутствует	данное отсутствует
42	489644,6	2188278,25	данное отсутствует	данное отсутствует
43	489644,76	2188278,38	данное отсутствует	данное отсутствует

Государственный регистратор		ФИ ИС И РН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	



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

Листов 4/2

Жемчужный участок		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____ Раздел: 4.2: _____		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист 17.06.2021 № 99/20/21/398/45362		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Квартальный номер: _____		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Сведения о характеристиках точек границей части (частей) земельного участка		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Участковый номер части: 3		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Счетчик координат: МСК-73		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Зона № _____		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Номер точки	Координаты, м	Описание записей на местности	Ссылка кадастровая погрешность определения координат характеристических точек границы части земельного участка, м	М.П.	подпись
1	X 2 Y 3	4	5		
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют		
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	489653.02	2188247.54	данные отсутствуют		
13	489653.03	2188250.73	данные отсутствуют		
14	489659.55	2188250.77	данные отсутствуют		
15	489659.54	2188247.57	данные отсутствуют		
Государственный реестратор		полное наименование должности		М.П.	
				подпись	
				инициалы, фамилия	

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

Листов 4/2

Жемчужный участок		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____ Раздел: 4.2: _____		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист 17.06.2021 № 99/20/21/398/45362		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Квартальный номер: _____		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Сведения о характеристиках точек границей части (частей) земельного участка		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Участковый номер части: 3		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Счетчик координат: МСК-73		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Зона № _____		Всего листов выписки: 4.2: _____		Всего листов выписки: _____	
Номер точки	Координаты, м	Описание записей на местности	Ссылка кадастровая погрешность определения координат характеристических точек границы части земельного участка, м	М.П.	подпись
1	X 2 Y 3	4	5		
1	489648	2188247.47	данные отсутствуют		
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют		
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют		
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют		
18	489641.45	2188250.69	данные отсутствуют		
19	489641.44	2188247.51	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		
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют		
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют		
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют		
Государственный реестратор		полное наименование должности		М.П.	
				подпись	
				инициалы, фамилия	

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>99-20/21/39/945362</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>50:42:0010310:133</u>	

Номер точки	Координаты, м		Описание записей в местностях	Сведения кадастрового почтового определения координат характерных точек граница части земельного участка, м	5
	X	Y			
1	2	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>99-20/21/39/945362</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 записей в местностях	4	Сведения кадастрового почтового определения координат характерных точек граница части земельного участка, м	5
	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	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	полное наименование должности	подпись	Ф.И.С. Е.П.Н
		М.П.	инициала, фамилия

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

(наименование объекта недвижимости)

Лист № Редисп. 4.2	Всего листов реадисп. 4.2: _____	Всего реадисп.: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362			
Кадстровый номер:	50:42:0010310:133		

Номер точки	Координаты, м		Описание выростения 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	данная отсутствует	данная отсутствует
16	489648	218827.47	данная отсутствует	данная отсутствует
17	489648.01	2188290.65	данная отсутствует	данная отсутствует
17	489648.01	2188290.65	данная отсутствует	данная отсутствует
18	489641.45	2188290.69	данная отсутствует	данная отсутствует
19	489641.44	218827.51	данная отсутствует	данная отсутствует
20	489622.43	2188276.77	данная отсутствует	данная отсутствует
21	489641.67	2188276.68	данная отсутствует	данная отсутствует
22	489641.66	2188290.88	данная отсутствует	данная отсутствует
23	489646.84	2188290.88	данная отсутствует	данная отсутствует
24	489646.85	2188276.68	данная отсутствует	данная отсутствует
25	489649.4	2188276.71	данная отсутствует	данная отсутствует
25	489649.4	2188276.71	данная отсутствует	данная отсутствует
26	489653.34	2188276.76	данная отсутствует	данная отсутствует
26	489653.34	2188276.76	данная отсутствует	данная отсутствует
27	489653.68	2188276.75	данная отсутствует	данная отсутствует
28	489649.21	2188291.07	данная отсутствует	данная отсутствует

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

М.П.

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

Редисп. 4.2

Земельный участок			
Лист № Редисп. 4.2	Всего листов реадисп. 4.2: _____	Всего реадисп.: _____	Всего листов выписки: _____
17.06.2021 № 99/2021/398945362			
Кадстровый номер:	50:42:0010310:133		

(наименование объекта недвижимости)

Номер точки	Координаты, м		Описание выростения 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	данная отсутствует	данная отсутствует
30	489644.97	2188278.87	данная отсутствует	данная отсутствует
31	489644.91	2188279.2	данная отсутствует	данная отсутствует
32	489644.72	2188279.45	данная отсутствует	данная отсутствует
33	489644.46	2188279.61	данная отсутствует	данная отсутствует
34	489644.05	2188279.63	данная отсутствует	данная отсутствует
35	489643.75	2188279.49	данная отсутствует	данная отсутствует
36	489643.51	2188279.18	данная отсутствует	данная отсутствует
37	489643.47	2188278.85	данная отсутствует	данная отсутствует
38	489643.56	2188278.54	данная отсутствует	данная отсутствует
39	489643.7	2188278.3	данная отсутствует	данная отсутствует
40	489644.01	2188278.18	данная отсутствует	данная отсутствует
41	489644.33	2188278.16	данная отсутствует	данная отсутствует
42	489644.6	2188278.25	данная отсутствует	данная отсутствует
43	489644.76	2188278.38	данная отсутствует	данная отсутствует

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

М.П.



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

Рисунг 4.2

Земельный участок			(вн. идентификатор недвижимости)		
Лист № 4.2	Рисунг 4.2	Вместо листов рисунга 4.2 : _____	Вместо рисунгов: _____	Вместо листов выписки: _____	
Лист № 1706.2021 № 99/2021/398945362		50:42:0010310:133			
Квартальный номер: _____					
Сведения о кадастровых точках границах части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 5					
Система координат: МСК-73					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах части земельного участка, м	
	X	Y		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			ЮРИС. ЕН РН		
полное наименование должности			подпись		
М.П.			М.П.		

Рисунг 4.2

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

Земельный участок			(вн. идентификатор недвижимости)		
Лист № 4.2	Рисунг 4.2	Вместо листов рисунга 4.2 : _____	Вместо рисунков: _____	Вместо листов выписки: _____	
Лист № 1706.2021 № 99/2021/398945362		50:42:0010310:133			
Квартальный номер: _____					

Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границах части земельного участка, м	
	X	Y		4	5
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			ЮРИС. ЕН РН		
полное наименование должности			подпись		
М.П.			М.П.		

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 № 2021	№ 99/2021/398945362	50-42-001/03/10-133		
Кадастровый номер:		50-42-001/03/10-133		

Номер точки	Координаты, м			Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Гривинья 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.	инициала, 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 № 2021	№ 99/2021/398945362	50-42-001/03/10-133		
Кадастровый номер:		50-42-001/03/10-133		

Сведения о характеристиках точек Гривинья части (частей) земельного участка
Участный номер участка: 6

Система координат: МСК-73
Зона 48

Номер точки	Координаты, м			Описание выростов на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек Гривинья 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
11	489622.48	2188247.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489652.92	2188247.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489652.93	2188250.73		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188247.57		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.	инициала, фамилия

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

Земельный участок			
Лист № _____ Рислет 4.2	Всего листов рислета 4.2 : _____	Всего рислетов: _____	Всего листов выписки: _____
<small>(лист объекта не выписан)</small>			
Лист № 17.06.2021 № 90/2021/398945362		№ 50-42:0010310-133	
Кодированный номер: _____			

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	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	489646.83	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	ФОПС ЕИРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
Лист № _____ Рислет 4.2	Всего листов рислета 4.2 : _____	Всего рислетов: _____	Всего листов выписки: _____
<small>(лист объекта не выписан)</small>			
Лист № 17.06.2021 № 90/2021/398945362		№ 50-42:0010310-133	
Кодированный номер: _____			

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

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	489644.83	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	489643.47	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	ФОПС ЕИРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
	М.П.	



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

Регистр 4.2

Земельный участок

(наименование)

Лист № Регистр 4.2 Всего листов регистр 4.2: Всего разделов: Всего листов выписки:

17.06.2021 № 99/20/21/398945342

50-42:0010310-133

Кадатровый номер:

Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка
Угловой номер части: 7
Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание застройки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
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
ИНДИВИДУАЛ, ФИО ИЛИ ФИ.И.О.

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

Регистр 4.2

Земельный участок

(наименование)

Лист № Регистр 4.2 Всего листов регистр 4.2: Всего разделов: Всего листов выписки:

17.06.2021 № 99/20/21/398945342

50-42:0010310-133

Кадатровый номер:

Номер точки	Координаты, м		Описание застройки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	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

Государственный регистратор
полное наименование должности
М.П. подпись
ИНДИВИДУАЛ, ФИО ИЛИ ФИ.И.О.

Копии предоставленных документов (29/36)

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

Лист 4/2

Земельный участок		<small>(наименование участка)</small>	
Лист № _____	Решение 4.2	Всего листов выписки 4.2	Всего листов выписки: _____
17.06.2021	№ 99/2021/098945362	Всего результатов: _____	№ 42-001/0310-133
Кадастровый номер:			

Номер точки	Координаты, м			Описание выражения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы земельного участка, м
	1	2	3		
29	489644.85	2188278.49	4	данные отсутствуют	5
30	489644.97	2188278.87		данные отсутствуют	
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	
32	489644.72	2188279.45		данные отсутствуют	
33	489644.66	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	489644.32	2188278.16		данные отсутствуют	
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют	

Государственный регистрационный номер	полный наименование должности	подпись	Ф.И.С. И.П.Н.

М.П.

Text



Ф И С Ы 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:

вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
17.06.2021 № 99/2021/399079104	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Номер кадастрового квартала:	50:42:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012
Ракурс присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 029.044-2S81, Условный номер: 50-50-42/028/2010-104
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лыжниковское 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
М.П.	инициалы, фамилия

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:

вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
17.06.2021 № 99/2021/399079104	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных 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	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данных 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 наличием 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
М.П.	инициалы, фамилия



Раздел 2

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

Заявитель		вид объекта недвижимости:	
Лист № <u>17.06.2021</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
17.06.2021 № 99/2021/399079104			
Кадастровый номер:		50:02:000000:1607	
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 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.

Text





Лист 3

		Земле	
		вид объекта недвижимости	
		Восточный район № 2-3	Восточный район № 7
Лист № 2 раздела 2		Восточный район № 2-3	
20.01.2022г. № КУВИ/099/2022-050713		Восточный район № 7	
Кадастровый номер:		50:42:0000000-4162	
5.2	вид:	Архив	
	дата государственной регистрации:	23.07.2014 09:09:00	
	номер государственной регистрации:	50:50:42:024/2014-128	
	чрок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.07.2014 с 23.07.2014 на 15 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Виктория Восток", ИНН: 3902069220	
	основание государственной регистрации:	Договорный договор аренды нежилого помещения, № В31/14.д. выдан 31.05.2014, дата государственной регистрации: 23.07.2014, номер государственной регистрации: 50:50-42/024/2014-128	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 3 к договору договору аренды нежилого помещения № В31/14.д. от 31 мая 2014 года, выдан 01.10.2020	
	основание об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона вносить третье лицо, орган:	Дополнительное соглашение к договору договору аренды нежилого помещения № В31/14.д. от 31.05.2014 год, № 6, выдан 07.07.2021, дата государственной регистрации: 24.08.2021, номер государственной регистрации: 50:42:0000000-4162-50/215/2021-4	
	сделки об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
6	Заявление в судбном порядке: требования:	данные отсутствуют	
7	Сделки о вложениях в отчуждении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сделки о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сделки о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

		Земле	
		вид объекта недвижимости	
		Восточный район № 2-3	Восточный район № 7
Лист № 3 раздела 2		Восточный район № 2-3	
20.01.2022г. № КУВИ/099/2022-050713		Восточный район № 7	
Кадастровый номер:		50:42:0000000-4162	
10	Правопретензия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права влхода, распоряжении права, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Субъект: 810401784001 М.П.
Выдано: 20.01.2023
Действительно с: 23.08.2021 по: 23.08.2023

Лист 4

		Земле	
		вид объекта недвижимости	
		Восточный район № 2-3	Восточный район № 7
Лист № 3 раздела 2		Восточный район № 2-3	
20.01.2022г. № КУВИ/099/2022-050713		Восточный район № 7	
Кадастровый номер:		50:42:0000000-4162	
10	Правопретензия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права влхода, распоряжении права, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Субъект: 810401784001 М.П.
Выдано: 20.01.2023
Действительно с: 23.08.2021 по: 23.08.2023

Text

		Этап		Лист 7
		вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 5		Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
20.01.2022г. № КУВН/099/2022-05/013		Номер этажа (этажи):		
Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162				
данные отсутствуют				

		Документ подписан		Линия, формат
		Электронной подписью		
		свидетельство о регистрации		
		Сертификат 81840158441 М.П. 59780240881736		
		Выдан: Иркутск		
		Документы: 23.03.2021 по 23.06.2022		
		Логин налогоплательщика		

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 116 из 146



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

268

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

281

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 117 из 146

Financial
Consulting
Group



117

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

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					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	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
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	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,88	0,89	0,92	0,89	0,86
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	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

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)	1,09	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,19

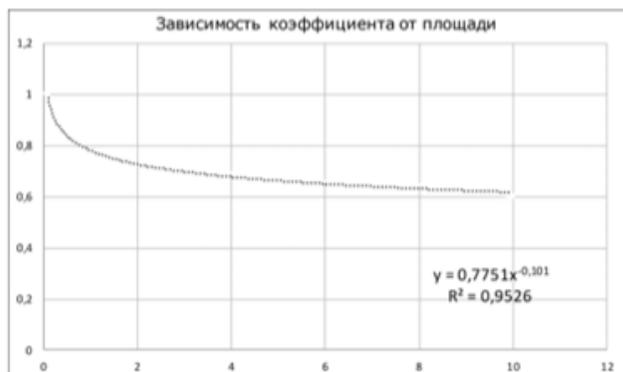
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость
 ** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/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 круговой магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,15	1,07	1,24
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии излучинной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,10

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1–0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,1	1,00	1,12	1,24	1,38	1,52	1,68
	0,1–0,5	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50
	0,5–1	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36
	1–5	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22
	5–10	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11
	>10	0,59	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00



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

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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,45	5,26	14,23

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,20

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,96	1,08

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,09	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,04	1,13



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для г.Москва (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 253. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

296

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для г.Москва (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

13.1.2.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 281. Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов, активный рынок

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8.7%	8.2%	9.2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.0%	9.3%	10.7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8.7%	8.2%	9.2%
4. Стрит-ритейл	8.7%	8.1%	9.2%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	6.8%	8.2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7.5%	6.7%	8.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.3%	6.6%	7.9%
4. Стрит-ритейл	7.5%	6.9%	8.1%
5. Объекты свободного назначения	7.5%	6.9%	8.1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.0%	9.2%	10.8%

317

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 120 из 146



на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#) ⚙️

- 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	0,91	0,98	0,94
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	0,59	0,87	0,71
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 реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40

[← Назад](#)

[Вперед ▶](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 121 из 146

Financial
Consulting
Group



на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,84	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,96	0,88
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,05	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,05	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,91	0,89
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
	Б. При аренде объектов:			

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,01	0,93

← Назад

01.01.2023

Вперед →

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 123 из 146

Financial
Consulting
Group



123

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для г.Москва (обновлено февраль 2022 г.)

Матрицы коэффициентов

Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,10
	стихийная	0,92	1,00	1,02
	без парковки	0,91	0,98	1,00

Таблица 138. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,03	1,06
	стихийная	0,97	1,00	1,03
	без парковки	0,94	0,97	1,00

202

Справочник оценщика недвижимости-2021. Промышленно-складские объекты. 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.

239

Справочник оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для г.Москва (обновлено февраль 2022 г.)

10.2.2. Объекты торговой недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 74. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,89	0,91

Таблица 75. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,87	0,93

Справочник оценки недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для г.Москва (обновлено февраль 2022 г.)

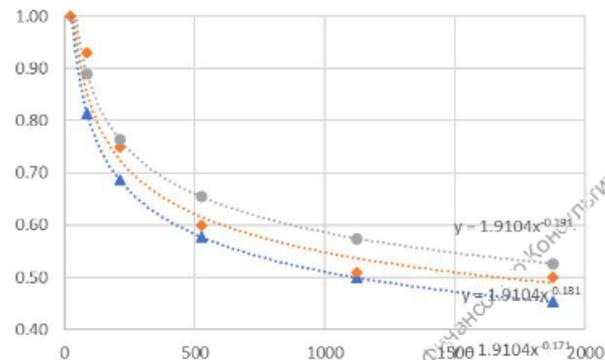


Рисунок 70. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва, цены продажи. Расширенный интервал.

Таблица 150. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Москва, арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1.00	1.19	1.41	1.61	1.77	2.18
от 50 до 125	0.84	1.00	1.19	1.35	1.48	1.83
от 125 до 300	0.71	0.84	1.00	1.14	1.25	1.54
от 300 до 750	0.62	0.74	0.88	1.00	1.10	1.35
от 750 до 1500	0.57	0.67	0.80	0.91	1.00	1.23
от 1500	0.46	0.55	0.65	0.74	0.81	1.00

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне от 25кв.м. до 1875кв.м.



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 16.01.2023 г.) 

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statiel, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

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



№ 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
	Помещения (здания)								
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.149 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	



на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной) или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

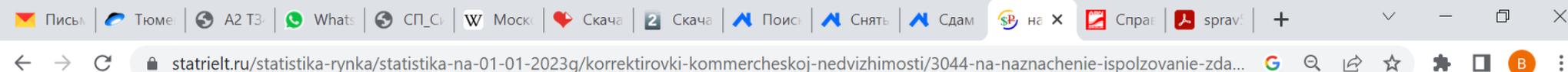
01.01.2023

[← Назад](#)
[Вперед →](#)
[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 128 из 146

Financial
Consulting
Group





на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.01.2023 года

				1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотопливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер , асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,13	0,31	0,22
4	Производственно-складские здания и помещения неотопливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,20	0,49	0,33
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,02	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 оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,14	1,34	1,23
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,99	1,46	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,57	3,54	3,01
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,36	1,88	1,60
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,90	2,42	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,22	2,82	2,49
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,99	1,26	1,11
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	2,01	2,56	2,26
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,94	1,19	1,05
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,93	3,04
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брэндов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,43	4,17	3,22
17	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,39	3,30	2,81
18	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,23	4,45	3,79

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 129 из 146



Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,21
--	------	------	------

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

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удаленных 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	17,26	12,52	22,11
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,36	13,55	23,16

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)	20,48	16,25	24,87
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,05	16,25	23,11

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	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	16
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,26	10,22	14,98
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,08	11,45	15,34

13. Недоагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,52	6,85	12,89

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,35	7,81	15,96

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)	22,87	18,11	26,52

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)	23,27	18,24	28,71

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	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	19
Итого	100

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	13,21	10,11	16,85

б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,66	11,07	16,98



Объекты-аналоги для оценки земельного участка

← → ↻ 🔒 solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/261649710/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️

Коммерческая земля, 91 сот.

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

📍 Пятницкое шоссе, 19 км от МКАД 📍 Путиловское шоссе, 23 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️



91.0 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Номер объекта в базе КНП-403

ООО Агентство недвижимости Алса Ризлти предлагает Вам земельный участок 9 157 кв. м, расположенный на первой линии Кутузовского шоссе. Участок расположен на примыкании к Пятницкому шоссе (хороший автомобильный трафик), в непосредственной близости от г. Зеленограда. Прекрасно подойдет для размещения автосервиса, шиномонтажа, станции технического обслуживания, магазина автозапчастей или иного объекта автодорожной инфраструктуры. Коммуникации: электричество 500 Квт, газопровод проходит вдоль кадастровой границы земельного участка. Есть ТУ от дорожников.

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

[Позвонить](#)

50 000 000 Р ↕

549 451 Р за сот.

[Только на Циан](#)

✉️ Следить за изменением цены

УСН

+7 906 043-58-31

+7 965 292-70-12

📱 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

АЛСА РИЗЛТИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НАМ АЗОВЕЛИ С 1993 ГОДА **АЛСА РИЭЛТИ** 🏆
🔒 Документы проверены

Квартира 9 м², 2 этаж.
3 220 000 Р

Москва, м. Рязанский проспект.
3 220 000 Р

[Узнать больше](#)

МФК «Новоданиловская 8» кв.м 62.10, 20 867 720 Р

Москва, м. Тульская.
20 867 720 Р

[Узнать больше](#)

Проект Moments в парке Покровское-Стрешнево

Различные планировки
Социальная инфраструктура

[Получить предложение](#)

🗨️ [Отзыв о сайте](#)

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



Объекты-аналоги для оценки земельного участка

avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_promnaznacheniya_2113761585

Avito

Химки · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 1,12 га (промышленности)

55 950 000 ₽
499 554 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК
в мкр. Станция город Химки, Московской области

8 958 721-55-41

МосПромЗемля
Агентство
На Авито с марта 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

Комплекс «ФизТехСити»
Бизнес-класс от 6,2 млн ₽ рядом с метро. Эксклюзивные скидки от 7%!
Сдача в 4 кв 2023 г.

бизнес.сити

Подробнее

Об участке
Площадь: 112 сот. Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение
Московская область, Химки, М-10 Россия, 31-й километр

Подключение...

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

Объекты-аналоги для оценки земельного участка

← → ↻ 🏠 avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_promnaznacheniya_2113761585 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗂️ 🌐 В ⋮



55 950 000 ₽

499 554 ₽ за сотку

8 958 721-55-41

МосПромЗемля
Агентство
На Авито с марта 2018 🏆
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

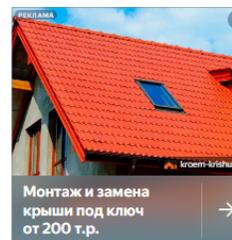
Контактное лицо
Дмитрий

Комплекс «ФизтехСити»

Бизнес-класс от 6,2 млн ₽ рядом с метро. Эксклюзивные скидки от 7%!
Сдана в 4 кв. 2023 г.

fizteh.city

Подробнее



Об участке

Площадь: 112 сот.

Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение

Московская область, Химки, М-10 Россия, 31-й километр
Новосходненское шоссе, 12 км

Показать карту

Описание

В продаже земля промышленного назначения **всего в 11 км от МКАД на первой линии Ленинградского шоссе**, направление в сторону.

В непосредственной близости Международное и Шереметьевское шоссе, **аэропорт Шереметьево**. Отличная транспортная доступность делает эту землю уникальной под строительство индустриально-логистического комплекса, торгового центра, технического центра, бизнес-центра, гипермаркета и многого другого.

Участок уже обеспечен подъездными путями с асфальтным покрытием.

Коммуникации (**электричество, газ**) на границе.

Вокруг идет активное жилищное и промышленное строительство.

Вид права - собственность. Прямая продажа.

№ 2113761585 - 7 января в 17:14 - 1450 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 4,75 га (промназначения)
430 000 000 ₽

Московская область, Химки, Заводская ул., 1,



Участок 1,44 га (промназначения)
90 000 000 ₽

Московская область, Химки, ул. 9 Мая, 11А, Куркинское



Участок 2,22 га (промназначения)
335 000 000 ₽

Московская область, Химки, Васьутинское ш., 15,

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 134 из 146

Financial
Consulting
Group



Объекты-аналоги для оценки земельного участка

← → ↻ 📄 avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promznacheniya_2707744924
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 📄

Зеленоград · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 20 сот. (промназначения)

❤️ Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку

2.2. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.3. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.4. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.5. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.6. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.7. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.8. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.9. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.10. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.11. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.12. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.13. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.14. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.15. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.16. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.17. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.18. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.19. Матрица и план земельного участка (земельного участка)

2.20. Матрица и план земельного участка (земельного участка)


















12 000 000 Р
600 000 Р за сотку

8 958 790-48-76

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Ещё продаёте?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
 Частное лицо
 Экологический вклад –8 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот. Расстояние от МКАД: 17 км

Расположение

Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня
Брёхово, Ромашковая улица, 18/5

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

Реклама

АВТОХИМИЯ



LECAR Product

Реклама

Метрополия.

Квартиры бизнес-класса

Ключи
1 кв 2023 г.

MR GROUP

Объекты-аналоги для оценки земельного участка

← → ↻ avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2707744924



12 000 000 Р

600 000 Р за сотку

8 958 790-48-76

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -8 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние от МКАД: 17 км

Расположение

Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня

Брёхово, Ромашковая улица, 18/5

Пятницкое шоссе, 17 км

Показать карту ▾

Описание

Продаётся Земельный участок первая линия Пятницкого шоссе, обременений нет. Можно выбрать любой Вид Разрешенного Исполнения указанный на фотографии. Сделан общий заезд с Пятницкого шоссе дорога дублер и выезд в конце всех участников, поэтому можно присоединиться к дороге без согласования, так как она находится на частной территории. Покрытие Асфальтом, сделана ливневка в доль всех участников. Свет рядом, можно подключить очень быстро за 50 тысяч рублей 150 киловатт, газ в 500 метрах. Канализации септик, вода скважина. Торга нет. Получено ГПЗУ

№ 2707744924 · 25 декабря 2022 · 116 просмотров (+1 сегодня)

Покалывать

Похожие объявления



Участок 10 сот.
(промназначения)

6 000 000 Р

Московская область,
городской округ
Солнечногорск,
территориальное
управление Кутузовское.

Участок 12,9 сот.
(промназначения)

13 350 000 Р

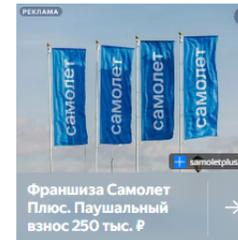
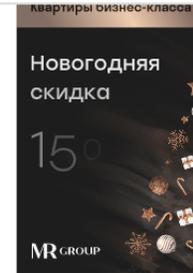
Московская область,
Ленинский городской округ,
рабочий посёлок
Измайлово,
Симферопольское

Участок 76 сот.
(промназначения)

42 000 000 Р

Московская область, г.о.
Солнечногорск,
территориальное
управление Кутузовское,
Пятницкое шоссе, 17 км

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



Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ ⌵

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

23 дек, 16:49 📄 778 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 3 231 м²

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

Ярославское шоссе, 10 км от МКАД

♥ В избранное
 🔍
📄
📷
📺
📄
🚩



📺 Видео
📷 23 фото

3 231 м²
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.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

245 000 000 Р ↓

75 828 Р за м²

Только на Циан

+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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КПС-КОНСАЛТИНГ 🏆

🔒 Документы проверены

realty.ya.ru РЕКЛАМА

Новая квартира в ипотеку от 0,01%. Цены от застройщика.

Выбрать квартиру

Узнать больше

РЕКЛАМА

Резиденции Архитекторов

Коммерческие помещения в проекте бизнес-класса. Дома готовы. Скидки до 10%

+7 (495) 152-74-96

Рекламодатель ООО «Резиденс Сервис», ОГРН 5177746361535, 121059, Москва г, Березовская набережная, дом 16А, офис Подвал (цоколь), помещение 23. Застройщик АО «Специализированный Застройщик «Московский Текстиль-Строительный Комбинат», Актив до 31.01.2023.

Перейти на сайт

РЕКЛАМА

Резиденции Архитекторов

Коммерческие помещения в проекте бизнес-класса. Дома готовы. Скидки до 10%

+7 (495) 152-74-96

Рекламодатель ООО «Резиденс Сервис», ОГРН 5177746361535, 121059, Москва г, Березовская набережная, дом 16А, офис Подвал (цоколь).

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
 c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
 Страница 137 из 146
 Financial Consulting Group

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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

avito.ru/mytischikommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1990_m_2315887198

Для бизнеса Помощь Каталоги

Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Мытищи Найти

Мытищи · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 1990 м²

125 000 000 ₽
62 814 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 981 333-74-86

Написать сообщение

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "N1"
Компания
На Авито с апреля 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на д...

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1990 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 120 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 138 из 146



Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/mytischikommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1990_m_2315887198 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ В ⋮



125 000 000 Р ▾
62 814 Р за м²

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на д... >

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи >

8 981 333-74-86

Написать сообщение
Онлайн

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1990 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 120 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

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.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 30

№ 2315887198 · 17 декабря 2022 · 482 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1871_m_2237522104



ИНКОМ-Недвижимость

Королев · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 1871 м²

140 000 000 ₽ ▾

74 826 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



8 495 410-19-55

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ИНКОМ-Недвижимость

Компания

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)



О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 1871 м²

Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Королёв, улица Фрунзе, 1А

[Скрыть карту](#)



"ИНКОМ-Недвижимость"

"ИНКОМ-Недвижимость – предоставляет весь спектр риэлторских услуг. 31 год на рынке недвижимости."



4-к. апартаменты,
120 м², 3/5 эт.
32 000 000 ₽



3-к. квартира,
128.5 м², 3/14 эт.
115 000 000 ₽



1-к. квартира, 33 м²,
2/9 эт.
32 000 ₽ в месяц

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
 c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
 Страница 140 из 146

Financial
 Consulting
 Group



Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻
🔒 avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1871_m_2237522104

🔍
📄
☆
⚙️
🖨️
B
⋮

Вход: с улицы
Общая площадь: 1871 м²

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Московская область, Королёв, улица Фрунзе, 1А [Показать карту](#)

Описание

кн-0017642: ТОРГОВОЕ ЗДАНИЕ на ПРОДАЖУ
МО, 12 км от МКАД, Ярославское шоссе, г.Королёв, 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 отопление, 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 кальянных, кафе с автомойкой на 2 поста, шиномонтаж.

О здании

Тип здания: другой Парковка: в здании

№ 2237522104 · 1 января в 04:00 · 1196 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



Продам помещение свободного...
65 000 000 ₽
Московская область, Мытищи, Новомытищинский проспект, 30
9 января 00:33



Продам помещение свободного...
160 000 000 ₽
Московская область, Коломна, набережная Дмитрия Донского, 35
1 января 01:00



Продам помещение свободного...
100 000 000 ₽
Московская область, городской округ Чехов, деревня Дулово
27 декабря 17:09





140 000 000 ₽ ▾
74 826 ₽ за м²

8 495 410-19-55

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Еще продаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ИНКОМ-Недвижимость
Компания ИНКОМ

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

"ИНКОМ-Недвижимость"

"ИНКОМ-Недвижимость – предоставляет весь спектр риэлторских услуг. 31 год на рынке недвижимости."



4-к. апартаменты, 120 м², 3/5 эт.
32 000 000 ₽



3-к. квартира, 128,5 м², 3/14 эт.
115 000 000 ₽



1-к. квартира, 33 м², 2/9 эт.
32 000 ₽ в месяц

4188 объявлений компании

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

Объекты-аналоги для доходного подхода

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_1054_m2_himki_leningradskoe_2454766975

Для бизнеса Помощь Каталоги

Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Москва Метро / Район Найти

Москва Сдам Помещение свободного назначения

Аренда (псн) пл. 1054 м2 Химки Ленинградское

999 983 Р в месяц

949 Р в месяц за м², залог 999 983 Р, без комиссии

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 495 231-91-53

Написать сообщение Онлайн

Спросите у арендодателя

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
Компания
На Авито с января 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр Александрович

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 1054 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 2

Расположение

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



Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↻ 🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl._1054_m2_himki_leningradskoe_2454766975 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 🌐

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная
Общая площадь: 1054 м² Тип аренды: прямая
Этаж: 2

Расположение

Москва, Соколово-Мещерская ул., 29
р-н Куркино [Показать карту](#)

Описание

Лот №454861 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Аренда помещения (ПСН) пл. 1054 м2 Химки Ленинградское шоссе в торговом центре.

Предлагаем в аренду торговое помещение 1054 кв. м., расположено в ТЦ на 2 этаже. В транспортной доступности от м. Планерная, Пятницкое шоссе. Общий вход с 1 линии, так же в здании находится якорный арендатор - магазин "Перекресток". Вокруг густонаселенный жилой массив, рядом остановка общественного транспорта. Панорамные витрины - на улицу. Помещение открытой планировки. Высота потолка - 3.6м. Ранее занимал магазин "Кораблик". 60 кВт. Общая зона разгрузки на 1 этаже. Принудительная приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование воздуха, системы тепло-, водо- и электроснабжения, спринклерная система пожаротушения, автоматическая система оповещения и дымоудаления. Уборку помещений и прилегающей территории производит профессиональная клининговая компания. Здание оборудовано системой видеонаблюдения и комплексной охранной сигнализацией. Безопасность функционирования объекта обеспечивает лицензированное частное охранное предприятие.

Стоимость аренды: 11385 руб/м2/год (999983 руб в месяц) включая НДС. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.

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

📞 Конт. лицо: Александр Александрович, доб. 312, ЛОТ №454861

О здании

Тип здания: торговый центр Парковка: на улице

999 983 Р в месяц ▾
949 Р в месяц за м², залог 999 983 Р, без комиссии

8 495 231-91-53

[Написать сообщение](#)
📧 [Очистить](#)

Спросите у арендодателя

[Ещё сдаете?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника](#)
Компания
На Авито с января 2013 🏆
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Александр Александрович

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

Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↻ 🔒 khimki.cian.ru/rent/commercial/273539198/ 🔍 ↗ ☆ ⚙️ □ В ⋮

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Химках > Ленинградское шоссе > Новые Химки > Юбилейный проспект

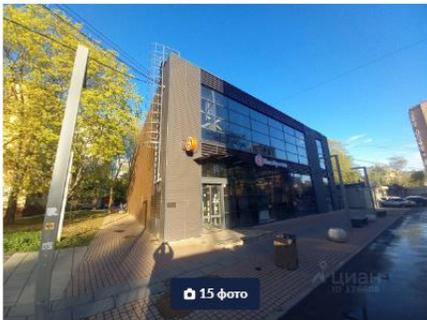
14 дек, 18:43 👁️ 442 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 400 м²

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 32А [На карте](#)

📍 Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️



📷 15 фото

400 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается в долгосрочную аренду помещение по адресу: г. Химки, ул. Пр-т Юбилейный, д.32А, Этаж 2. Площадь помещения 400м2, арендная ставка 400 000 руб/мес. Помещение отлично подойдет для предоставления различных видов услуг. Арендные каникулы предоставляются. Помещение в данный момент СВОБОДНО!

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

[Позвонить](#)

350 000 ₪/мес. ↓

10 500 ₪ за м² в год

✉️ [Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

+7 966 050-77-25

+7 963 963-62-35

📱 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](#)

ID 176608



РЕКЛАМА БЦ Прайм Тайм – готовые офисы

Отделка ShellScore от 300 тыс./м² с НДС. НДС к возврату, ДКП

+7 (495) 859-20-51

Рекламодатель и застройщик: ООО «Атлантик». Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.18, стр. 3. ОГРН 1157746713948. Пр. декларация на наш дом.рф. ShellScore - под отделку

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Аукцион по продаже объектов стрит-ритейла в Москве

🏠 компании

[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА Резиденции Архитекторов

Коммерческие помещения в проекте бизнес-класса. Дома готовы. Скидки до 10%

+7 (495) 152-74-04

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 144 из 146

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

Financial Consulting Group  144

Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↻ 🔒 khimki.cian.ru/rent/commercial/282295772/ 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 🌐

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК**
+ Разместить объявление Войти

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Химках > Ленинградское шоссе > Новые Химки > Молодежная улица

11 янв, 13:54 👁 3 просмотра, 0 за сегодня 🏷 Платное

Свободное назначение, 275 м²

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 15Б [На карте](#)

📍 Ленинградское шоссе, 3 км от МКАД

❤ В избранное
🔍
✍
📄
📷
🔔

275 м²
Площадь

3 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение на 3 этаже. Орепрасе. С ремонтом. Сплит система, Вентиляция, СУ все есть. Все в очень хорошем состоянии. Парковка.

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

250 000 ₪/мес. ▾

10 910 ₪ за м² в год

📄 Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

+7 965 212-55-93

📱 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

ID 7170886

Резиденция Архитекторов

Коммерческие помещения в проекте бизнес-класса. Дома готовы. Скидки до 10%

+7 (495) 152-74-96

Рекламодатель ООО «Резиденс Сервис», ОГРН 5177746361535, 121059, Москва г, Бережковская набережная, дом 1АА, офис: Подвал (подкол), помещение 23, Застройщик АО «Специализированный Застройщик «Московский Текстиль-Отделочный Комбинат», Акции до 31.01.2023.

Перейти на сайт

БЦ Прайм Тайм – готовые офисы

Отделка shell&core от 300 тыс./м² с НДС. НДС к возврату, ДКП

+7 (495) 859-20-51

Рекламодатель и застройщик ООО «Атлантик», Юридический адрес: 125167, г. Москва, ул. Викторинко, д.18, стр. 3, ОГРН 1157746713948. Пр. дилерская на наш дом.рф: Shell&core – под отделку

Перейти на сайт

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

Передан через Диадок 20.01.2023 10:46 GMT+03:00
c6f7f590-6195-471a-83c9-4585eb19fbb8
Страница 145 из 146

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

145
 Financial
 Consulting
 Group



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 АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	0196DFBB0063AF68BE4C5CCA87DC46AB65 с 06.12.2022 14:14 по 06.03.2024 14:14 GMT+03:00	20.01.2023 10:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	20.01.2023 12:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа