

22 декабря 2023 г.

Отчет об оценке №20231222-2

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Московская область, Богородский городской  
округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 22  
декабря 2023 г.





Конфиденциально

22 декабря 2023 г.

Вниманию:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора  
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №14092020/38 от 17 сентября 2020 г. и заданием на оценку №6 от 08 декабря 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 22 декабря 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 22 декабря 2023 г., составила:

#### Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	С НДС / НДС не облагается	Без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	295 246 000	244 379 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 954 000	9 954 000
<b>Итого</b>	<b>305 200 000</b>	<b>254 333 333</b>

Источник: анализ Исполнителя

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

#### Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60



**Объект оценки, включая права на Объект оценки**

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

**Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей**

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

**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 собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются

**Цель оценки**

- ▶ 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 недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»

**Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

- ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– использование объекта оценки без совершения сделки с ним</li><li>– пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 22.12.2023</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– сделка не предполагается</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>
Дата оценки	▶ 22 декабря 2023 г.
Специальные допущения	▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</li><li>▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом</li></ul>



## Иные существенные допущения

- ▶ 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

## Ограничение 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. 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 справедливая стоимость, которая соответствует рыночной 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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- 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
- 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 «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком, были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 11.12.2023 г., дата оценки 22.12.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло



## Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Заказчик</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания»)<ul style="list-style-type: none"><li>– Юридический и почтовый адреса: 123001, Россия, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1</li><li>– ОГРН: 1027739292283, дата присвоения ОГРН 01 октября 2002 г.</li><li>– ИНН 7728142469/ КПП 770301001</li></ul></li></ul>
<b>Реквизиты Исполнителя</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:<ul style="list-style-type: none"><li>– Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А</li><li>– Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23</li><li>– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.</li><li>– ИНН 7736549699 / КПП 770901001</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
<b>Проектная группа</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик</li><li>▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались</li></ul>
<b>Подтверждение квалификации оценщика</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Систерова Наталья Николаевна:<ul style="list-style-type: none"><li>– Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом</li><li>– Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.</li><li>– Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176</li><li>– Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.</li><li>– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23</li><li>– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40832/22, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.</li><li>– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com</li><li>– Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23</li><li>– Стаж работы в области оценки с 2012 г.</li></ul></li></ul>



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

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

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

## Сведения о независимости оценщика

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

## 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 на проведение оценки №17092020/38 от 14 сентября 2020 г. и задание на оценку №6 от 08 декабря 2023 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20231222-2 от 22 декабря 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19</li></ul>
Дата оценки	▶ 22 декабря 2023 г.
Дата осмотра	▶ 11 декабря 2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 352 120 000 (Триста пятьдесят два миллиона сто двадцать тысяч) руб., с НДС
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 258 300 000 (Двести пятьдесят восемь миллионов триста тысяч) руб., с НДС



Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

▶ 305 200 000 (Триста пять миллионов двести тысяч) руб., с НДС

### Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	С НДС / НДС не облагается	Без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	295 246 000	244 379 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 954 000	9 954 000
<b>Итого</b>	<b>305 200 000</b>	<b>254 333 333</b>

Источники: Анализ Исполнителя, данные Заказчика



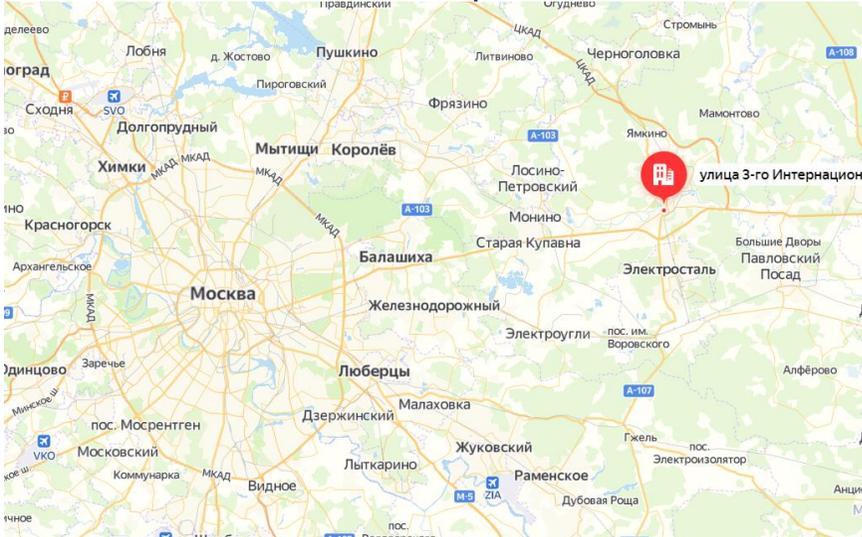
	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60



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

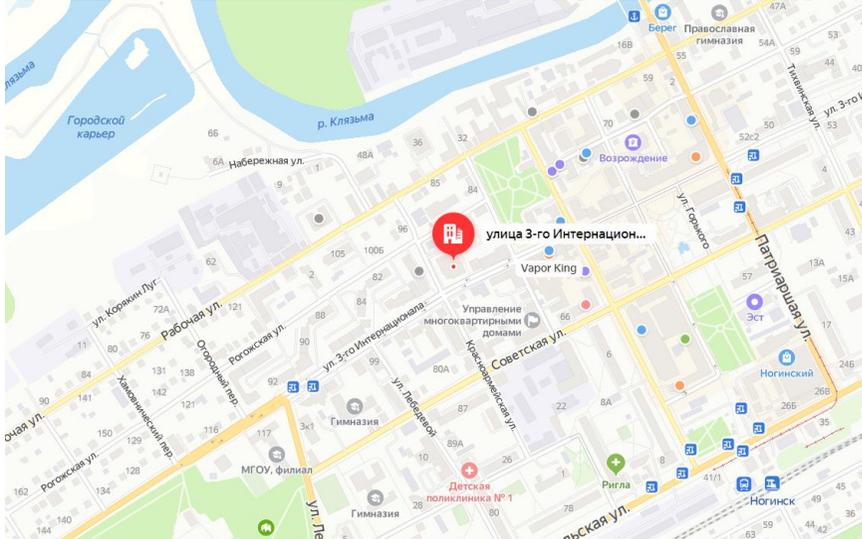
## Описание Объекта оценки

### Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Общая информация

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

### Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

### Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 16 из 114

Financial  
Consulting  
Group



# Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

## Описание Объекта оценки

### Фасад здания



Источник: данные Заказчика

### Внутренние помещения



Источник: данные Заказчика

### Описание Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 17 из 114

Financial

Consulting  
Group



### План земельного участка

**Земельный участок 50:16:0302003:19**

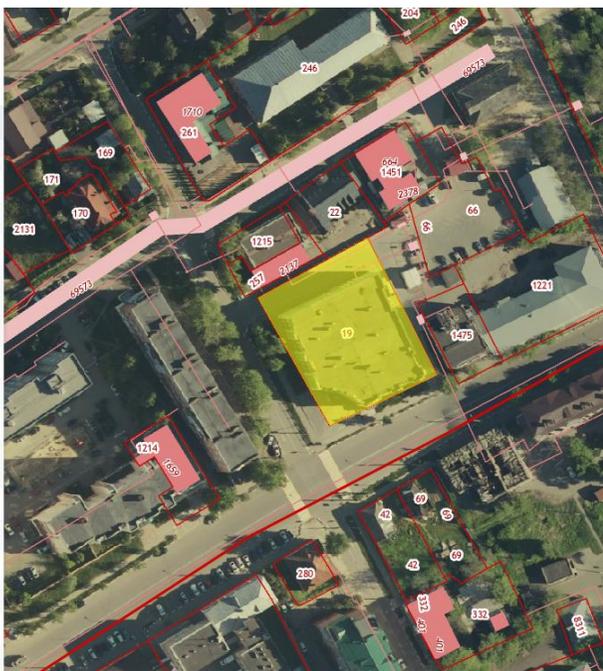
Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76

Под строительство торгово-офисного комплекса

План ЗУ → План НК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0302003:19
Кадастровый квартал:	50:16:0302003
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь уточненная:	2 590 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под строительство торгово-офисного комплекса
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	11 956 165,2 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>



### Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь земельного участка, кв. м	2 590
Кадастровый номер	50:16:0302003:19
Здание, расположенное на земельном участке	офисно-торговый комплекс (кадастровый номер 50:16:0000000:3630)
Рельеф и форма участка	рельеф ровный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	под строительство торгово-офисного комплекса
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №99/2020/319965222 от 17.03.2020
Субъект права	ООО "МИГ-Восток" (ОГРН 1125031005846, дата присвоения 24.10.2012)
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	11 956 165,20
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 26.01.2021 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН земельный участок от 26.01.2021 г.
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисный комплекс по состоянию на 12.09.2013 г.
- ▶ Справка о доходах, расходах и возмещаемых коммунальных платежах по состоянию на 22.12.2023 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2316082937 от 03.02.2023 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6



### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ <b>Анализ рынка Объекта оценки</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60



## Анализ рынка Объекта оценки (1/14)

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

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

Источник: ЦБ РФ

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

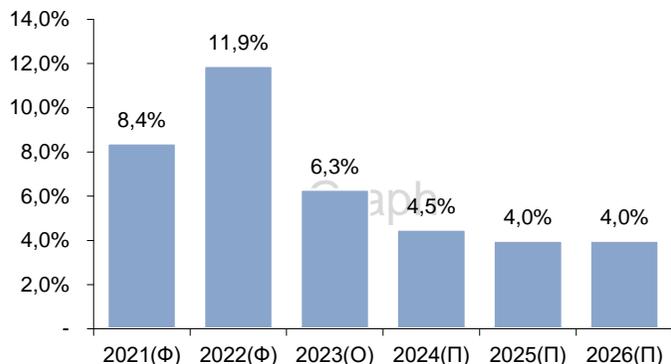
### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее
- Промышленное производство в сентябре показало рост: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе, с учетом устранения сезонного фактора также наблюдался существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила – 1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода
- Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе.

- Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в сентябре российская экономика получила новый импульс роста, частично связанный с возросшей рублевой выручкой экспортеров. Продолжается активное расширение корпоративного и розничного кредитования, которое дополнительно разогревает внутренний спрос. Произошло дальнейшее усиление роста устойчивых компонентов ценовой динамики и потребительских цен в целом
- Инфляционные ожидания бизнеса и населения остаются высокими. То, что принятые в июле-сентябре решения по денежно-кредитной политике (ДКП) пока не транслировались в замедление темпов роста цен отражает инерционность экономических процессов, существенные лаги действия ДКП. Также данные за август-сентябрь показывают, насколько значительны набранный к середине года темп расширения кредита и внутреннего спроса и связанный с этим проинфляционный импульс. Уже принятые решения по денежно-кредитной политике приведут к постепенному торможению инфляционных процессов в предстоящие месяцы и кварталы. Возврат инфляции к цели в условиях стимулирующей бюджетной политики в 2024 г. может потребовать дополнительной жесткости ДКП
- Индексы PMI и данные о финансовых потоках указывают на сохранение уверенного роста деловой активности в сентябре. Продолжающееся расширение спроса стимулирует рост выпуска и занятости, а также подпитывает оптимизм компаний, позволяя быстрее транслировать рост издержек в отпускные цены
- С поправкой на сезонность месячный рост потребительских цен в сентябре стал максимальным с апреля 2022 года. Темпы роста цен на товары и услуги, характеризующиеся устойчивой динамикой, вновь повысились. По опросам, в сентябре также возросли издержки и отпускные цены производителей в обрабатывающей промышленности. Для перехода к устойчивому замедлению роста цен в результате проведения жесткой ДКП требуется время
- Инвертированность кривой доходностей ОФЗ, возникшая после сентябрьского повышения ключевой ставки, за последующие недели стала более выраженной. Это свидетельствует о значимом ужесточении ценовых денежно-кредитных условий. При этом рыночные ожидания все в большей мере исходят из необходимости сохранения повышенной ключевой ставки продолжительное время

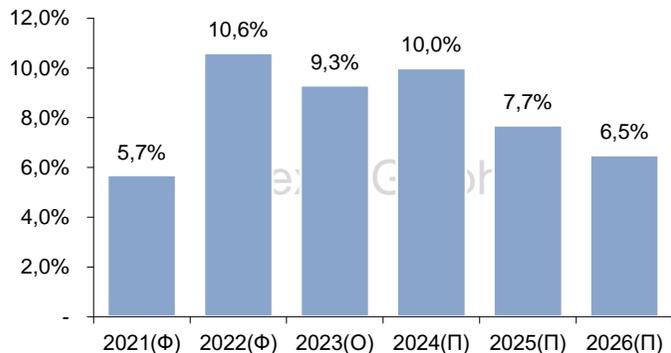


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

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



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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в сентябре повысилась до 6,87 с 6,36% в августе. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 7,92 с 7,62% месяцем ранее. Это указывает на усиление устойчивой компоненты инфляционного давления. Медиана распределения и среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции заметно выросли в сентябре и превышают 4% третий месяц подряд. Повышенные темпы роста цен сохраняются во всех основных категориях, в том числе в группе товаров с высокой чувствительностью к изменениям курса. Высокие потребительская активность и темпы роста кредитования поддерживают устойчивое инфляционное давление на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска. Это приведет к постепенному снижению инфляционного давления и возврату инфляции к 4%
- ▶ За период с 19 по 25 сентября 2023 г. инфляция составила 0,28% (рост на 0,13% неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,74% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,41% на фоне удорожания продуктов питания за исключением овощей и фруктов. При этом удорожание плодоовощной продукции замедлилось. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста практически сохранились на уровне прошлой недели (0,24%). В секторе услуг цены выросли на 0,19% преимущественно за счет возобновления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (сентябрь 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 6,3%, в 2024 г. – 4,5%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – сентябре 2023 г. сложился на уровне 40,9 млрд долларов США (196,0 млрд долларов США в соответствующем периоде 2022 года). В 3 кв. 2023 г. положительное сальдо счета текущих операций оценено в 16,6 млрд долларов США. Рост сальдо счета текущих операций связан с увеличением экспорта в августе – сентябре 2023 г.
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами в 3 кв. 2023 г. сложился в сумме 30,2 млрд долларов США, что несколько выше показателя 2 кв. 2023 г. (27,4 млрд долларов США) и на уровне 1 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в 3 кв. 2023 г. расширился до 9,0 млрд долларов США против 8,5 млрд долларов США во 2 кв. 2023 г.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в 3 кв. 2023 г. составил 4,5 млрд долларов США – минимальное значение в поквартальной динамике 2023 г., главным образом за счет уменьшения объема начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

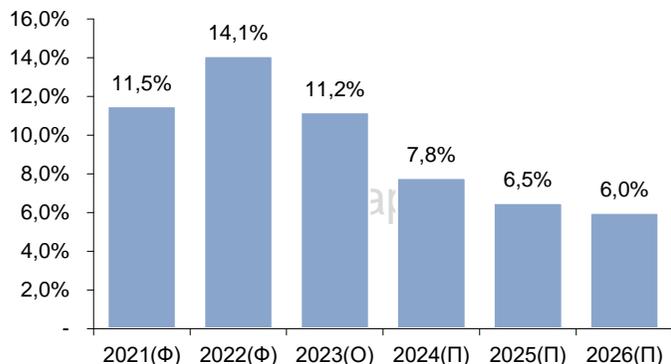
Страница 22 из 114

Financial  
Consulting  
Group



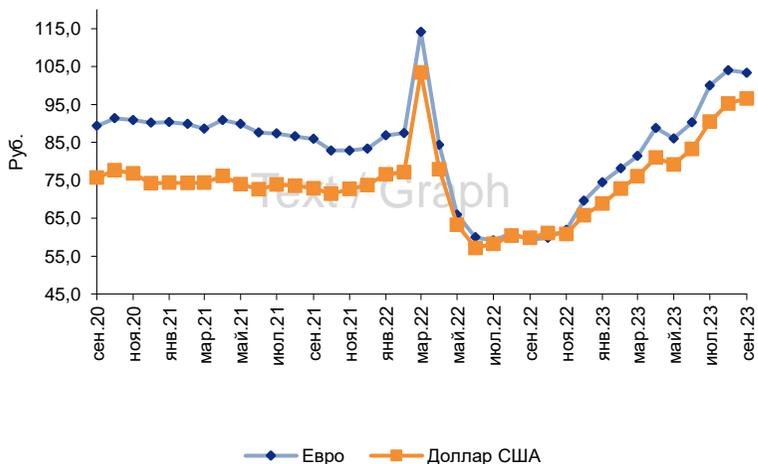
## Анализ рынка Объекта оценки (3/14)

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



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

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г
- ▶ Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре
- ▶ Устойчивости потребительского спроса способствует уверенная динамика реальных заработных плат, сохраняющаяся в условиях повышенного спроса на труд и ограниченных возможностей его удовлетворения, а также активный найм работников предприятиями

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 1,4% по номинальному курсу после ослабления в августа на 5,3% относительно августа. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 96,62 руб. (против 95,29 руб. в сентябре), средний курс с начала 2023 г. – 82,63 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре укрепился на 0,7% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 103,37 руб. (против 104,06 руб. в августе). Средний курс за январь – сентябрь 2023 г. – 89,64 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2023 год — 86,0 рублей за доллар (предполагает средний курс в октябре—декабре 2023 года 96,0 рублей за доллар), на 2024 год — 94,0 рублей за доллар, на 2025 год — 97,5 рублей за доллар, на 2026 год — 98,2 рублей за доллар

**В большинстве отраслей российской экономики за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска**

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 23 из 114

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 594 454 чел. на 2023 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 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, развиты юридической и индустрией

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17:30 МП-03.00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 24 из 114

Financial  
Consulting  
Group



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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Ногинска

#### Основная информация

- ▶ г. Ногинск – город в Московской области России. Административный центр Богородского городского округа
- ▶ Площадь города – 52,09 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 102 205 чел. (2023 г.)
- ▶ Город расположен на реке Клязьме, в 51 км (35 км от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

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

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

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

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

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



## Анализ рынка Объекта оценки (7/14)

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

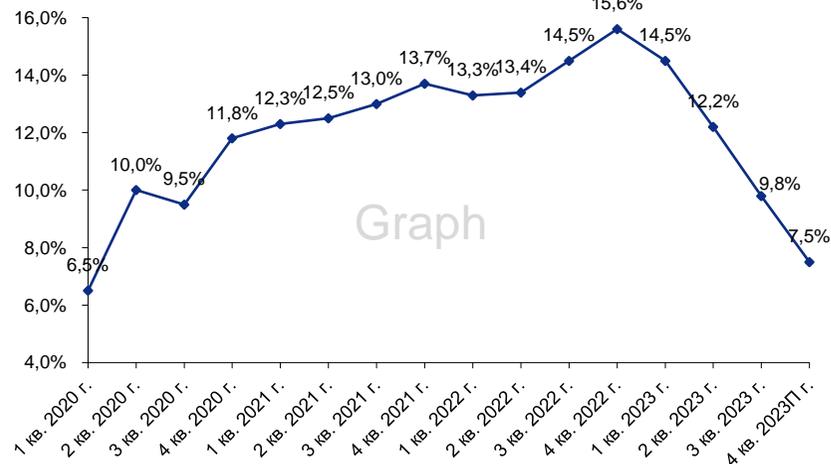
Источник: Анализ Исполнителя

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

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

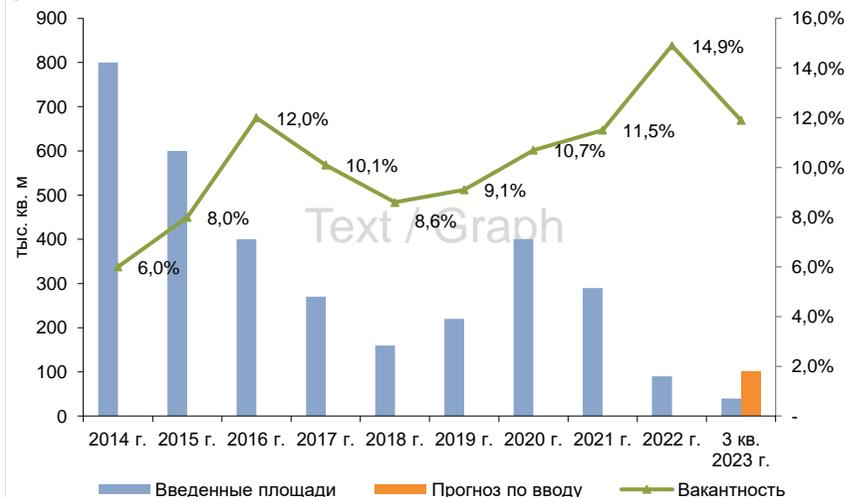


## Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: Nicoliers

## Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- По данным NF Group Research по итогам девяти месяцев 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 42% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
- В течение 3 кв. 2023 г. открылось два торговых центра микрорайонного формата арендопригодной площадью 10,6 тыс. кв. м, что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Данный показатель является минимальным за последние 5 лет на столичном рынке
- На рынке торговой недвижимости отмечается тренд на снижение девелоперской активности и сокращение открытия новых объектов. Это связано с рядом факторов: ростом ключевой ставки, увеличением стоимости строительства, сдержанными планами по развитию ретейлеров, рациональной моделью поведения потребителей
- Сокращение объемов нового предложения также связано с переносом сроков открытия торговых центров в среднем от 6 месяцев до 2 лет. Основными причинами этого являются удлинение сроков строительства и «недозаполненность» объектов на фоне продолжительного процесса согласования коммерческих условий с якорными арендаторами, которые сейчас представлены крупными российскими игроками, ставшими более требовательными в выборе помещений
- За девять месяцев 2023 г. были перенесены сроки открытий 9 торговых центров арендопригодной площадью 77,1 тыс. кв. м. В контексте 2023 г. «перенесенное строительство» доминирует над объемом открытых торговых центров в 2 раза. Тем не менее в разрезе последних пяти лет данный показатель является минимальным
- Что касается форматов торговых центров, то девелоперы в большей степени ориентированы на районные и микрорайонные объекты. Объем строящихся объектов, представленных малоформатными торговыми центрами, составляет 43,5 тыс. кв. м

### Вакантность

- Доля свободных площадей в московских торговых центрах продолжает сокращаться. На конец 3 кв. 2023 г. показатель достиг значения 9,8%. Снижение относительно прошлого квартала составило 2,4 п. п., изменение в сравнении с пиковым значением 4 кв. 2022 г.
- В торговых центрах регионального формата доля свободных площадей составляет 8,2%, что ниже на 1,7 п. п. по сравнению с данными на начало июля 2023 года. Региональные торговые центры заполняются быстрыми темпами. Основное предложение в них представлено помещениями от 1 500 кв. м до 4 000 кв. м, которые интересуют российских ретейлеров. Так, в течение 3 кв. 2023 г. ТЦ «Европейский» пополнился флагманами Gloria Jeans и Lime. На региональный формат торговых центров также пришлось развитие мебельного ретейла: в ТРЦ «Мозаика» состоялось открытие бренда «ГУД ЛАКК», который объединил мебель от производителей, прежде поставлявших свои товары в IKEA
- Доля скрытой вакантности на конец 3 кв. 2023 г. составляет 1% и включает площади из-под гипермаркетов Decathlon и бренда Adidas

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 28 из 114

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (9/14)

Условия аренды в малых торговых центрах Московского региона в 3 кв. 2023 г.

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

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов  
Источник: NF Group Research, 2023

### Спрос

- Устойчивость тренда на снижение вакантности является результатом агрессивной экспансии российских сетевых операторов, включающей в себя расширение действующих операторов и создание новых концепций
- Вместе с тем пик экспансии российских ретейлеров был пройден. Крупные fashion-компании заняли большинство топовых локаций. С 3 кв. 2023 г. отмечается возобновление активности опытных иностранных ретейлеров, известных российскому потребителю.

### Коммерческие условия

- Коммерческие условия в 2023 г. остаются неизменными. На протяжении девяти месяцев это было связано с объемом вакантных площадей, вышедших на рынок в начале 2023 г. и требовавших поглощения быстрыми темпами.

### Прогноз

- Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от -2% до +4%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса
- В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года «замер» и находился в пределах от -6% до 0%, в то время как в 1 кв. 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансии в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет «познакомиться»

### Уровень недозагрузки

Класс объектов	Доверительный		
	Среднее	мин.	макс.
<b>Торговые помещения и здания</b>			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков, стр. 32, табл. 3	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.10.2023 г.)	11,00%	7,00%	17,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 50	18,25%	10,24%	26,24%
<b>Среднее</b>	<b>13,25%</b>	<b>8,95%</b>	<b>18,21%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 29 из 114

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (10/14)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 1 пол. 2023 г.								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	46 400	285 700	<b>146 700</b>	46 400	279 400	<b>137 700</b>	
	Северо-восток	37 200	300 000	<b>127 000</b>	37 000	283 900	<b>124 400</b>	
	Восток	38 100	325 000	<b>144 200</b>	32 300	276 000	<b>134 400</b>	
	Юго-восток	33 300	345 300	<b>171 500</b>	34 100	250 000	<b>153 800</b>	
	Юг	42 200	351 600	<b>148 300</b>	45 300	295 200	<b>140 500</b>	
	Юго-запад	55 400	352 400	<b>220 100</b>	50 000	290 000	<b>181 400</b>	
	Запад	42 900	359 700	<b>171 000</b>	46 200	312 200	<b>164 300</b>	
	Северо-запад	50 900	333 500	<b>154 100</b>	50 800	250 000	<b>148 700</b>	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	<b>95 200</b>	50 000	137 600	<b>88 700</b>	
	Северо-восток	23 200	243 300	<b>99 500</b>	23 200	180 900	<b>94 400</b>	
	Восток	20 000	200 000	<b>72 200</b>	20 000	131 300	<b>61 100</b>	
	Юго-восток	24 300	218 200	<b>91 900</b>	24 800	148 800	<b>79 900</b>	
	Юг	31 800	238 600	<b>136 600</b>	26 300	199 000	<b>124 900</b>	
	Юго-запад	30 000	299 900	<b>144 500</b>	25 400	228 700	<b>119 300</b>	
	Запад	26 700	245 600	<b>99 700</b>	30 000	171 700	<b>82 900</b>	
	Северо-запад	35 600	281 700	<b>118 600</b>	39 900	206 300	<b>112 200</b>	
от ММК до БМК	Север	20 000	153 100	<b>67 500</b>	23 000	120 000	<b>63 000</b>	
	Северо-восток	15 300	140 000	<b>66 900</b>	15 700	130 000	<b>64 500</b>	
	Восток	15 100	127 300	<b>57 000</b>	17 100	102 500	<b>54 000</b>	
	Юго-восток	18 300	148 100	<b>64 600</b>	22 400	124 100	<b>54 600</b>	
	Юг	17 000	180 000	<b>79 300</b>	21 800	142 100	<b>67 300</b>	
	Юго-запад	18 600	151 500	<b>72 500</b>	24 000	120 000	<b>60 800</b>	
	Запад	21 400	170 500	<b>87 600</b>	22 900	114 500	<b>56 900</b>	
	Северо-запад	18 000	185 000	<b>81 300</b>	21 500	125 000	<b>69 700</b>	
за пределами БМК	Север	19 500	161 500	<b>64 400</b>	22 000	107 500	<b>62 400</b>	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	11 500	88 900	<b>46 800</b>	16 300	76 800	<b>44 700</b>	
	Юго-восток	12 700	120 200	<b>63 200</b>	17 700	103 800	<b>61 600</b>	
	Юг	16 700	146 400	<b>63 200</b>	17 000	146 400	<b>58 800</b>	
	Юго-запад	15 000	113 700	<b>55 300</b>	20 000	97 600	<b>39 400</b>	
	Запад	15 000	135 000	<b>46 000</b>	20 000	115 000	<b>36 900</b>	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 30 из 114

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (11/14)

### Сводные данные рынка аренды по итогам 1 пол. 2023 г.

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 600	63 400	18 500	7 000	39 500	16 200
	Северо-восток	4 400	65 500	18 500	4 200	36 000	16 800
	Восток	5 400	60 000	21 300	4 100	39 800	16 300
	Юго-восток	5 600	55 700	20 700	5 500	42 000	18 200
	Юг	4 500	64 600	23 700	4 500	32 800	19 000
	Юго-запад	8 200	72 000	27 300	7 100	42 000	22 000
	Запад	5 400	60 000	24 000	4 900	42 400	19 800
	Северо-запад	6 000	60 000	20 800	4 600	36 200	16 900
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	15 100	4 000	30 000	13 000
	Северо-восток	4 800	50 000	14 900	3 400	30 100	12 400
	Восток	3 600	36 100	13 100	3 400	24 000	10 600
	Юго-восток	3 600	41 500	13 400	3 000	24 000	11 900
	Юг	4 200	42 000	19 500	4 800	30 000	15 800
	Юго-запад	4 800	38 900	17 200	4 800	30 500	16 300
	Запад	4 600	41 400	14 400	4 600	20 000	11 400
	Северо-запад	5 200	54 000	15 700	5 200	24 000	14 100
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	13 300	3 600	27 600	10 500
	Северо-восток	3 500	39 400	11 700	3 500	25 700	10 100
	Восток	3 500	26 300	11 000	3 600	14 400	10 000
	Юго-восток	3 200	24 000	10 200	3 400	15 000	9 600
	Юг	3 000	34 600	12 200	4 200	22 900	11 000
	Юго-запад	3 000	32 000	12 300	3 800	24 000	10 500
	Запад	3 800	36 500	14 100	4 800	24 000	11 200
	Северо-запад	3 500	42 900	12 300	3 500	24 000	11 700
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	22 000	9 300	3 600	18 000	7 900
	Юго-восток	2 200	26 400	11 600	3 800	15 000	9 400
	Юг	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000	9 700
	Юго-запад	3 600	24 500	10 000	3 600	18 000	8 900
	Запад	3 800	29 700	9 400	3 600	18 000	7 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 31 из 114

Financial

Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (12/14)

### Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Богородский го, Ногинск, улица Комсомольская, 37	1 137,2	110 000 000	96 729	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291408416">https://www.cian.ru/sale/commercial/291408416</a>
Богородский го, Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 8В	1 400,0	112 000 000	80 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291050192">https://www.cian.ru/sale/commercial/291050192</a>
Щелковский район, Щелково, улица Чкаловская, 1	200,5	19 999 000	99 746	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274403595">https://www.cian.ru/sale/commercial/274403595</a>
Электросталь го, Электросталь, Трудовая улица, 39	447,9	34 000 000	75 910	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/294830419">https://www.cian.ru/sale/commercial/294830419</a>
Богородский го, д. Тимохово, улица Совхозная	471,1	45 000 000	95 521	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292277751">https://www.cian.ru/sale/commercial/292277751</a>
Богородский го, Старая Купавна, улица Матросова, 15	1 477,0	50 000 000	33 852	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292447037">https://www.cian.ru/sale/commercial/292447037</a>
Электросталь го, Электросталь, улица Карла Маркса, 18	1 460,0	50 000 000	34 247	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284465354">https://www.cian.ru/sale/commercial/284465354</a>
Щелково го, д. Большие Жеребцы, Восточный мкр, 1к5	671,4	49 900 000	74 322	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288282562">https://www.cian.ru/sale/commercial/288282562</a>
Щелково го, Монино рп, улица Железнодорожная, 35с8	432,8	53 000 000	122 458	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/296149575">https://www.cian.ru/sale/commercial/296149575</a>
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А	885,2	60 900 000	68 798	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243445988">https://www.cian.ru/sale/commercial/243445988</a>
Богородский го, Ногинск, Заречье мкр, улица Беякова, 8А	1 300,0	65 000 000	50 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288464579">https://www.cian.ru/sale/commercial/288464579</a>
Электросталь го, Электросталь, Пионерская улица, 22	2 000,0	75 000 000	37 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/246616360">https://www.cian.ru/sale/commercial/246616360</a>
Лосино-Петровский го, Лосино-Петровский, улица Кирова, 11	889,0	80 000 000	89 989	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/294163746">https://www.cian.ru/sale/commercial/294163746</a>
Фрязино го, Фрязино, проспект Мира, 20В	1 220,0	120 000 000	98 361	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/294039555">https://www.cian.ru/sale/commercial/294039555</a>
Фрязино го, Фрязино, проспект Мира, 20В	1 221,0	120 000 000	98 280	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/296282380">https://www.cian.ru/sale/commercial/296282380</a>
Богородский го, Ногинск, улица Рогожская, 67	1 865,0	125 000 000	67 024	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291987569">https://www.cian.ru/sale/commercial/291987569</a>
Пушкинский го, Пушкино, Серебрянка мкр, 58	1 164,0	135 000 000	115 979	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/294452807">https://www.cian.ru/sale/commercial/294452807</a>
Электросталь го, Электросталь, улица Мира, 29	1 845,1	170 000 000	92 136	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251635331">https://www.cian.ru/sale/commercial/251635331</a>
Богородский го, Ногинск, переулок Аптечный, 12	582,2	58 000 000	99 622	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/296216607">https://www.cian.ru/sale/commercial/296216607</a>
Богородский го, Ногинск, улица Комсомольская, 24А	674,0	59 000 000	87 537	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288854834">https://www.cian.ru/sale/commercial/288854834</a>
Богородский го, Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 8В	1 429,0	112 000 000	78 376	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289057625">https://www.cian.ru/sale/commercial/289057625</a>
Электросталь го, Электросталь, улица Мира, 29	1 845,0	162 500 000	88 076	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279968966">https://www.cian.ru/sale/commercial/279968966</a>
Щелковский район, Щелково, улица Чкаловская, 1	201,0	19 900 000	99 005	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/287698763">https://www.cian.ru/sale/commercial/287698763</a>
Богородский го, с. Бисерово, Новое Бисерово-2 мкр, 15	258,0	27 400 000	106 202	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/291012810">https://www.cian.ru/sale/commercial/291012810</a>
Лосино-Петровский го, пос. Аничково, 2	300,0	36 500 000	121 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272191064">https://www.cian.ru/sale/commercial/272191064</a>
Раменский го, Раменское, Северное шоссе, 26	281,0	43 000 000	153 025	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/286418862">https://www.cian.ru/sale/commercial/286418862</a>
Щелковский район, Щелково, Богородский мкр, 19А	886,0	60 900 000	68 736	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199674659">https://www.cian.ru/sale/commercial/199674659</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>33 852</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>153 025</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>86 411</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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



## Анализ рынка Объекта оценки (13/14)

### Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Ногинск, улица Советской Конституции, 11	1 600,0	1 920 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295458087">https://www.cian.ru/rent/commercial/295458087</a>
Мытищи, Вокзальная пл., с1	94,0	650 000	82 979	<a href="https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/293597539/">https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/293597539/</a>
Балашиха го, Балашиха, 19-й км, 1	250,0	150 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279112361">https://www.cian.ru/rent/commercial/279112361</a>
Ивантеевка, Хлебозаводская улица, 36	245,0	150 000	7 347	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292905097">https://www.cian.ru/rent/commercial/292905097</a>
Щелково, улица Шмидта, 1	194,0	155 200	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285947846">https://www.cian.ru/rent/commercial/285947846</a>
Балашиха го, д. Черное, улица Чернореченская, 67	216,0	183 600	10 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292266140">https://www.cian.ru/rent/commercial/292266140</a>
Электросталь го, Электросталь, улица Карла Маркса, 19А	220,0	220 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296497958">https://www.cian.ru/rent/commercial/296497958</a>
Ногинск, улица Климова, 2	450,0	225 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295458552">https://www.cian.ru/rent/commercial/295458552</a>
Электросталь го, Электросталь, улица Жулябина, 6Б	298,0	240 000	9 664	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295448683">https://www.cian.ru/rent/commercial/295448683</a>
Ногинск, шоссе Энтузиастов, 15В	375,8	263 060	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294294137">https://www.cian.ru/rent/commercial/294294137</a>
Щелково, Фряновское шоссе, 64к1	300,0	267 300	10 692	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/293511327">https://www.cian.ru/rent/commercial/293511327</a>
Ногинск, улица Комсомольская, 37	364,0	291 200	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287259182">https://www.cian.ru/rent/commercial/287259182</a>
Ногинск, Школьный тупик, 4	230,0	345 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295462749">https://www.cian.ru/rent/commercial/295462749</a>
Щелково, улица Строителей, 4	501,8	350 000	8 370	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294900327">https://www.cian.ru/rent/commercial/294900327</a>
Раменский го, Раменское, улица Чугунова, 38а	450,0	450 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292802319">https://www.cian.ru/rent/commercial/292802319</a>
Щелково го, д. Большие Жеребцы, Восточный мкр, 1к5	671,4	537 120	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/288283199">https://www.cian.ru/rent/commercial/288283199</a>
Электросталь го, Электросталь, улица Карла Маркса, 18	730,0	730 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292275334">https://www.cian.ru/rent/commercial/292275334</a>
Щелково, Талсинская улица, 1	1 030,0	750 000	8 738	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292161379">https://www.cian.ru/rent/commercial/292161379</a>
Щелково, улица Комарова, 18к2	300,0	750 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292281035">https://www.cian.ru/rent/commercial/292281035</a>
Старая Купавна, шоссе Акрихиновское, 12с8	240,0	223 200	11 160	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294909814">https://www.cian.ru/rent/commercial/294909814</a>
Ногинск, Заречье мкр, улица Беякова, 35А	547,8	224 603	4 920	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263215354">https://www.cian.ru/rent/commercial/263215354</a>
Щелково, Пролетарский проспект, 8А	287,8	287 800	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/277193278">https://www.cian.ru/rent/commercial/277193278</a>
Электросталь го, Электросталь, Строительный переулок, 2А	995,0	945 250	11 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296512659">https://www.cian.ru/rent/commercial/296512659</a>
Электросталь го, Электросталь, проспект Ленина, 44/14	695,0	1 390 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292845808">https://www.cian.ru/rent/commercial/292845808</a>
Электросталь го, Электросталь, улица Жулябина, 6Б	294,0	240 000	9 796	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295798977">https://www.cian.ru/rent/commercial/295798977</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>4 920</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>82 979</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>14 403</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00

d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 33 из 114

Financial

Consulting

Group



## Анализ рынка Объекта оценки (14/14)

### Предложения по аренде торговых точек в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Люберецкий район, Люберцы, улица Вертолетная, 6	9,0	46 700	62 267	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282493799">https://www.cian.ru/rent/commercial/282493799</a>
шоссе Энтузиастов, 98Б	1,0	3 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285057269">https://www.cian.ru/rent/commercial/285057269</a>
Кетчерская улица, 4А	1,0	10 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279277431">https://www.cian.ru/rent/commercial/279277431</a>
Балашиха, Кулавна мкр, улица Адмирала Нахимова, 8В	4,0	25 000	75 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294264223">https://www.cian.ru/rent/commercial/294264223</a>
Реутов, улица Октября, вл10	3,0	35 000	140 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274405862">https://www.cian.ru/rent/commercial/274405862</a>
Реутов, улица Октября, вл10	6,0	50 000	100 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284950148">https://www.cian.ru/rent/commercial/284950148</a>
Балашиха, 1 Мая мкр, 4	1,0	9 000	108 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177169009">https://www.cian.ru/rent/commercial/177169009</a>
Мытищи, мкр. Леонидовка, Олимпийский просп., с10	1,0	9 000	108 000	<a href="https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/296385516/">https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/296385516/</a>
Москва, Лухмановская улица, 13	3,0	15 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295723289">https://www.cian.ru/rent/commercial/295723289</a>
Балашиха, Советская улица, 10А	5,0	25 800	61 920	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254688125">https://www.cian.ru/rent/commercial/254688125</a>
Балашиха, Советская улица, 10А	10,0	43 000	51 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237713696">https://www.cian.ru/rent/commercial/237713696</a>
Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лесная, 12	14,7	130 000	106 122	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/293980471/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/293980471/</a>
Хабаровская улица, 15	14,0	50 750	43 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279722306">https://www.cian.ru/rent/commercial/279722306</a>
Балашиха, улица Фадеева, 1	10,0	70 000	84 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205999437">https://www.cian.ru/rent/commercial/205999437</a>
Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, 30	15,0	10 500	8 400	<a href="https://korolev.cian.ru/rent/commercial/269955176/">https://korolev.cian.ru/rent/commercial/269955176/</a>
Рождественская улица, 11	9,0	80 000	106 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272217301">https://www.cian.ru/rent/commercial/272217301</a>
Рождественская улица, 31	14,0	95 000	81 429	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296311255">https://www.cian.ru/rent/commercial/296311255</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>8 400</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>140 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>79 583</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общий подход к оценке	36
▶ Общая методология оценки	38
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	43
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	48
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	55
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	58
<b>Приложения</b>	60



### 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 сентября 2014 года №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ 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

- ▶ 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



### Подходы к оценке

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



### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

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

#### Подходы к оценке (ФСО V)

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

#### Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
  - рыночная стоимость
  - равновесная стоимость
  - инвестиционная стоимость
  - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой 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
- ▶ 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 справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), 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
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО V, 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 данным подходом (п. 3 ФСО V)

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

#### ▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 25 ФСО V затратный подход рекомендуется использовать, когда есть возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке. Наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан
- 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. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)

- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

#### ▶ Доходный подход

- В соответствии п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик должен учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта)
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода

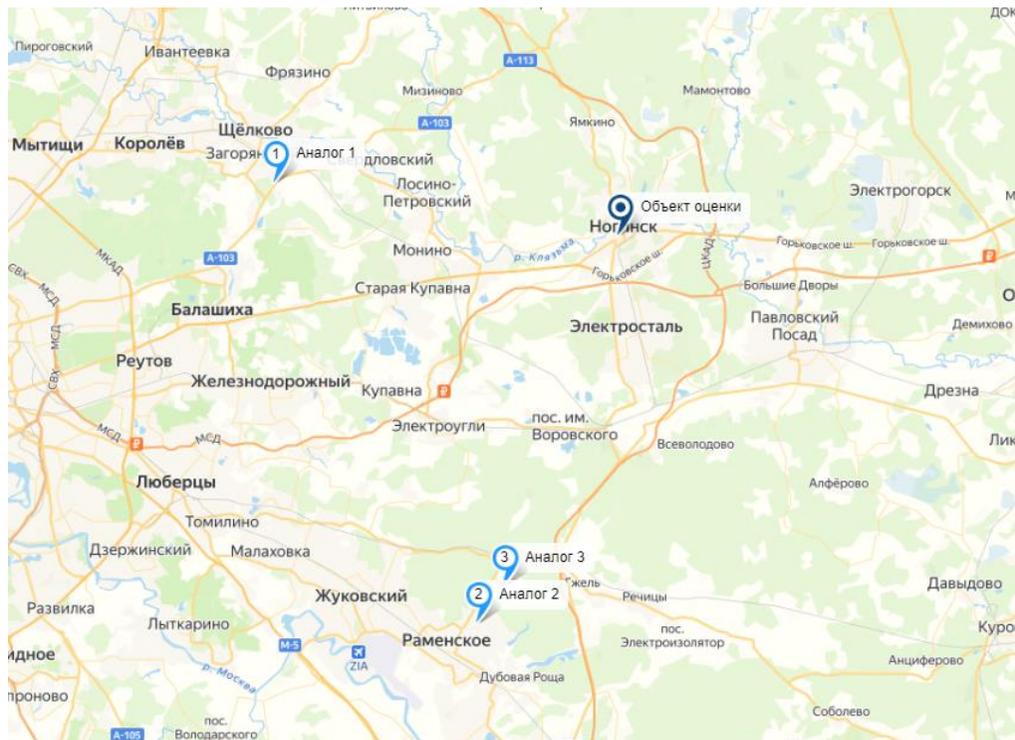
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
- Доходный подход – метод прямой капитализации



## Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская обл., г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД

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

Объект-аналог №3: Московская область, Раменское, р-н Северный, Донинское шоссе, 4-й км

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

**9 954 000 руб. НДС не облагается**

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 43 из 114

Financial  
Consulting  
Group



## Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская обл., г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД	Московская область, Раменский г.о., квартал 20262	Московская область, Раменское, р- н Северный, Донинское шоссе, 4-й км
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	6 312,0	10 000,0	4 000,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	, для строительства объектов придорожного сервиса	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	земли населенных пунктов, для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		25 000 000	40 000 000	17 900 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		3 961	4 000	4 475
<b>Контакты</b>		+7 (901) 411-40-04	+7 (964) 628-16-05	+7 (964) 767-11-84
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.avito.ru/schelkovo/zemelye_uchastki/uchastok_63_sot_pro_mnaznacheniya_808251796">https://www.avito.ru/schelkovo/zemelye_uchastki/uchastok_63_sot_pro_mnaznacheniya_808251796</a>	<a href="https://ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy_uchastok_1_ga_v_ramenskoe_9697_028.html">https://ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy_uchastok_1_ga_v_ramenskoe_9697_028.html</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/288325280/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/288325280/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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

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



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		3 961	4 000	4 475
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(5,0%)	(5,0%)	(5,0%)
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская обл., г. Щелково, ш. Щелковское, рядом со спец. ротой ГИБДД	Московская область, Раменский г.о., квартал 20262	Московская область, Раменское, р- н Северный, Донинское шоссе, 4-й км
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	на удалении от крупных автодорог	вблизи крупных автодорог	вблизи крупных автодорог	вблизи крупных автодорог
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		(12,3%)	(12,3%)	(12,3%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 590,0	6 312,0	10 000,0	4 000,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		11,3%	17,6%	5,4%
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населённых пунктов, для строительства объектов придорожного сервиса	земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно- деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	земли населенных пунктов, для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя



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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		3 673	3 920	3 929
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		29%	35%	23%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,325	0,266	0,410
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>3 843</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>9 954 000</b>		

Источник: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** 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. Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.10.2023 г., опубликованных на интернет портале Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3279-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2023-goda>). Величина скидки при продаже земельных земель населенных пунктов для смешанной коммерческой и жилой застройки лежит в диапазоне от 3% до 10%. Для расчетов принято среднее значение интервала для группы В, которое составляет минус 5%

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** согласно Справочнику ABN-Group ("Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)", ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 20) все объекты находятся в ценовой зоне «свыше 10 км от МКАДа, но не далее Московского малого кольца». Все объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение с оцениваемым участком, в связи с чем корректировка не применялась

- ▶ **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на улицах различной категории, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л. А. (Справочник оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л. А. "Земельные участки. Часть 1", 2022 г., стр. 279, табл. 100). Объект оценки располагается на удалении от крупных автодорог, а объекты-аналоги вдоль крупных автодорог. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 12,3%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,14-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2022 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2022 г., стр. 125, рис. 15). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид  $Y = 1,21 * X^{-0,12}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на площадь для земельных участков коммерческого назначения

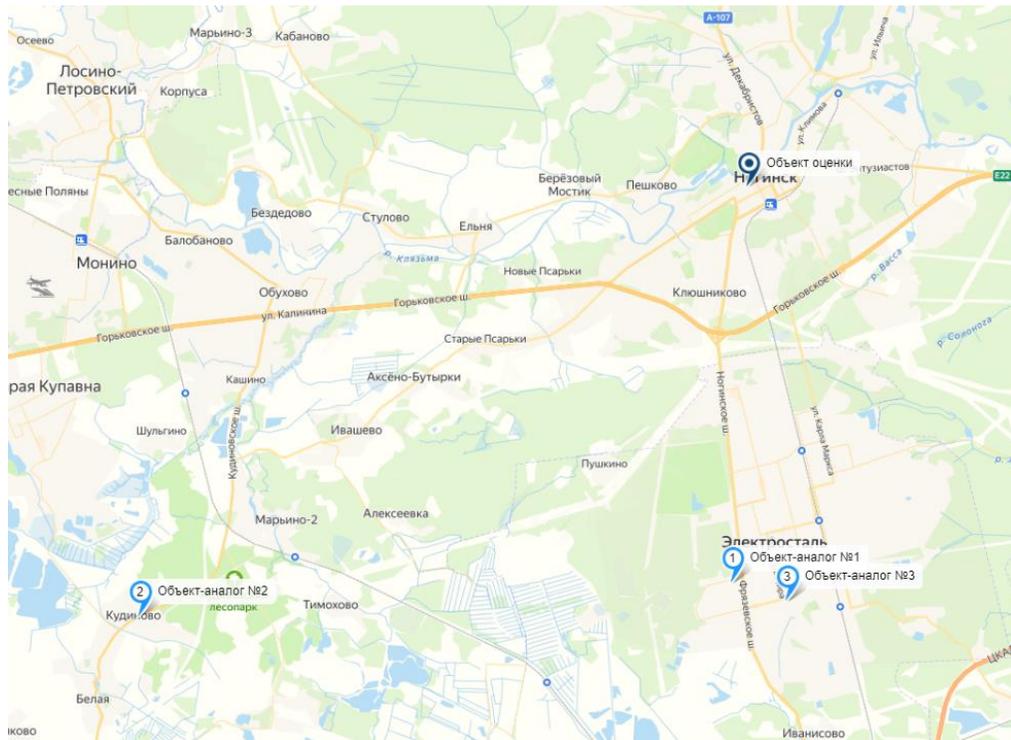
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 590,0	6 312,0	10 000,0	4 000,0
Коэффициент корректировки	0,47	0,42	0,40	0,45
Корректирующий коэффициент		1,11	1,18	1,05
<b>Корректировка, %</b>		<b>11,3%</b>	<b>17,6%</b>	<b>5,4%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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



## Расположение оцениваемого здания и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7

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

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

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой объект недвижимости, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
  - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
  - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 здания офисно-торгового назначения, наиболее сопоставимых с анализируемым зданием
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**352 120 000 руб.**, округленно, с НДС

- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

## Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	4037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1307,0	550,0	1 603,0	1 464,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1329,5	550,0	-	380,6
<b>Тип объекта</b>	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	3 этажа, в том числе подземный: 1	2 этажа	1 этаж	2 этажа
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	требуется косметический ремонт	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
<b>Дата предложения</b>	22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023
<b>Цена за объект, руб., с НДС</b>		120 000 000	250 000 000	195 000 000
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		109 091	155 958	105 685
<b>Контакты</b>		+7 (495) 374-90-77	+7 (495) 374-90-77	+7 (985) 700-04-80
<b>Источник*</b>		<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049</a>	<a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/128360449/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/128360449/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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

Страница 49 из 114

Financial  
Consulting  
Group

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>109 091</b>	<b>155 958</b>	<b>105 685</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023	22.12.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,2%)	(8,2%)	(8,2%)
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 7	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(15,7%)	(11,4%)	(9,7%)
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,70	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	550,0	1 603,0	1 464,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,50	550,0	-	380,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(6,0%)	(11,0%)	(9,0%)
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 50 из 114

Financial  
Consulting  
Group



## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	(9,1%)	-
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		(5,0%)	-	-
<b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>75 410</b>	<b>102 659</b>	<b>79 745</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(8 054)	(4 727)	383
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	требует косметического ремонта	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		16 240	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС</b>		<b>83 596</b>	<b>97 933</b>	<b>80 128</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		49,0%	34,5%	19,1%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,201	0,284	0,515
<b>Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС</b>		<b>87 219</b>		
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС</b>		<b>352 120 000</b>		

Источник: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми условия, как и Объект оценки, поэтому введение корректировки не требуется
- ▶ **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. Расчет величины скидки на торг представлен в таблице ниже

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)	
Параметр	Значение
Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт ( <a href="https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda">https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda</a> )	5,0%
Справочник оценщика недвижимости - 2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., (данные на февраль 2022 г.), стр. 413, табл. 449, стр. 440, табл. 477	
Коллективное мнение оценщиков	7,5%
Коллективное мнение банкиров	8,7%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 46	11,5%
<b>Среднее, %</b>	<b>8,2%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение (располагаются между МКАД и ЦКАД по восточному направлению, вблизи крупных транспортных магистралей), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги располагаются на первых линиях междугородних трасс и на первых линиях улиц города, корректировка на красную линию для объектов-аналогов не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 296, рис. 105). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид  $Y = 1,6048 * X^{-0,131}$ . Подробный расчет корректировки приведен далее

### Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Удельная цена	0,54	0,64	0,61	0,60
<b>Корректировка, %</b>		<b>-15,7%</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-9,7%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2021 г., стр. 332 табл. 283). 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:

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 52 из 114

Financial

Consulting Group



$$K = \sum D_i * C_i$$

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 0,76
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,90
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,79

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице справа

**Корректировка на наличие витрины (рекламного потенциала):** Объект оценки и объекты-аналоги имеют в своем составе витрины или возможность размещения рекламы, в связи с чем применение корректировки не требуется

**Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 имеют стихийную парковку, а объект-аналог №2 представлен к продаже с организованной парковкой, требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 52). Значение корректировки для объекта-аналога №2 составило минус 9,1%, рассчитанное следующим образом:  $(1/1,1-1)*100\%$

**Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, а объект-аналог №1 – в отличном состоянии (новое построенное здание), следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3266-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>). Корректировка для аналога №1 составила минус 5%, рассчитанная следующим образом:  $(0,95-1)*100\%$

## Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	4037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	550,0	1 603,0	1 464,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	550,0	-	380,6
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,3	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,3	0,50	1,00	0,79
Доля помещений выше 1-го этаже	0,3	0,50	0,00	0,21
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,76			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,79			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,90			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,89	0,95	1,00	0,98
<b>Корректировка, %</b>				<b>-9,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 53 из 114

Financial Consulting Group

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

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

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

$$S' = S_{zy}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

- Величина корректировки определялась по формуле:

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

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

► Удельное значение справедливой стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 3 843 руб./кв. м

► **Корректировка на уровень отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 имеют стандартную отделку, а объект-аналог №1 имеет чистовую отделку и требует проведение ремонта, в связи с чем требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается по данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 123, табл. 75). Значение корректировки для объекта-аналога №1 составило плюс 16 240 (среднее значение между 6 250 – 26 230)

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		120 000 000	250 000 000	195 000 000
Площадь зданий, кв. м (S <sub>зд</sub> )	4 037,2	1 100,0	1 603,0	1 845,1
Площадь земельного участка, кв. м (S <sub>zy</sub> )	2 590,0	3 011,0	3 000,0	1 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	0,64	2,74	1,87	0,54
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-2,10	-1,23	0,10
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, 3 843,0 (C <sub>zy</sub> )*				
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C <sub>zy</sub> )		-8 054	-4 727	383

Источник: Анализ Исполнителя



## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации

### Общие предположения по объекту

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

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду и от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика о среднемесячных доходах за декабрь 2022 – ноябрь 2023 г. и составил 39 260 925 руб. в год с НДС 3 271 744 руб./мес. \* 12 мес.)

- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 65% от затраченных коммунальных платежей на электроэнергию, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, технико-бытовое обслуживание или 2 897 894 руб./год с НДС ((65% \* 371 524,87) руб./мес. \* 12 мес.)

- ▶ Итоговое значение потенциального валового дохода составило 42 158 819 руб. в год с НДС

- ▶ По данным Справки о доходах, по состоянию на 22.12.2023 г. диапазон арендных ставок составляет от 6 000 до 59 383 руб./кв. м/год, согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета стр. 33) диапазон арендных ставок для торговых объектов между МКАД и ЦКАД составляет от 4 920 до 82 979 руб./кв. м/год, среднее значение составило 14 403 руб./кв. м/год

- ▶ По данным Справки о доходах, по состоянию на 22.12.2023 г. диапазон арендных ставок на «островки» составляет от 9 600 до 113 345 руб./кв. м/год, согласно анализу рынка (см. стр. 34 отчета) арендные ставки торговых точек в Московском регионе составляют от 8 400 до 140 000 руб./кв. м/год, среднее значение составило 53 078 руб./кв. м/год. Ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным анализа рынка коммерческой недвижимости Московского региона (см. раздел «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона»), уровень вакансии для торговых объектов и объектов свободного назначения в Московском регионе находится в диапазоне от 8,95% до 18,21%. К расчету было принято минимальное значение интервала уровня недозагрузки в 8,95%, в связи с благоприятным расположением Объекта оценки и хорошим инженерно-техническим состоянием. Уровень фактической загрузки по данным Заказчика составляет 100%

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Действительный валовый доход составил 38 387 010 руб. в год с НДС (42 158 819 \* (1-8,95%))

## Определение операционных расходов

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

## Определение величины налога на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2019 № 15BP-1947 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его кадастровая стоимость, так как оцениваемый объект входит в состав данного перечня (см. Приложение 5).

- ▶ Согласно закону Московской области от 21 ноября 2003 года №150/2003-ОЗ с изменениями от 22.10.2019 г. (<http://docs.cntd.ru/document/5808809>), налоговая ставка в 2023 г. составляет 2,0% от кадастровой стоимости

- ▶ Налог на имущество в 2023 г. составил 3 263 644 руб./год (163 182 196,31 \* 2,0%)

## Определение величины земельного налога

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

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00

d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 55 из 114

Financial

Consulting

Group



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

Налог на земельный участок в 2023 г. составил 179 342 руб./год (11 956 165,2 \* 1,5%)

### Определение величины расходов на страхование

Расходы на страхование Объекта оценки определялись на основе Договора страхования имущества №SYS2316082937 от 03.02.2023 г. и составили 118 912,72 руб./год

### Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД  
 Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 383 870 руб./год (38 387 010 руб. \* 1%)

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

Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 391, табл. 413). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

### Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	4 037,2	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2021
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	<a href="http://www.baurum.ru">http://www.baurum.ru</a>
Ставка дисконтирования	%	15,63%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>933 333</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении 5

Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 933 333 руб./год

### Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и представлены в таблице ниже

### Операционные расходы по данным Заказчика

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС	Среднегодовые расходы, руб. без НДС
1	ХВС и водоотведение	4 791	57 487
2	Теплоснабжение	89 568	1 074 810
3	Электроэнергия	260 625	3 127 501
4	ТБО	16 542	198 500
5	Эксплуатация	216 872	2 602 464
6	Охрана	115 833	1 390 000
<b>Итого:</b>		<b>704 230</b>	<b>8 450 762</b>

Источник: данные Заказчика

### Итоговый расчет операционных расходов

### Расчет операционных расходов

	Годовое значение	Источник
Эксплуатационные расходы	8 450 762	по данным Заказчика
в т. ч. коммунальные	4 458 298	по данным Заказчика
Налог на имущество (здание)	3 263 644	анализ Исполнителя
Налог на земельный участок	179 342	анализ Исполнителя
Резерв на замещение	933 333	анализ Исполнителя
Страхование	118 913	по данным Заказчика
Вознаграждение управляющей компании	421 588	анализ Исполнителя
<b>Итого, руб. округленно с НДС</b>	<b>13 367 600</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Операционные расходы составили 13 367 600 руб./год или 3 311 руб./кв. м/год с НДС  
 По данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2021 г., стр. 103, табл. 40), доля расходов собственника составляет диапазон от 24,5% до 37,4%. Полученное расчетное значение операционных расходов составляет 26,5% от потенциального валового дохода. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение операционных расходов соответствует рыночным реалиям



## Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации определялся по данным рынка и приведен в таблице

Расчет ставки капитализации	
Источник	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2023. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2023 г., стр. 89, табл. 31	10,4%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.10.2023 г.)	9,0%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,7%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка капитализации составила 9,7%

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **258 300 000 руб. с НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	42 158 819
Недозагрузка, %	8,95%
Действительный валовый доход	38 387 010
Операционные расходы	13 329 900
Чистый операционный доход	25 057 110
Ставка капитализации, %	9,70%
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>258 300 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	59
<b>Приложения</b>	60



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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	352 120 000	0,5	
Доходный	258 300 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС</b>			<b>305 200 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	295 246 000	244 379 333
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	9 954 000	9 954 000
<b>Итого</b>	<b>305 200 000</b>	<b>254 333 333</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и сравнительного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 июня 2023 г., составила:

**305 200 000 (Триста пять миллионов двести тысяч) руб., с НДС или**

**254 333 333 (Двести пятьдесят четыре миллиона триста тридцать три тысячи триста тридцать три) руб., без НДС**

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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	58
<b>Приложения</b>	
1. Полисы страхования ответственности	61
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	62
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	63
4. Фотографии Объекта оценки	64
5. Документы, предоставленные Заказчиком	86
6. Информация из сети Интернет	106



# Полисы страхования ответственности

<p><b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>		 <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p>
<p>г. Москва 29 ноября 2021 г.</p> <p>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.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>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 30101810200000000593,                  БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>ООО "Группа Финансового Консультирования"                  09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а                  ИНН 7736549699 / КПП 770901001</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	<p>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.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>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.</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>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.</p>	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>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.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>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).</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
<p>ООО "Группа Финансового Консультирования"</p> 	<p>АО "АльфаСтрахование"</p> 	
<p>в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава</p>	<p>в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.</p>	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/001051/9  
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

<p><b>ПОЛИС №0991R/776/40832/22</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>		 <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p>
<p>г. Москва 30 ноября 2022 г.</p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40832/22, 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.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>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 30101810200000000593,                  БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Систерова Наталья Николаевна                  Адрес регистрации или ИНН: 590699645632</p>	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>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.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>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.</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>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.</p>	
СТРАХОВЫЙ РИСК	<p>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.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>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).</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> 	
<p>Систерова Наталья Николаевна</p>	<p>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.</p>	

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00

d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 61 из 114

Financial

Consulting

Group





Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 62 из 114





Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 63 из 114



Общий вид здания



Фасад здания



Фасад здания



Информационная табличка



Фасад здания



Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



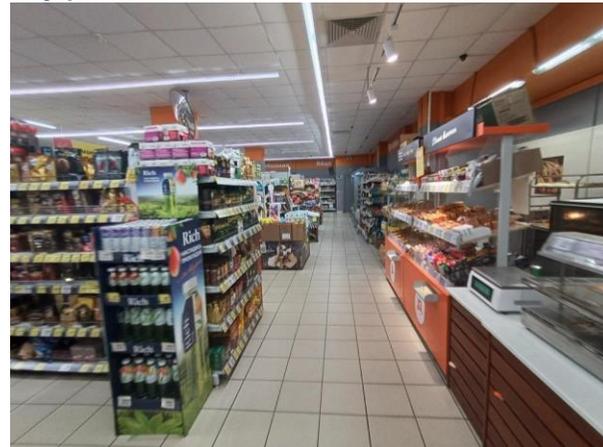
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

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

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

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).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,96	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,91	0,89	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,74	0,91	0,83	0,88	0,86	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,96	0,90	0,93	0,92	0,89

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При определении коэффициентов скидок на торг учитывались следующие факторы: близость к объектам инфраструктуры, качество окружающей среды, эстетические характеристики участка, наличие объектов культурного наследия, историческая ценность территории, наличие объектов культурного наследия, историческая ценность территории.



**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	9,85	5,53	14,89

**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	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,19

**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)	1,02	0,96	1,07

**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	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	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	1,19
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	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,04	1,13

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02	1,22
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,14	1,43

5937/22 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»



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

Графики зависимостей

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные, усредненные по России

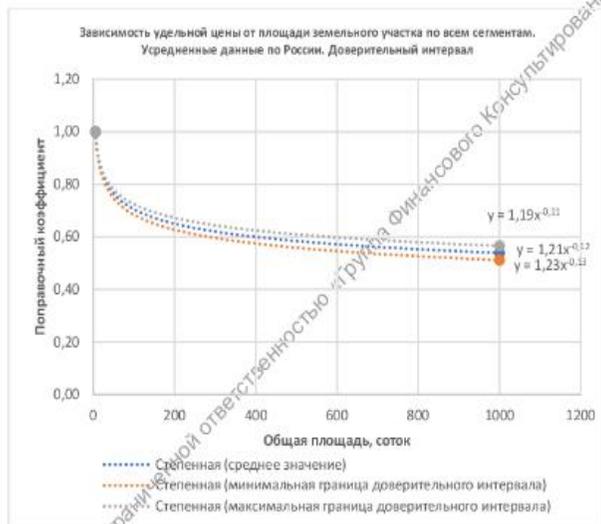


Рис. 15<sup>9</sup>

<sup>9</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

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	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,17

\* 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 «крупность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

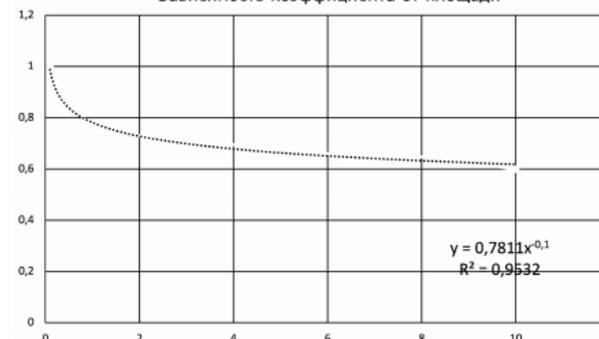
4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,07	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

5. Общая площадь\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
<0,1	1,00	1,00	1,11	1,23	1,37	1,50	1,67
0,1-0,5	0,90	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	1,67
0,5-1	0,81	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36	1,67
1-5	0,73	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22	1,67
5-10	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11	1,67
>10	0,60	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	1,67

Зависимость коэффициента от площади



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



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

### 13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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%

413

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

### 13.1.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

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

Таблица 477. 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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%

440

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 71 из 114



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

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

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,50	8,25	14,31
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,95	8,12	15,05

**2. Тип объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

**3. Местоположение**

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,07

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16

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

Таблица 24.1. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи

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	1.04	1.22	1.49	1.50	1.72
от 50 до 125	0.96	1.00	1.17	1.44	1.45	1.65
от 125 до 300	0.82	0.85	1.00	1.23	1.24	1.41
от 300 до 750	0.67	0.70	0.82	1.00	1.01	1.15
от 750 до 1500	0.67	0.69	0.81	0.99	1.00	1.14
от 1500	0.58	0.60	0.71	0.87	0.88	1.00

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

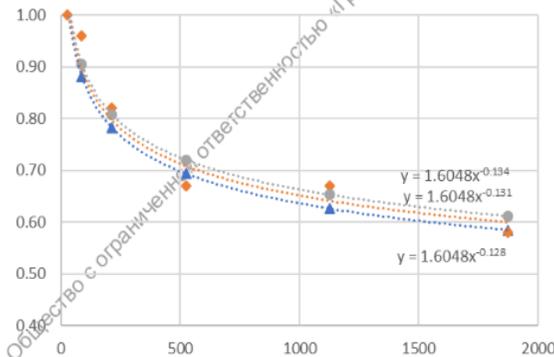


Рисунок 105. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.



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

#### 11.4.2. Объекты торговой недвижимости

#### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		от	до
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

Таблица 284. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		от	до
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,82	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,68	0,83

332

#### 19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,05	1,11
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

#### 20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,82	1,20	2,55

#### 21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

\* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг; однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

#### 22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	6	2	10

52

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 73 из 114

Financial  
Consulting  
Group



73

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

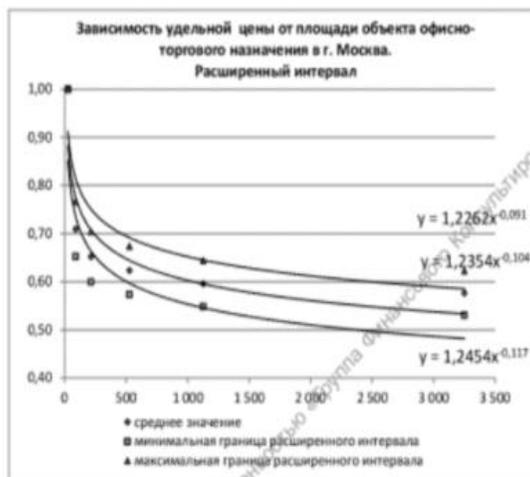


Рис. 73<sup>18</sup>

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

19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,05	1,11
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,82	1,20	2,55

21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

\* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	6	2	10



## на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2023 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).

Козффициенты, 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 [StatRielт](#) 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	1,00	0,95
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	0,62	0,89	0,72
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	0,42	0,60	0,50

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

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 75 из 114

Financial  
Consulting  
Group



75

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,16
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,09	1,19

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

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

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,58	1,35	1,83
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,90	1,60	2,18

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,65	10,03	20,10
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,25	10,24	26,24

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	18,12	30,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7320	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстроизнашиваемых элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых



## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2023 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

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


## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2023 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
  - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

[Вперед](#)

## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,73	0,84	0,79
3	Складские помещения и здания	0,83	0,95	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,75	0,94	0,86

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

\*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

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

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

9033

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 79 из 114

Financial  
Consulting  
Group



## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.10.2023 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

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


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

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
<a href="http://www.s-komf.ru/voprosi.htm">http://www.s-komf.ru/voprosi.htm</a>	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

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 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Доверительный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	7.9%	9.5%
Объекты класса С	8.2%	7.5%	9.0%
Торговые центры	10.0%	9.1%	10.9%
Стрит-ритейл	8.1%	7.4%	8.9%
Объекты свободного назначения	8.4%	7.7%	9.2%

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
Объекты классов А,В	8.6%	6.2%	11.1%
Объекты класса С	8.2%	5.9%	10.5%
Торговые центры	10.0%	7.2%	12.7%
Стрит-ритейл	8.1%	5.8%	10.3%
Объекты свободного назначения	8.4%	6.1%	10.8%



Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия

## 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%



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



**Расчет ставки дисконтирования**

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к дате оценки, с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за год по ним составила 9,63%

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

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

где:

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

► Согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2023 г., стр. 52 срок экспозиции торговых объектов на рынке составляет от 2 до 10 мес. Исполнителем было принято среднее значение по рынку равное 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,81%

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

**Расчет премии за инвестиционный менеджмент**

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

*Источники: Анализ Исполнителя*

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 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	-			
Несистематический риск					
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1			
Ускоренный износ здания	статичный	1			
Недополучение платежей	динамичный	-			
Криминогенные факторы	динамичный	-			
Финансовые проверки	динамичный	-			
Количество наблюдений		4	-	-	-
Взвешенный итог		4	-	-	-
Сумма		4			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		0,50			
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>0,50%</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,63%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,60%
Премия за специфический риск	0,50%
Премия за низкую ликвидность	3,53%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,63%</b>

Источники: Анализ Исполнителя



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**здание**

вид объекта недвижимого имущества

**Торгово-офисный комплекс**  
наименование объекта недвижимого имущества

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Ногинск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	3 Интернационала
Номер дома	76	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В.В1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	158:052-12921

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 сентября 2013 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>	
000"МИГ-Восток"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор <b>Минаев А.Е.</b>	
М. П.	

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ногинский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №2 <b>Сергина И.В.</b>	
М. П.	




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

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

стр. 2



3

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-офисный комплекс

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию 2011

Материал стен керамзитобетонные блоки, обл. кирпичом

Количество надземных этажей 2      Количество подземных этажей 1

Строительный объем 17841 куб.м

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

Площадь застройки 1567,7 кв.м

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

#### 3.1. Стоимость

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

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

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

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

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

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

стр. 3

4

### 4. Состав объекта

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

стр. 4



**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
В1	подкопный	1	43	помещение	1158,5	3,08	
В1			44	помещение	80,4		
В1			45	подсобное	37,0		
В1			46	подсобное	9,3		
В1			47	лестничная клетка	22,8		
В1			48	подсобное	3,8		
В1			49	подсобное	11,6		
В1			50	помещение	10,3		
В1			51	подсобное	3,4		
В1			52	помещение	5,0		
В1			53	лестничная клетка	9,8		
В1			54	лифт	3,8		
В1			55	подсобное	20,5		
В			56	тамбур	4,5		
В	1	1	1	холл	50,7	3,90	
В			2	помещение	45,0		
В			3	помещение	15,0		
В			4	помещение	82,0		
В			5	помещение	47,5		
В			6	помещение	52,2		
В			7	помещение	63,0		
В			8	лестн.площадка	8,1		
В			9	санузел	5,8		
В			10	санузел	6,6		
В			11	коридор	71,0		
В			12	помещение	15,0		
В			13	помещение	5,2		
В			14	помещение	55,0		
В			15	помещение	43,0		
В			16	помещение	43,0		
В			34	охрана	6,4		
В	2	1	35	помещение	1131,6	3,40	
В			36	помещение	148,4		
В			37	помещение	15,6		
В			38	помещение	11,7		
В			39	помещение	7,4		
В			40	туалет	4,8		
В			41	туалет	3,5		
В			42	лестн.площадка	6,5		
В	1		17	кабинет	19,8	3,90	
В			18	касса	2,3		
В			19	аппаратная	2,2		
В			20	склад	18,6		
В			21	склад	6,7		
В			22	склад	7,3		
В			23	склад	89,4		
В			24	коридор	15,5		
В			25	склад	9,0		
В			26	помещение	7,5		
В			27	склад	6,8		
В			28	санузел	1,4		
В			29	санузел	1,4		
В			30	помещение	5,2		
В			31	раздевалька	5,0		
В			32	раздевалька	4,8		
В			33	торговый зал	489,6		
<b>Всего:</b>					<b>4037,2</b>		

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

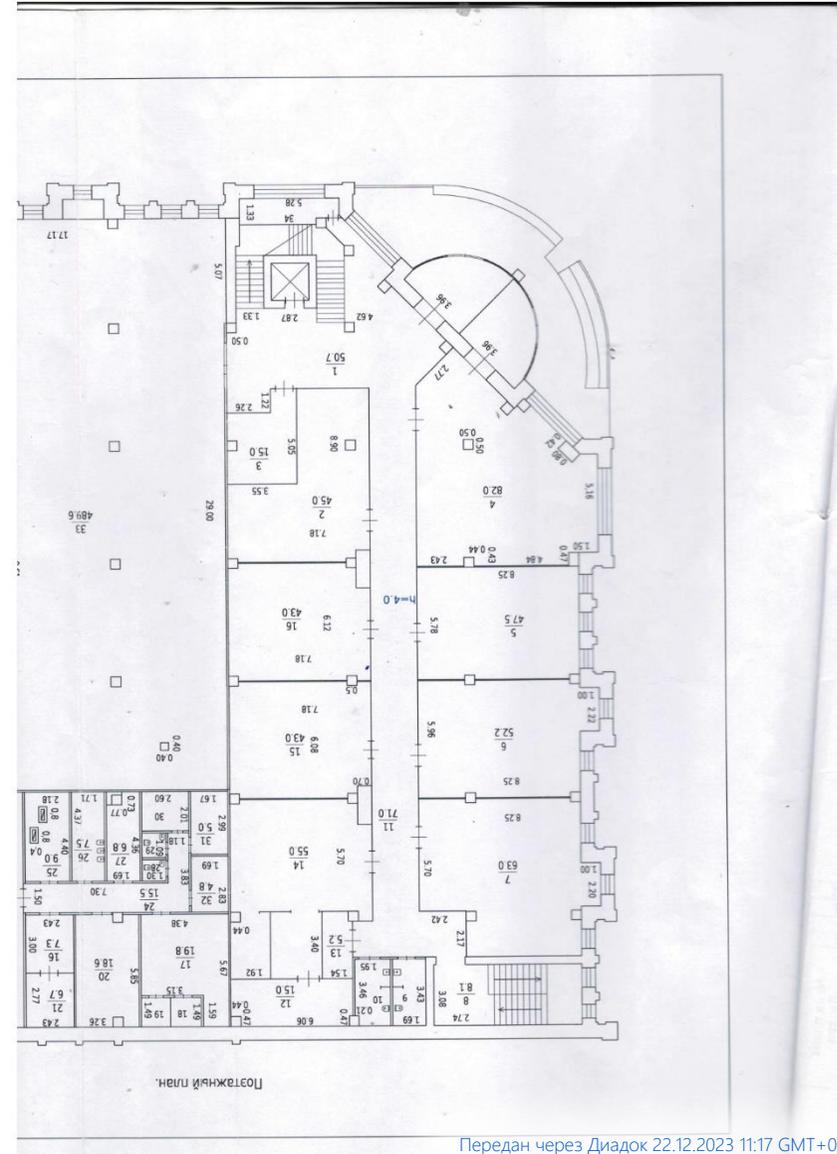
Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО МИГ-Восток	собственность	Договор купли-продажи №6/2012 от 21.11.2012г; Свидетельство о гос. регистрации №50-50-16/096/2012-253 от 03.12.2012г	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чернецова И. В.	<i>[Подпись]</i>	Серёгина И. В.	<i>[Подпись]</i>

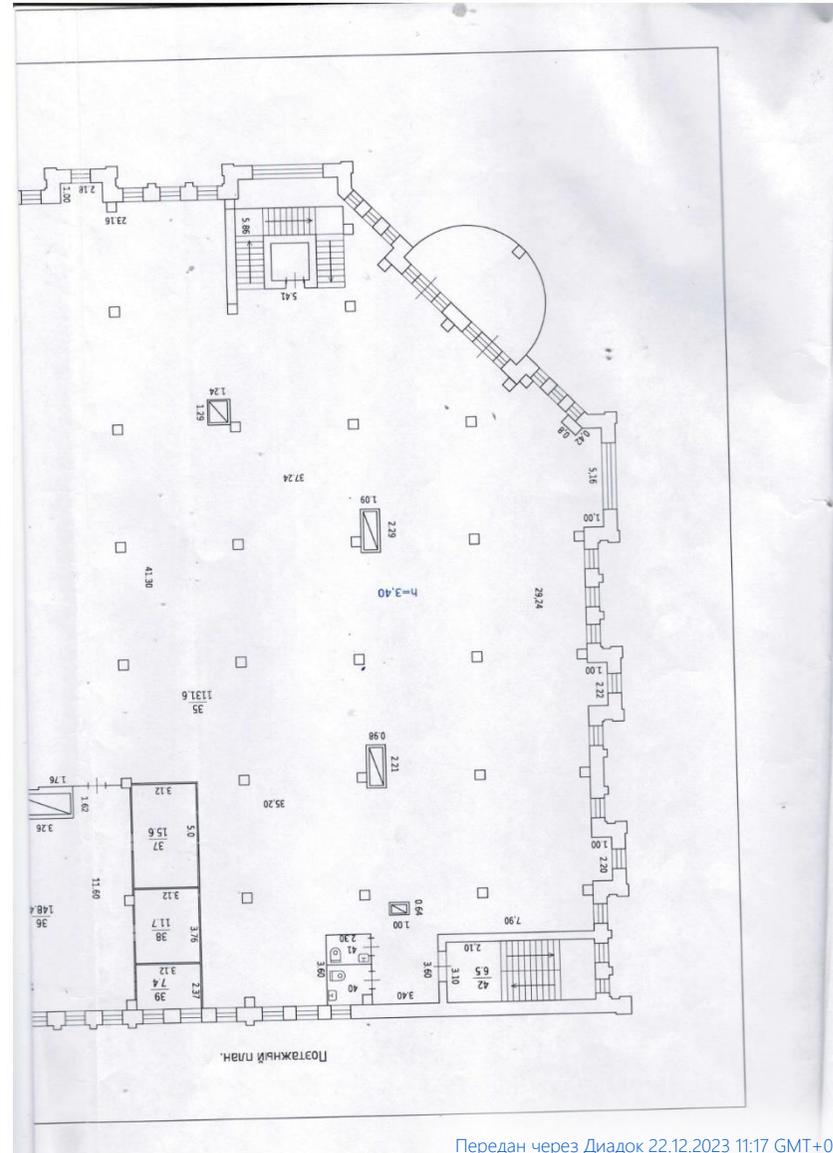
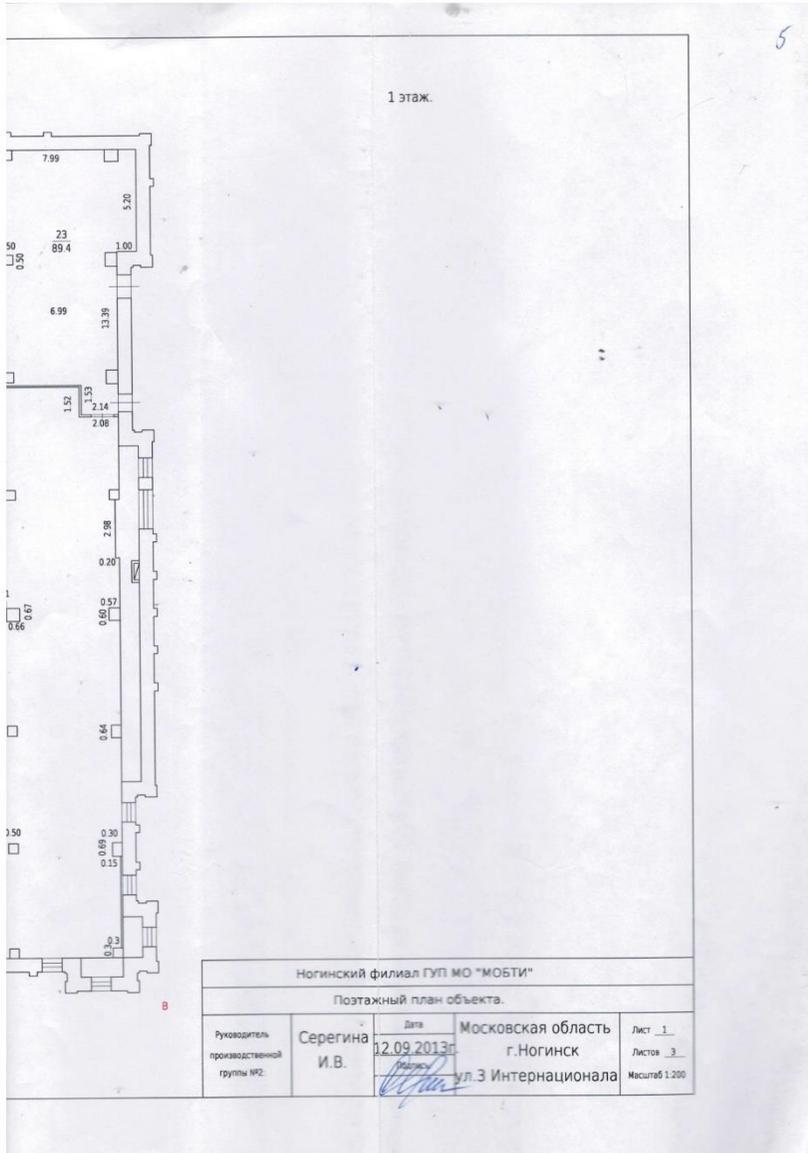
стр. 9





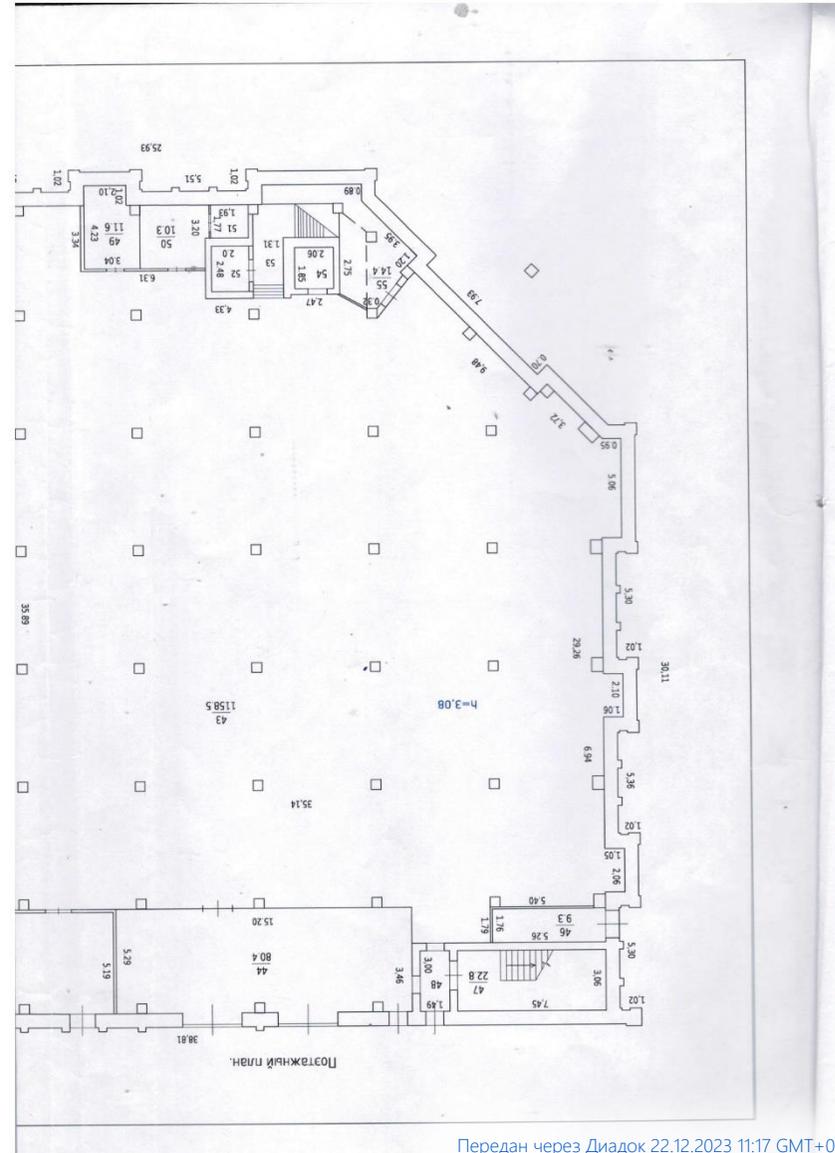
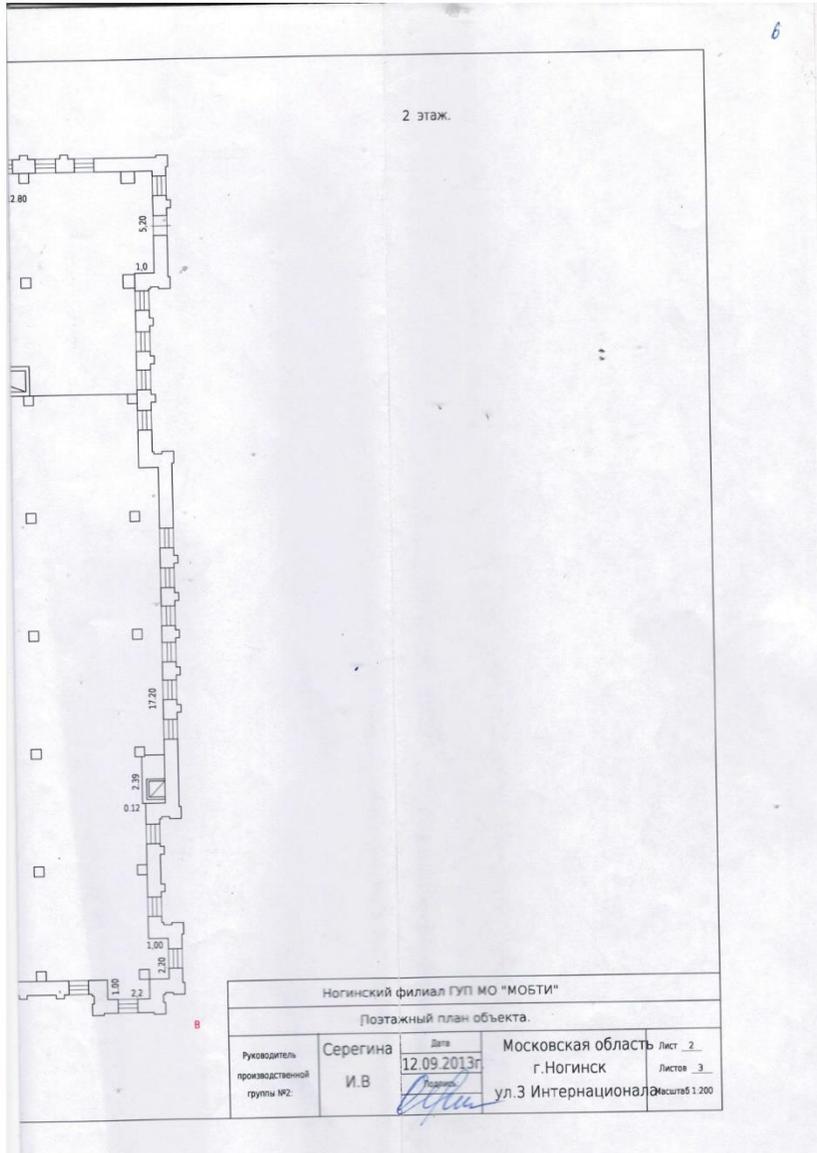
Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
 d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
 Страница 89 из 114





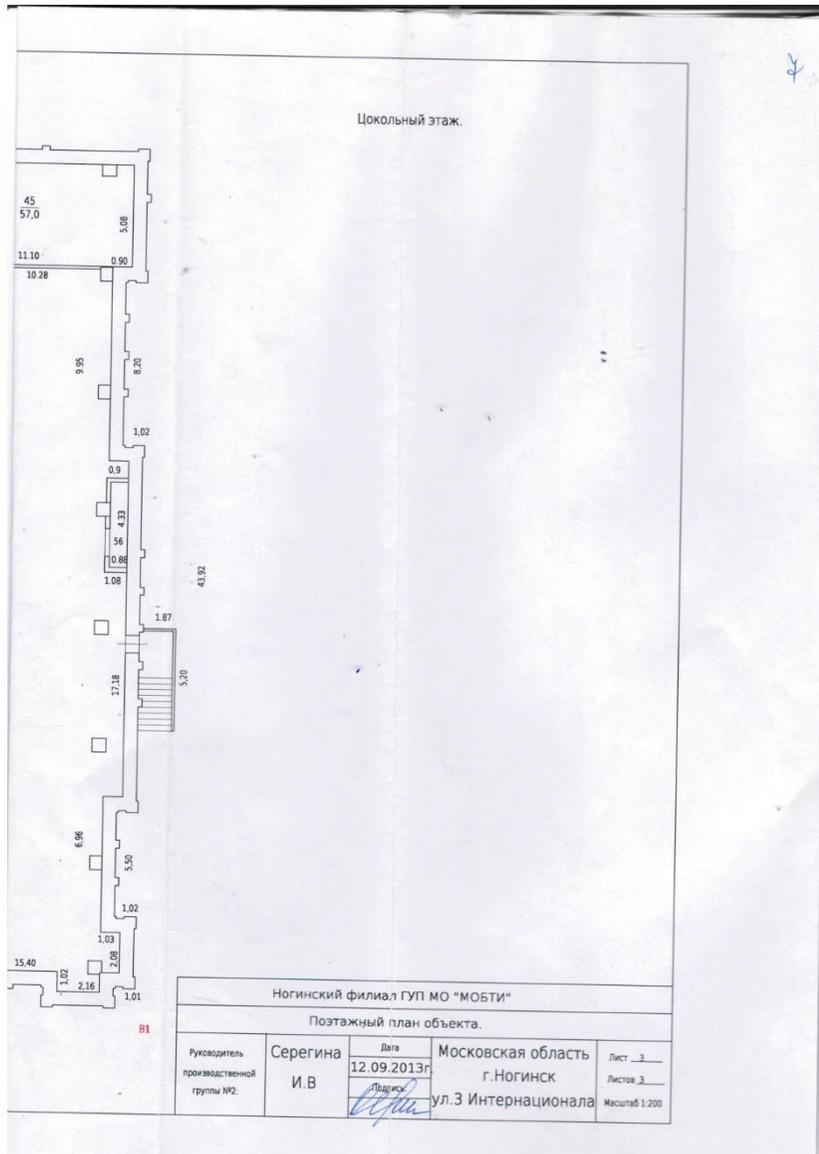
Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 90 из 114





Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 91 из 114





Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 92 из 114



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Исполнение государственного органа регистрации права

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Знание	
Лист №1 Раздел 1	Вид объекта недвижимости
26 января 2021г.	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
Номер кадастрового квартала:	50:16:0000000:3630
Дата присвоения кадастрового номера:	25.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 158.052-12921; Условный номер 50-50-16/047/2011-174
Адрес (местоположение):	Исключенная Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Исаевская улица, дом 7б
Площадь, м2:	4037,2
Наименование:	Нежилое
Назначение:	Торгово-офисный комплекс
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	163182196,31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:03/02/003:19
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:16:0000000:28366, 50:16:0000000:28367
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Степень записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Общая оценка:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Учредителем ООО "Альфа-Капитал" (представитель правообладателя), Правообладатель: ООО (в форме с ограниченной ответственностью) "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно Пятнацкая", ИНН: 7728142469



подпись: \_\_\_\_\_  
 инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

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

Знание	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
26 января 2021г.	Всего листов раздела 2: 3
Кадастровый номер:	Всего разделов: 5
	50:16:0000000:3630

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ПЯТНАЦКАЯ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность от 08.10.2020 № 50:16:0000000:3630-50/137/2021-9 26.01.2021 16:13:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи здания и земельного участка, Выдан 23.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление 26.01.2021 16:13:04 номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/137/2021-10 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 25.01.2021 по 10.10.2035 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 02.773929283 основания государственной регистрации: Правила доверительного управления закрытым паевым фондом недвижимости "АКТИВНО ПЯТНАЦКАЯ", Выдан 08.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



подпись: \_\_\_\_\_  
 инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_



Лист 3

Звание		Вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26 января 2021г.			
Кадстровый номер:	50:16:0000000:3630		
4.1	Аренда		
вид:	14.10.2015 12:50:45		
дата государственной регистрации:	50-50/016-50/016/006/2015-2381/2		
номер государственной регистрации:	Срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
срок на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	14.10.2015 по 26.04.2018 с 14.10.2015 по 26.04.2018		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТКОР", ИНН: 7737548828		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды №41.1 нежилых помещений от 01 марта 2014 года, Выдан 30.06.2017		
	Дополнительное соглашение к договору аренды № 41.1, нежилых помещений от 01.03.2014, № 4, Выдан 28.11.2017		
	Договор аренды нежилых помещений, № 41.1, Выдан 01.03.2014		
	Дополнительное соглашение №2 к договору аренды № 41.1 нежилых помещений от 01.03.2014 года, № 2, Выдан 26.04.2016		
	Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № 6, Выдан 28.03.2020		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3	



полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия

Лист 4

Звание		Вид объекта недвижимости	
Лист №3, Раздел 2	Всего листов: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26 января 2021г.			
Кадстровый номер:	50:16:0000000:3630		
4.2	Аренда		
вид:	03.12.2012 00:00:00		
дата государственной регистрации:	50-50-16/012/2012-290		
номер государственной регистрации:	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	03.12.2012 с 03.12.2012 на 10 лет с даты подписания Договора		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ДИКСИ ЮР", ИНН: 5056045205		
основание государственной регистрации:	Договор на аренду недвижимого имущества, № Д-В01/09/2011/10, Выдан 11.11.2011		
	Соглашение о замене стороны от 19.04.2012г. по договору на аренду недвижимого имущества №Д-В01/2011/10 от 11.11.2011г., Выдан 19.04.2012		
	Договор купли-продажи, № 6/2012, Выдан 21.11.2012		
	Дополнительное соглашение к договору на аренду недвижимого имущества № Д-В01/09/2011-10 от 11.11.2011, Выдан 04.12.2012		
	Дополнительное соглашение к Договору №Д-В01/09/2011/10 аренды нежилых помещений от 11.11.2011 года, Выдан 26.02.2020		
	Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № Д-В01/09/2011/10, Выдан 01.05.2020		
	Дополнительное соглашение к Договору №Д-В01/09/2011/10 аренды недвижимого имущества от 11 ноября 2011 года, Выдан 17.12.2020		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия



Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земле	
Лист №1 Раздел 4	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 4 1	Всего листов раздела 3
Всего листов выписки 5	
26 января 2021г.	
Кадастровый номер:	50:16:0000000:3630

Схема расположения объекта недвижимости (шести объекта недвижимости) на земельном участке(х)

Масштаб 1:700	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

в Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1 1	Всего листов выписки 3
26 января 2021г.	
Кадастровый номер:	50:16:0302003:19
Номер кадастрового квартала:	50:16:0302003
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Российская Федерация, Московская область, Ботурский городской округ, г. Ногинск, ул. 3
Адрес (местоположение):	Интеграционный, земельный участок 76
Площадь, м2:	2590
Кадастровая стоимость, руб.:	10389163.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:16:0000000:3630, 50:16:0000000:69219
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство торгово-офисного комплекса, для иных видов жилой застройки
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Эрелпанова Булгул Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно Пятнадесятъ", ИНН: 7728142469



полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела: 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
26 января 2021г.	
Квартальный номер: 50:16:0302003:19	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:16:0302003:19-50:137/2021-2 28.01.2021 16:13:04
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи здания и земельного участка, Выдан 23.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление 26.01.2021 16:13:04 50:16:0302003:19-50:137/2021-3 Срок действия с 25.01.2021 по 10.10.2035
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Контраст" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Пятнадцать", ИНН: 772842469, ОГРН: 102739292283
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ", Выдан 08.10.2020 данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 3	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела: 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
26 января 2021г.	
Квартальный номер: 50:16:0302003:19	

План (бертож, схема) земельного участка

Масштаб 1:700	Условные обозначения:	инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny prosed, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
№ SYS2316082937

Вх 070223/1  
от 07.02.2023

г. Москва

"03" февраля 2023 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВПП-Страхование Давной Ольги Александровны (ОГРНИП 317774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-2076/23 от «31» января 2023 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимыми объектами «АКТИВНО ПЯТНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 232/20 от 22.12.2020 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатели»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

- «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 16.01.2023г. (далее по тексту просто «Правила»);
- Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»).

Неотъемлемой частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):

2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, аншлюсы отдалку) общей площадью 4037,2 кв.м., расположенное по адресу Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, на страховую сумму 245 130 333,00 (Двести сорок пять миллионов сто тридцать тысяч триста тридцать три и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 245 130 333,00 (Двести сорок пять миллионов сто тридцать тысяч триста тридцать три и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующему рискам:

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Кража со взломом, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;

3.2. Исключения.

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхования покрытия.

3.2.2. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя, на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил:

- сварочные работы;
  - любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование.
- Событие не является страховым случаем, если:
- оно вызвано или его последствия усугублены отказом Страхователя от технического обслуживания систем автоматической пожарной защиты с одновременным отсутствием у Страхователя лицензии на данный вид работ и отсутствие действующей пожарной защиты с организацией обязательной подобной лицензии, и/или
  - оно является следствием нарушения норм и правил в области пожарной безопасности указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с неким сроком исполнения, и/или
  - оно является следствием нарушения норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (РостехНадзором) в Предписании с неким сроком исполнения, и/или
  - оно является следствием использования бытовых электроннотраваляющих приборов или любых других элементов отшелушения/обогрева не предусмотренных проектной документацией склада (горячего помещения), и/или
  - оно вызвано, или его последствия усугублены эксплуатацией электропроводки в нарушение действующих правил устройства электроустановок, и/или

1

- оно вызвано, или его последствия усугублены загромождением товарами проходов между стеллажами, захламление склада мусором, неиспользуемой тарой.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 118 912,72 (Сто восемнадцать тысяч девятьсот двенадцать и 72/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
  - единовременным платежом до начала действия договора страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00 часов «09» февраля 2023 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00 часа «08» февраля 2024 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. *Страхователь имеет право:*

- 7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);
- 7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;
- 7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. *Страхователь обязан:*

- 7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всяком случае обстоятельства, определенное оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страхование;
- 7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;
- 7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;
- 7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска.

7.3. *При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:*

- 7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователь стало известно о событии, имеющим признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;
- 7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;
- 7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователь стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:

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

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменять картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размеров ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размеров убытка и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страховщика, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

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

- 7.3.6.1. договор страхования;
- 7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;
- 7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страховщиком форме;
- 7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактической объем и стоимость застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;

2

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 97 из 114

Financial  
Consulting  
Group



97

7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;  
 7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;  
 7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании заявленного события страховым;  
 7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

**7.4. Страховщик имеет право:**  
 7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;  
 7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;  
 7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сообщаемых Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагаемых мерах по их устранению;  
 7.4.4. самостоятельно выяснить причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;  
 7.4.5. свободного доступа к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

**7.5. Страховщик обязан:**  
 7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;  
 7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставленные Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю), лицу, риск ответственности которого застрахован) в письменном виде извещение о непризнании произошедшего события страховым случаем, или извещение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

**8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА**

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленных договором страхования страховых сумм и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

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

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

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

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

8.2.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узла, агрегата, детали и т.п.), квалифицированный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сокращения поставок запасных частей, действия международных экономических, торговых, финансовых или транспортных ограничений, прямо или косвенно связанных с решениями органов иностранных государств, иностранных компаний и/или международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязанности страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за замену застрахованного имущества в полном объеме.

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

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

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

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникающие в результате страхового случая:  
 8.5.1. при страховании недвижимого имущества - расходы по расчетке территории от обломков недвижимого имущества и слому строения после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая.

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

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (полное страхование), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости.  
 8.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.  
 8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку).  
 8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

**9. ДОПОЛНЕНИЯ**

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. В остальном отношении сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, телефонограммой или доставлены нарочным под расписку по нижеуказанным юридическим адресам сторон.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 16.01.2023г., Страхователь с упомянутыми выше Правилами ознакомлен и согласен.

10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в CAO «РЕСО-Гарантия».

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:  
 Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 16.01.2023г.  
 Приложение №2 - Заявление на страхование

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

Агент / представитель страховщика Давиа Ольга Александровна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для кор. лица)	Код: 27156434
--	---------------

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

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

Юридический адрес: 117152, город Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1  
 Фактический адрес: 117152, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520  
 КПП 772601001  
 ОГРН 1027700042413  
 Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
 БИК 044525593  
 Корр. счет № 3010181020000000593

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пятнадцать»

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
 Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН 7728142469  
 КПП 770301001  
 ОГРН 1027739292283  
 Р/с 40701810301850000528 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
 БИК 044525593  
 к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ИТ-СБС-страховщика

Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

На основании Доверенности от 12.12.2023 г. № 12/2023-23/01/2023  
 М.П. Антипов Н.Н./ Антипов Н.Н./ На основании Доверенности № 188/21 от 08.12.2021 г.



**РЕСО**  
Гарантия

### ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ОТ ОГНЯ И ДРУГИХ ОПАСНОСТЕЙ (офис, банк, магазин, гостиница, ресторан, коммуникации)

Является неотъемлемой частью договора страхования № SYS2316082937 от «03» февраля 2023г.

Сведения, указанные в настоящем заявлении, имеют существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления. При заполнении заявления вносить недостающие данные, при ответе на вопросы правдивую и достоверную информацию отметить знаком

Валюта страхования:  рубли РФ  эквивалент USD  эквивалент Евро

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»  
*наименование организации (для юр. лица) / Ф.И.О. (для индивидуального предпринимателя)*

Индекс 123001 Адрес Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
*юридический адрес (район, округ, район город, улица, дом, офис)*

ос. рег. номер 1027739292283 ИНН 7728142469

Дата рождения / / г. Паспорт серия номер Телефон

Банковские реквизиты: Банковские реквизиты: ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 770301001, р/с № 0701810301850000528 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 3010181020000000593 БИК 044525593

Контактное лицо: \_\_\_\_\_

**Общие данные:**

Представитель страховщика: Даева Ольга Александровна Код 27156434

Срок действия договора страхования: с 0:00 часов «09» февраля 2023 г. по 24:00 часов «08» февраля 2024г.

Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»

Индекс 123001 Адрес Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
*юридический адрес (район, округ, район город, улица, дом, офис)*

ос. рег. номер 1027739292283 ИНН 7728142469

Территория страхования: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76  
*область (район, округ, район) город, улица, дом, офис, здание*

**Вид деятельности:** (укажите один вид деятельности)

0 - офис  - банк  - ресторан

1 - торговля (магазин)  - гостиница  - наружные инженерные коммуникации

**Объекты страхования, страховые суммы:**

Страховая сумма установлена  остаточной балансовой стоимости  оценки независимого эксперта

на основании:  договора залога  договора лизинга / купли - продажи

восстановительной стоимости  иное, укажите \_\_\_\_\_

Страхование товарных запасов производится по стоимости приобретения (для реализуемых товаров)

Вид имущества	Страховая стоимость	Страховая сумма
Здание, включая: <input checked="" type="checkbox"/> конструктивные элементы; <input checked="" type="checkbox"/> внутренняя отделка; <input checked="" type="checkbox"/> инженерное оборудование; <input checked="" type="checkbox"/> внешняя отделка	245 130 333.00	245 130 333.00
Помещение, включая: <input type="checkbox"/> внутренняя отделка; <input type="checkbox"/> инженерное оборудование		
Оборудование (приложите список)		
Электронное оборудование (приложите список)		
Мебель, инвентарь (приложите список)		
Товарные запасы в торговом зале		
Товарные запасы в складском помещении		
Огнестойкие витрины, витражи		
Иное имущество, укажите _____		

Страхователь: \_\_\_\_\_ Антипов Н.Н.  
подпись Ф.И.О.

«03» февраля 2023 г.

**5. Заявляемые страховые риски:**

Пожар, удар молнии	да <input checked="" type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/>
Повреждение водой из водопроводных, канализационных, отопительных и противопожарных систем	да <input checked="" type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/>
Стихийные бедствия	да <input checked="" type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/>
Кража со взломом, грабеж, разбой	да <input checked="" type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/>
Противоправные действия третьих лиц	да <input checked="" type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/>
Взрыв	да <input checked="" type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/>
Столкновение, удар	да <input checked="" type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/>
Бой стекла	да <input checked="" type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/>
Иное: укажите _____	да <input type="checkbox"/> нет <input checked="" type="checkbox"/>
Все риски	да <input type="checkbox"/> нет <input checked="" type="checkbox"/>

Заявляемое на страхование имущество принадлежит Страхователю:

Здание / помещение: на праве собственности  по договору аренды

Оборудование: на праве собственности  по договору аренды

Товарные запасы: на праве собственности  по договору аренды  по договору ответственного хранения

Заявляемое на страхование имущество находится в залоге у банка  да  нет

**Сведения об объектах недвижимости:**

Вид: здание  помещение  сооружение  открытая площадка  киоск  иное

Год постройки: 2011 Год последнего кап. ремонта: \_\_\_\_\_

Вид кап. ремонта: конструкции здания  кровля  водопровод, отопление  электропроводка

Количество этажей: наземных 2 подземных 1 занимаемый этаж -1, 1, 2

Общая площадь: 4 037.2 кв. м. Площадь занимаемых помещений: 4 037.2 кв. м.

Материал конструкций:

Стены внутренние, каркас: ж/б  кирпич  металл  дерево

Стены наружные: ж/б  кирпич  металл  дерево  пластик  сэндвич-панели

Перекрытие, покрытие: ж/б  металл  дерево

Кровля: мягкая кровля  металл  шифер

Внутренняя отделка: дерево (более 30%)  пластик (более 30%)  иное  Окраска поштукатурке

Утеплитель фасада: негорючий утеплитель  горючий утеплитель  нет утеплителя

**Факторы риска на территории страхования:**

Ведутся или планируются строительно-монтажные или ремонтные работы на территории страхования да  нет

Наличие арендаторов в здании да  нет

Имеется или планируются перерыв в эксплуатации здания на срок больше 30 дней да  нет

Наличие нарушений законодательства о пожарной безопасности / неисполненных предписаний надзорных органов да  нет

Наличие взрывопожароопасного оборудования (в т.ч. печи, сушильни, сосуды под давлением, отопление с использованием газа) на территории страхования да  нет

Проводятся или планируются пожароопасные работы (окрасочные, сварочные, резательные, с применением открытого огня, с применением горючих жидкостей) на территории страхования да  нет

Наличие горючих или взрывчатых веществ на территории страхования да  нет

Наличие постоянной подачи воды или огнетушащей пены к средствам пожаротушения да  нет

Наличие на расстоянии меньше 100 м. объектов повышенной опасности: склад ГСМ; нефтехимическое производство; газопровод; лесной массив; стройплощадка; аэропорт да  нет

Наличие природных опасностей, повышающих степень риска: нет  повышенная сейсмичность района

обвалы, оползни, сели  повышенный уровень грунтовых вод

ураганы  наводнения, паводковые разливы рек

Страхователь: \_\_\_\_\_ Антипов Н.Н.  
подпись Ф.И.О.

«03» февраля 2023 г.



**Противопожарная защита:**

1. Наличие исправной пожарной сигнализации:  да  нет

Территория защиты: здание  занимаемые помещения  иное  *укажите* количество 8 шт.

2. Наличие исправных огнетушителей:  да  нет

3. Наличие исправных внутренних пожарных кранов с рукавами:  да  нет

4. Наличие исправных наружных пожарных гидрантов (вне здания):  да  нет

5. Наличие автоматической системы пожаротушения:  да  нет

Территория защиты: здание  занимаемые помещения  иное  *укажите*

6. Наличие пожарной охраны на объекте:  да  нет

7. Ближайшая пожарная часть: расстояние 1 км.  да  нет

8. Наличие разделения здания на огне независимые зоны (противопожарные стены или перегородки):  да  нет

**Средства безопасности:**

1.1. Наличие исправной охранной сигнализации:

- с выводом на централизованный пульт внутренней охраны  да  нет
- с выводом на пульт вневедомственной охраны  да  нет

Территория защиты: здание  занимаемые помещения  иное  *укажите*

1.2. Наличие системы видеонаблюдения, используемой в системе охранной сигнализации:  да  нет

3. Охрана имущества осуществляется п:

- службой охраны Страхователя   арендодателя
- службой вневедомственной охраны  да  нет
- частным охранным предприятием  да  нет
- физическими лицами, состоящими в трудовых отношениях со Страхователем  да  нет

4. Охраняемая территория: здание  занимаемые помещения  иное  *укажите*

5. Режим охраны: круглосуточно  в рабочее время  в нерабочее время

6. Наличие сплошного ограждения территории страхования (бетон, кирпич, металл, сетка рабица):  да  нет

7. Наличие блокировочных элементов:

металлическая или ролликовая входная дверь: нет  да  *если «да», то:* в здание  в занимаемые помещения

металлические решетки или ролликовые ставни на окнах: нет  да  *если «да», то на окнах:* всего здания  первого этажа  занимаемых помещений

**Дополнительные сведения:**

1. Наличие убытков по рискам, указанным в заявлении, за последние 5 лет  да  нет   
*Если «да», укажите*

2. Заявляемое на страхование имущество застраховано в других компаниях  да  нет   
*Если «да», укажите страховую компанию*

3. Имеет право Страхователь на возмещение сумм НДС из федерального бюджета в соответствии с действующим законодательством РФ  да  нет

**Перечень товаров, подлежащих страхованию (для вида деятельности «торговля»)**

автомобильные запчасти	<input type="checkbox"/> - компьютеры	<input type="checkbox"/> - пиротехническая продукция
автомобильные покрышки	<input type="checkbox"/> - медицинские товары	<input type="checkbox"/> - продукты питания, напитки
антиквариат, искусство	<input type="checkbox"/> - мебель, предметы интерьера	<input type="checkbox"/> - санитарная техника
бытовая / электронная техника	<input type="checkbox"/> - музыкальные инструменты	<input type="checkbox"/> - строительные материалы
бытовая химия	<input type="checkbox"/> - одежда, обувь, ткани	<input type="checkbox"/> - спортивные товары
ГСМ (в т.ч. бензин, газ)	<input type="checkbox"/> - оптика	<input type="checkbox"/> - телефоны мобильные
игрушки	<input type="checkbox"/> - оптические приборы	<input type="checkbox"/> - ювелирные изделия
инструменты	<input type="checkbox"/> - оружие	<input type="checkbox"/> - электрические товары
CD диски	<input type="checkbox"/> - парфюмерия, косметика	<input type="checkbox"/> - иное, <i>укажите</i>
книги, канцтовары	<input type="checkbox"/> - пиломатериалы	

Укажите, в каких видах страхования Вы заинтересованы:  да  нет

Хожание ответственности  да  нет

*Взгляните на это заявление внимательно. Все сведения, указанные в настоящем Заявлении мною или с моих слов, являются полными и достоверными. О последствиях предоставления Страховщику недостоверных сведений по договору страхования поставлен в известность. Выражаю согласие, чтобы настоящее заявление было составной и неотъемлемой частью договора страхования (полиса).*

Исполнитель:  Антипов Н.Н.  
подпись Ф.И.О.

«03» февраля 2023 г.

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами  
Дирекции продаж ВИП-Страхование CAO «РЕСО-Гарантия»

 / Да

На основании доверенности № РР-ДЛ-2031623 от «03» января 2023 г.







## ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»

ОГРН 1167746177972

ИНН 7706434108 КПП 770601001

123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12,

этаж 13, офис 47

agenda@aktivo.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64

горячая линия 8 (800) 500-64-64

от \_\_\_\_\_ 2023 № \_\_\_\_\_ б/н

По запросу

## СПРАВКА

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

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

## Доходная часть по состоянию на 22.12.2023 г.

Арендатор	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата последнего продления договора	Срок аренды, мес.	Автопродлонгация	Площадь, кв. м	Месячная ар.плата вкл. ЭР, руб. в мес., с НДС	Включение коммунальных платежей в МАП	Статус МА
ООО Дикси-Юг	16-33	ДДА	№Д-В/01/09/2011/10	11.11.2011	120	нет	692.5	1 444 951.43	не включены	нет

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7fc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6

Страница 101 из 114

Financial  
Consulting  
Group



ООО Бириулёво ритейл	4,5,6	ДДА	№118/2018	01.06.2018	60	нет	181.7	516 289.92	не включены	нет
ИП Санаев Махмуд Султанович	35-41	КДА	№А15-453/ДСА	08.06.2023	11	да	1 413.0	739 575.00	не включены	МА
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	моп	КДА	№Б-548/12	03.12.2012	11	да	1.0	6 000.00	не включены	нет
ООО «Активо-Инвест»	12	КДА	АИ-1	10.03.2022	11	да	15.0	12 000.00	включены	нет
ИП Болиян Лаура Вазгеновна	14	КДА	АИ-40/ДСА	01.04.2021	11	да	28.7	40 501.15	включены	МА
ИП Сидоров Владислав Альбертович	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	КДА	АИ-39/ДСА	01.04.2021	11	да	1.5	4235.00	включены	МА
ИП Фадеева Татьяна Владимировна	часть нежилого помещения №2	КДА	АИ-45/ДСА	01.06.2021	11	да	22.0	40 071.50	включены	МА
ИП Арутюнова Нина Владимировна	моп	КДА	АИ-43/ДСА	01.07.2021	11	да	2.0	18 890.85	включены	МА
ИП Жангазин Ренат Бекназарович	16	КДА	АИ-42/ДСА	01.06.2021	11	да	43.0	74 418,50	включены	МА
ООО Бириулёво ритейл (реклама)	фасад	ДДА	бн	21.04.2021	60	да		3 000.00	включены	нет
Савин Сергей Сергеевич ИП	1 эт пом №1	КДА	АИ-64/ДСА	01.10.2021	11	да	10.0	68 126.37	не включены	МА
Рахимов Маъруф Мамадович ИП	1 эт пом №3	КДА	АИ-62/ДСА	01.10.2021	11	да	15.0	77 167.76	не включены	МА
Попова Галина Евгеньевна ИП	1 эт пом 14	КДА	АИ-190/ДСА/А15	01.06.2022	11	да	16.5	35 582.85	не включены	МА
Сейранян Владимир Каренович ИП	1 эт пом №2	КДА	АИ-60/ДСА	01.10.2021	11	да	17.0	90 014.50	не включены	МА
Леденева Лилия Олеговна ИП	1 эт ч.пом №7	КДА	АИ-63-/ДСА	01.10.2021	11	да	49.69	92 833.45	не включены	МА
ИП Болиян Лаура Вазгеновна	15	КДА	АИ-339/ДСА/А15	01.03.2023	11	да	43.0	56 710.00	не включены	МА
ИП Рябкова Марина Вячеславовна	промо	КДА	АИ-314/ДСА/А15	14.02.2023	11	да		5 000.00	включены	МА



Контрагент	Месяцы 2022 г.-2023г.											
	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь
ИП Арутюнова Нина Владимировна	17 655,00	17 655,00	17 655,00	17 655,00	17 655,00	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85	18 890,85
ИП Боляин Лаура Вазеновна	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	37 851,54	40 501,15
ИП Жангазин Ренат Бекназарович	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	69 550,00	74 418,50
ИП Леденева Лилия Олеговна	86 760,23	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45	92 833,45
ИП Рахимов Маъруф Мамадович	72 119,40	72 119,40	72 119,40	72 119,40	72 119,40	72 119,40	72 119,40	72 119,40	77 167,76	77 167,76	77 167,76	77 167,76
ИП Савин Сергей Сергеевич	63 669,50	63 669,50	63 669,50	63 669,50	63 669,50	63 669,50	63 669,50	63 669,50	68 126,37	68 126,37	68 126,37	68 126,37
ИП Санаев Махмуд Султанович	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	706 500,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00
ИП Сейранян Владимир Каренович	84 125,70	84 125,70	84 125,70	84 125,70	84 125,70	84 125,70	84 125,70	84 125,70	90 014,50	90 014,50	90 014,50	90 014,50
ИП Сидоров Владислав Альбертович	3 850,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00	4 235,00
ИП Фадеева Татьяна Владимировна	37 450,00	37 450,00	37 450,00	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50	40 071,50
Любимый Матвей Олегович ИП	26 931,70	26 682,96										
ООО Бирюлвао ритейл	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92	516 289,92



ООО Бирюлево ритейл (реклама)	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
ООО Дикси-Юг	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43	1 444 951,43
Попова Галина Евгеньевна ИП	33 255,00	33 255,00	33 255,00	33 255,00	33 255,00	33 255,00	33 255,00	33 255,00	35 582,85	35 582,85	35 582,85	35 582,85
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Активо-Инвест ООО	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00	12 000,00
Рябкова Марина Вячеславовна ИП	5 000,00		5 000,00	5 000,00	5 000,00				5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Литвинова Злата Дмитриевна ИП							7 500,00	7 500,00				
ИП Боляин Лаура Вагеновна				12 232,58	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00
Grand Total	3 226 959,42	3 227 168,90	3 206 485,94	3 221 340,02	3 265 817,44	3 262 053,29	3 269 553,29	3 302 628,29	3 317 850,17	3 317 850,17	3 317 850,17	3 325 368,28
Среднее значение ежемесячного дохода с декабря 2022 г. – ноябрь 2023 г.												3 271 743,78

# Документы, предоставленные Заказчиком (20/20)

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 22.12.2023 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	ХВС и водоотведение	4 790,61
2	Теплоснабжение	89 567,52
3	Диспетчерия	260 625,07
4	ТФО	16 541,67
5	Эксплуатация и текущий ремонт	216 872,00
6	Охрана	115 833,33
<b>Итого</b>		<b>704 230,20</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 65% от суммы расходов, включая эксплуатацию, ХВС и водоотведение в т.ч. негативное воздействие на работу ЦВС, плату за сброс загрязняющих веществ в составе сточных вод в систему водоотведения, теплоснабжение, охрану и ТФО за период с ноября 2022 года по октябрь 2023 года.

Заместитель генерального директора  
по коммерции и маркетингу / К.В. Попова



*[Handwritten signature]*  
(подпись)



## Объекты-аналоги для земельного участка

The screenshot shows a web browser window with the URL `avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_promnaznacheniya_808251796`. The page features a large image of a sunset over a field. To the right of the image, the price is listed as 25,000,000 RUB, with a note that it is 396,825 RUB per sotka. Below the price is a phone number 8 901 411-40-04 and a button to write a message. There are also buttons for asking the seller questions like 'Ещё продаёте?', 'Торг уместен?', and 'Когда можно посмотреть?'. The 'Об участке' section states the area is 63 sotka and the distance from the MCA is 14 km. The 'Расположение' section identifies the location as Shchelkovo, Moscow region, near the Shchelkovo highway. The 'Описание' section provides details about the plot's industrial purpose, location, and ownership.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

**25 000 000 Р**  
396 825 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 901 411-40-04

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир

**Об участке**  
Площадь: 63 сот. Расстояние от МКАД: 14 км

**Расположение**  
Московская область, Щёлково  
Щёлковское шоссе, 14 км [Показать карту](#)

**Описание**  
УЧАСТОК:  
КАТЕГОРИЯ: ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
(ЗЕМЛИ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ - г.ЩЁЛКОВО) НАЗНАЧЕНИЕ- ПРИДОРОЖНЫЙ  
СЕРВИС.  
В СОБСТВЕННОСТИ ФИЗ.ЛИЦА ПЯТЬ ЛЕТ.ПРИМЫКАЕТ К ЩЁЛКОВСКОМУ  
ШОССЕ,не имеет запретов и ограничений (ПЕРВАЯ ЛИНИЯ).  
СОБСТВЕННИК.кадастровый номер 50:14:0040105:4

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

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 106 из 114

Financial  
Consulting  
Group



## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠 ramenskoe.gde.ru/c/zemelnyy\_uchastok\_1\_ga\_v\_ramenskoe\_9697028.html 🔍 ☆ 📍 🛡️ 🧑 📄 🗂️ 🏠 🌐

## Участок для организации бизнеса в Раменское

40 000 000 ₽

[★ Добавить в избранное](#)
[👁️ Поднять просмотры](#)
[👍 Пожаловаться](#)




[Показать телефон +7 \(964\) 628-XX-XX](#)  
[Написать сообщение](#)

[Валерий](#)  
 На сайте с октября 2015

Раменское, р-н ул.Донинское шоссе  
[показать на карте](#)  
 Просмотров 86

- Площадь м<sup>2</sup>: 10 000,00
- Расстояние до города: в черте
- Категория земель: промназначения

Земельный участок 1 Га под коммерческую застройку от собственника в Раменское, Московская область.  
 -Кадастровый номер 50:23:0020262:107, категория земель: земли населенных пунктов, назначение объекта, разрешенное использование: «Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения.  
 Земельный участок расположен в зоне активного развития городского строительства, в черте города Раменское, на первой линии Донинского шоссе, р-н д.30. Одна из сторон участка является границей с крупнейшим строительным рынком «Радуга» На западной стороне участка, расположен строящийся жилой микрорайон, состоящий из высотных домов и таунхаусов. На восточной стороне, участки коттеджной застройки.  
 Удаление от МКАД по Егорьевскому и Новорязанскому шоссе – 28 километров. В 2 км находится ж/д станция Раменское, до которой можно добраться пешком, или на общественном транспорте.  
 Участок имеет прямоугольную форму, рельеф участка ровный.  
 Газовые и электрические коммуникации проходят по границе участка. Городская инфраструктура вся рядом.  
 Мы приглашаем частных инвесторов, представителей коммерческих организаций, и других заинтересованных лиц рассмотреть наше предложение для комплексного освоения привлекательного с точки зрения инвестирования земельного участка.

 Коммерческая земля | Участок для

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

## Объекты-аналоги для земельного участка

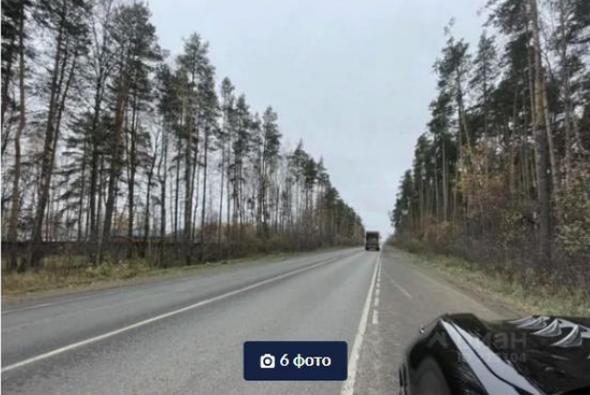
← → ↻ 📄 ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/288325280/ 🔍 ☆ 📌 📄 📄 📄 📄 📄 📄

[Только на Циан](#)

## Участок, 40 сот.

Московская область, Раменское, р-н Северный, Донинское шоссе, 4-й км [На карте](#)  
 М Новорязанское шоссе 37 км от МКАД М Новогорьевское шоссе 35 км от МКАД

❤ В избранное
🔗
✎
📄
🖨
🔍
⚠ Пожаловаться



📷 6 фото










Площадь участка  
**40 сот.**



Статус участка  
**Земля промназначения**

В продаже земельный участок 40соток, общественно деловая зона (торгово-складское и иное назначение), более 30 различных видов использования, согласованный асфальтированный въезд, коммуникации по границе! Первая линия Доненского ш. Подробности по телефону! Возможна рассрочка платежа!

<https://ramenskoye.cian.ru/agents/213104>

**17 900 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➤

Цена за метр ..... 447 500 ₽/сот.

**+7 964 767-11-84**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**Агент Агентство**



**циан.ипотека**

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 6%**

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

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
 d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
 Страница 108 из 114

Financial  
 Consulting  
 Group



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

← → ↻ 🏠 malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164049 🔍 ☆ 📌 🛡️ 🏠 📄 🗂️ 📱 🌐



**MALINA PROPERTY**  
Аренда и продажа  
коммерческой недвижимости

📞 +7 495 374 90 77
📞 ПОДБОР ОБЪЕКТА

## Продажа здания в городе Электросталь

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 164049) г. Электросталь, ул Журавлева д. 7А 📍 Новокосино (транспортом 70 мин.) Просмотров: 982












Расположение  
Как доехать



Скачать  
презентацию  
объекта

Цена объекта :	Цена за м2 :
120 000 000 ₪	109 090 ₪
🏠 Площадь	1 100 м2
🏠 Этаж	1,2
🏠 Планировка	Открытая
🏠 Отделка	Качественный ремонт
🏠 Высота потолков	4 м

**🏠 Коммерческие условия**

Цена за м2 :	109 090 руб
Общая стоимость :	120 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

👁️ ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ

₪ ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

ОПИСАНИЕ
ВОПРОСЫ

Продажа отдельно стоящего здания 1100 м2 свободного назначения г Электросталь, ул Журавлева, д 7А . 1 линия домов.

550 м2 на 1 этаже, 550м2 на 2 этаже открытая планировка, четыре входа на первом этаже, лифт и лестничный марш на второй этаж, высота потолка 4 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Эльвизус, Пятёрочка, Мегахенд, Чёрная мамба, Бархат.

Стоимость продажи 120 млн. рублей. Без комиссии.



↑

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

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

← → ↻ 🏠 malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161129 🔍 ☆ 📌 📄 📞 К 🗄️ 📱 🌐



**MALINA PROPERTY**  
Аренда и продажа  
коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77
ПОДБОР ОБЪЕКТА

### Продажа торгового центра с арендаторами

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 161129) г. Ногинск, с. Кудиново, ул. Центральная д. 46А Новокосино (транспортом 50 мин.) Прокладочный: 6720





Расположение  
Как доехать



Скачать  
презентацию  
объекта

Цена объекта :	250 000 000 ₪	Цена за м2 :	155 957 ₪
Площадь	1 603 м2	Этаж	1
Планировка	Открытая	Отделка	Качественный ремонт
Высота потолков	4 м	Парковка	Перед фасадом
Вытяжка	Есть		

#### Информация по арендатору

Арендатор:	Магнит, Магнит Косметик, Ермолино, банкомат, мойка
Срок договора аренды от:	2018
Срок договора аренды до:	2028
Месячная аренда плата:	2 670 000 руб.
Годовой арендный поток:	32 040 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Окупаемость:	7.8 лет (без учета индексации)
Доходность	12.8% годовых

#### Коммерческие условия

Цена за м2 :	155 957 руб
Общая стоимость :	250 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

ОПИСАНИЕ
ВОПРОСЫ

Продажа торгового здания 1603 м2 с арендаторами в Ногинском районе, с. Кудиново, ул. Центральная, д. 46А (50 мин. транспортом от м. Новокосино). 1 линия.

Одноэтажное здание, открытая планировка, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 250 кВт. Парковка перед фасадом.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы:

- "Магнит", долгосрочный договор на 10 лет от 2018 г, месячная арендная плата 1 350 000 рублей или 6% от ТО, индексация 5% по согласованию сторон.
- "Магнит Косметик", долгосрочный договор на 10 лет от 2018 г, месячная

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

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

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/161129
🔍 ☆ 📌 📄 🏠 🗺️ 🌐



**MALINA PROPERTY**  
Аренда и продажа  
коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77

ПОБОР ОБЪЕКТА

**Арендаторы:**

1. "Магнит", долгосрочный договор на 10 лет от 2018 г, месячная арендная плата 1 350 000 рублей или 6% от ТО, индексация 5% по согласованию сторон.
2. "Магнит Косметик", долгосрочный договор на 10 лет от 2019 г, месячная арендная плата 250 000 рублей.
3. Мойка, краткосрочный договор на 11 мес. от 2018 г, месячная арендная плата 250 000 рублей.
4. Продукты "Ермолина", краткосрочный договор на 11 мес. от 2019 г, месячная арендная плата 113 000 рублей.
5. "ГеоБанк", краткосрочный договор на 11 мес. от 2019 г, месячная арендная плата 60 000 рублей.
6. Аптека "Ригла", краткосрочный договор на 11 мес от 2021 г, месячная арендная плата 40 000 рублей.
7. МегаФон, краткосрочный договор на 11 мес от 2021 г, месячная арендная плата 30 000 рублей.
8. Остальные арендаторы – общий МАП 577 000 руб.

Общий месячный арендный поток по объекту - 2 670 000 рублей.  
Окупаемость 6,4 лет.

Стоимость продажи 250 000 000 млн. рублей. УСН. Без комиссии.

Месячная аренда плата:	2 670 000 руб.
Годовой арендный поток:	32 040 000 руб.
Ежегодная индексация:	5%
Окупаемость:	7.8 лет (без учета индексации)
Доходность	12.8% годовых

**🏠 Коммерческие условия**

Цена за м2:	155 957 руб
Общая стоимость :	250 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

👁️ ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ
📄 ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ

## Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ    ПО МЕТРАЖУ



ОКУПАЕМОСТЬ: 10,6 ЛЕТ    ДОХОД: 1 959 590 Р / МЕС

**Продажа арендного бизнеса на Профсоюзной**

Цена: **250 000 000 Р**    Цена за м2: **217 013 Р**

📍 Москва, Профсоюзная д.76

📍 Калужская (4 мин.)

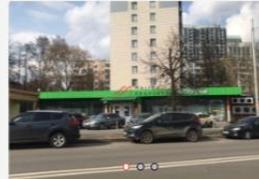


**Продажа коммерческой недвижимости**

Цена: **250 000 000 Р**    Цена за м2: **354 107 Р**

📍 Москва, ул Большая Почтовая д.30с2

📍 Электрозаводская (12 мин.)



**Продажа торгового помещения под любые цели**

Цена: **250 000 000 Р**    Цена за м2: **205 592 Р**

📍 Москва, ул 9-я Соколиной Горы д.19

📍 Соколиная гора (12 мин.)

📏 Площадь - 1216 м2



ОКУПАЕМОСТЬ: 16 ЛЕТ    ДОХОД: 1 300 000 Р / МЕС

**Продажа помещения с рестораном "Harats pub"**

Цена: **250 000 000 Р**    Цена за м2: **1 196 172 Р**

📍 Москва, Воронцовская д.2/10с1

📍 Марксистская (1 мин.)

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157970>

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

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
Страница 111 из 114

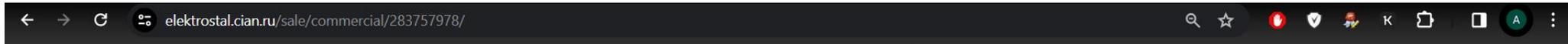
© 2023 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group



111

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



### Свободное назначение, 1 845 м<sup>2</sup> В торговом комплексе «на ул. Мира, 29»

Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29 [На карте](#)  
 ▲ Горьковское шоссе 44 км от МКАД ▲ Носовихинское шоссе 46 км от МКАД

[В избранное](#)
[Ссылка](#)
[Печать](#)
[Дownload](#)
[Справка](#)
[Пожаловаться](#)



Площадь 1 845 м<sup>2</sup>
 Этаж 1 из 2
 Помещение Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик
- Конкуденты в радиусе 1 км

195 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 189 150 000 [>](#)

Цена за метр ..... 105 692 ₽

Налог ..... УСН

+7 985 700-04-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Алекс-Недвижимость**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Алексей Ермаков**

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

[Отзыв о сайте](#)

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

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
 d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
 Страница 112 из 114



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

← → ↻ 🏠 elektrostal.cian.ru/sale/commercial/283757978/
🔍 ☆ 🔔 🛡️ 🏠 📄 🗂️ 🌐

Фотографии (12) Описание На карте Похожие объявления
Свободное назначение, 1 845 м² ♥️ ⚙️

Лот 552324 Предложение от Собственника! Продажа здания ТЦ районного значения (готовый арендный бизнес) 1845 м2 (1ый этаж: 1464,5м2, 2ой: 380,6м2) в 38 км от МКАД в г.Электросталь. Первая проездная и проходная линия. Интенсивный трафик. Пересечение Центрального и Южного районов. Центр жилого массива. Вблизи: Сбербанк, Бургер Кинг, городской продуктовый "Южный Рынок", остановки общественного транспорта. Население в зоне транспортной доступности 157000 человек. Бесплатная наземная Парковка 20м/м. Несколько отдельных входов с фасада, и со двора. Потолок 6м. Витринные окна. Все центральные коммуникации. Якорный Арендатор "Магнит" (ДДА до 2027г, индекс 5%), так же Теле2, Мята лаунж, Куриный дом, аптека Феола, и др. Земля в аренде до 2030г. Кап ремонт 2017г. ГАП 22млнр + к/у. Продажа по ДКП. Возможный профиль: ГАБ, арендный бизнес ТЦ, ТРЦ, Инвестиции в арендный бизнес, ОСЗ актив, Здание в г.Электросталь и другое.

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: Алексей Владимирович, доб. 322, ЛОТ 552324

[Свернуть](#) ^

### Возможное назначение

🏢 Торговая площадь

Ещё: салон, салон связи, рыба, кулинария, кондитерская, ломбард, продукты, аптека, магазин, шоурум, автосалон, автозапчасти, алкомаркет, бельё, гипермаркет, детский магазин, бижутерия, бутик, зоомагазин, зоотовары, мебель, бытовая техника, мясо, обувь, одежда, оптика, бумажекская контора.

[Показать всё](#) ▾

### Напишите автору

Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

### 195 000 000 ₪

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 189 150 000 ➤

Цена за метр ..... 105 692 ₪  
 Налог ..... УСН

+7 985 700-04-80

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Алекс-Недвижимость** 🏡

✔ Документы проверены

РИЕЛТОР

**Алексей Ермаков**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

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

Передан через Диадок 22.12.2023 11:17 GMT+03:00  
 d80a7ffc-4d3e-4d6e-bab7-d9271a1a7bc6  
 Страница 113 из 114

© 2023 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial  
 Consulting  
 Group

113



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	22.12.2023 11:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	22.12.2023 13:12 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа