



28 марта 2025 г.

Отчет об оценке №20250328-1

**Заказчик: ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Активо одиннадцать»**

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Московская область, Ленинский  
муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д.  
Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2 по  
состоянию на 28 марта 2025 г.



Конфиденциально

28 марта 2025 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №02022024/15 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02 февраля 2024 г. и Заданием на оценку №3 от 18 марта 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2, по состоянию на 28 марта 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 28 марта 2025 г., составила:

#### Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	руб. без НДС / НДС не обл.
Нежилое здание	562 040 000
Земельный участок	24 060 000
<b>Итого</b>	<b>586 100 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя  
Земельный участок НДС не облагается

С уважением,  
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

#### Важное уведомление

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

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несем 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

**Колоколов Алексей**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

<b>EIU</b>	Economist Intelligence Unit	<b>МСФО (IFRS)</b>	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
<b>GLA</b>	Gross Leasable Area	<b>МЭР</b>	Министерство экономического развития
<b>NPV</b>	Чистая приведенная стоимость	<b>НДС</b>	Налог на добавленную стоимость
<b>г. о.</b>	Городской округ	<b>ОГРН</b>	Основной государственный регистрационный номер
<b>г. пос.</b>	Городское поселение	<b>ОСЗ</b>	Отдельно стоящее здание
<b>д.</b>	Дом	<b>п.п</b>	Процентный пункт
<b>дер.</b>	Деревня	<b>пом.</b>	Помещение
<b>долл. США</b>	Доллар США	<b>пр-т</b>	Проспект
<b>ед. изм.</b>	Единица измерения	<b>р. пос.</b>	Рабочий поселок
<b>ЖК</b>	Жилищный комплекс	<b>р-н</b>	Район
<b>Заказчик</b>	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»	<b>руб.</b>	Российский рубль
<b>Исполнитель</b>	ООО «Эф Си Джи»	<b>СМАО</b>	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
<b>ИНН</b>	Идентификационный номер налогоплательщика	<b>СМИ</b>	Средства массовой информации
<b>кв.</b>	Квартал	<b>ТПУ</b>	Транспортно-пересадочный узел
<b>кв. м</b>	Квадратный метр	<b>трлн</b>	Триллион
<b>км</b>	Километр	<b>ТЦ</b>	Торговый центр
<b>КУ</b>	Коммунальные услуги	<b>тыс.</b>	Тысяча
<b>куб. м</b>	Кубический метр	<b>ул.</b>	Улица
<b>м</b>	Метр	<b>Управляющая компания</b>	ООО «Активо-Инвест»
<b>млн</b>	Миллион	<b>ФСГС, Росстат</b>	Федеральная служба государственной статистики
<b>млрд</b>	Миллиард	<b>чел.</b>	Человек

	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>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<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

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

<b>Объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объект оценки: объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2</li><li>– земельный участок, общая площадь 4 954 +/- 25 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный</li></ul></li><li>▶ Права на объект оценки: право общей долевой собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются</li></ul>
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2</li><li>– земельный участок, общая площадь 4 954 +/- 25 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный</li></ul></li></ul>
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются</li></ul>
<b>Цель оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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 одиннадцать». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</li></ul>

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

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки;</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 28 марта 2025 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 28 марта 2025 г.</li></ul>
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</li></ul>

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)**

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

**Ограничения оценки**

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

**Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки**

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. 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 передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью

## Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. 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 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №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

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости 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 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №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

**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 недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и 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, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)

**Специальные допущения**

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

**Иные существенные допущения**

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора

- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

## Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать»:
  - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
  - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
  - ОГРН: 1027739292283 от 01 октября 2002 г.
  - ИНН 7728142469 / КПП 770301001

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Страховой полис №0991R/776/51037/24, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с 01.01.2025 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

## Проектная группа

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

## Подтверждение квалификации оценщика

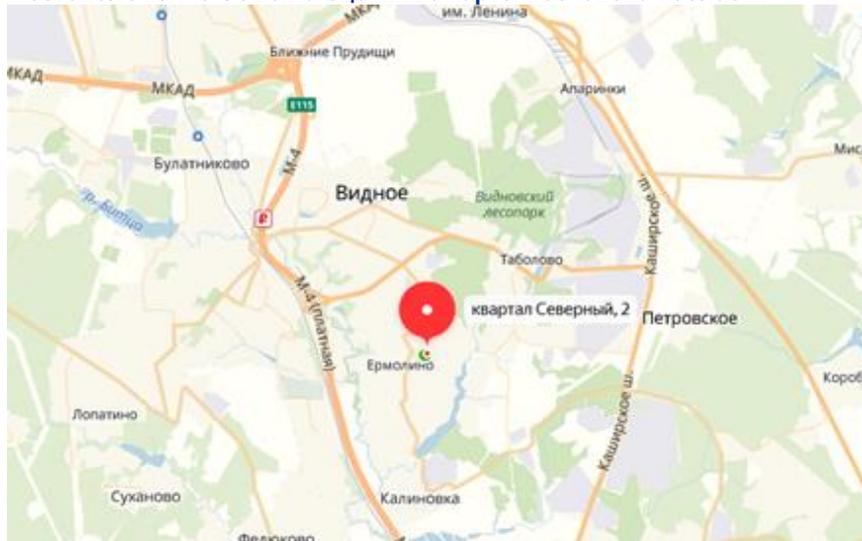
- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/15 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №3 от 18 марта 2025 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250328-1 от 28 марта 2025
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2</li><li>– земельный участок, общая площадь 4 954 +/- 25 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный</li></ul>
Дата оценки	▶ 28 марта 2025 г.
Дата осмотра	▶ 26 марта 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ <b>574 122 000 руб. без НДС</b>
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ <b>598 000 000 руб. без НДС</b>
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ <b>586 100 000 (пятьсот восемьдесят шесть миллионов сто тысяч) руб. без НДС в т.ч.:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Здание: <b>562 040 000 (пятьсот шестьдесят два миллиона сорок тысяч) руб. без НДС</b></li><li>– Земельный участок: <b>24 060 000 (двадцать четыре миллиона шестьдесят тысяч) руб. НДС не облагается</b></li></ul>

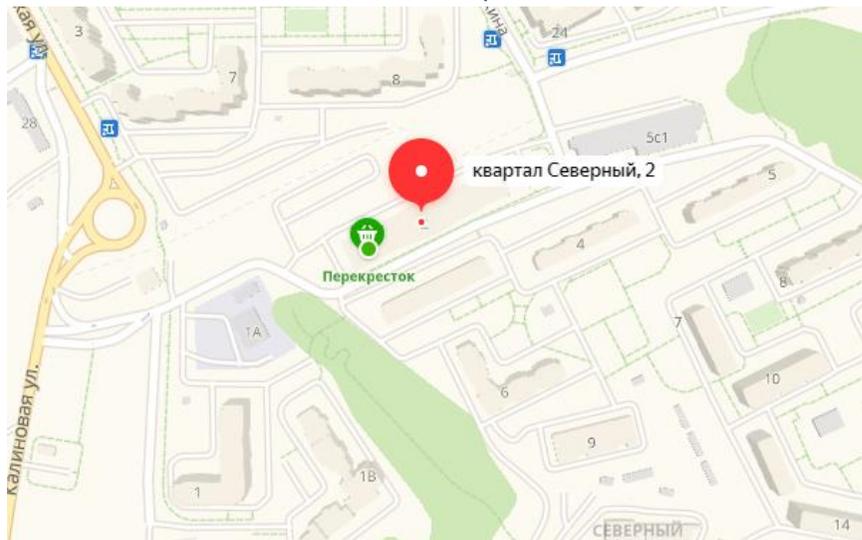
	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<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

### 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 в составе:
  - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
  - земельный участок, общая площадь 4 954 +/- 25 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный

### Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
Удаленность от крупных автомагистралей	в 7,5 км от МКАД
Окружающая застройка	жилая
Линия застройки	внутриквартально

Источники: Анализ Исполнителя

### Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Тип здания	нежилое здание
Год постройки	2017
Физический износ, %	нет данных
Материал стен	панельные
Количество этажей	2, в том числе: 1 подземный
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление, электричество, вентиляция
Наличие парковки	организованная

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Описание Объекта оценки

### Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

### Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

### Описание здания

Показатель	Значение
Тип объекта	нежилое здание (ОСЗ)
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торговых помещений
Общая площадь, кв. м	3 203,3
Площадь подвала, кв. м	271,3
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 759,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	173,0
Наличие отдельного входа	имеется
Планировка	зальная
Высота потолка, м	от 3,0 до 6,0
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1 этаж, подвал
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 30.01.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:12070
Кадастровая стоимость, руб.	150 592 258,28
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

### План земельного участка



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

### Описание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка, кв. Северный
Площадь земельного участка, кв. м	4 954
Площадь застройки, кв. м	3 170
Рельеф и форма участка	неправильной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:21:0080105:12070)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	магазины
Текущее использование	по назначению
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать"
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 31.01.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:24412
Кадастровая стоимость, руб.	26 207 551,72
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 30.01.2025 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 31.01.2025 г.
- ▶ Технический отчет на здание по состоянию на 15.09.2017 г.
- ▶ Договор страхования №SYS2733026273 от 15.01.2025 г.
- ▶ Справка о доходной и расходной части по состоянию на Дату оценки
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
  - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
  - земельный участок, общая площадь 4 954 +/- 25 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный

- ▶ 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 вблизи центральной магистрали г. Видного – улице Ермолинской, по движению в сторону области
  - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 300 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
  - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
  - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
  - На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 40 и более машиномест
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
  - Здание общей площадью 3 203,3 кв. м – нежилое, 1-этажное, планировка зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется под торговлю
  - Земельный участок общей площадью 4 954 +/- 25 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины
- ▶ Имеющиеся на земельном участке объекты капитального строительства и земельный участок с кадастровым номером 50:21:0080105:24412 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в оцениваемом составе следующее:
  - Здание общей площадью 3 203,3 кв. м, текущее использование в качестве здания торгового назначения
  - Земельный участок общей площадью 4 954 +/- 25 кв. м, использование согласно виду разрешенного использования, указанного в выписке из ЕГРН на земельный участок: магазины
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка здания торгового назначения, находящегося на одном земельном участке

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<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

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

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф/О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	9,5%	7,0%	4,8%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	20,1%	14,3%	10,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	18,3%	12,6%	8,1%	7,0%

Источник: ЦБ РФ

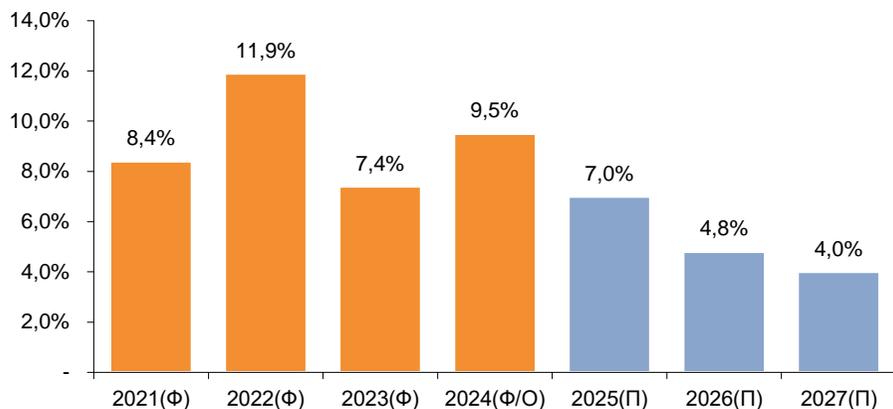
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Общая информация

- По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г
- Индекс промышленного производства в январе 2025 г. вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г
- В январе 2025 г. высокие показатели роста продемонстрировал объем строительных работ. Рост составил 7,4% г/г
- Объем оптовой торговли превысил уровень 2024 г. на +2,2% г/г
- Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г
- В январе 2025 г. грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г. Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении
- Объем платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г
- Обрабатывающая промышленность в январе сохранила высокий прирост выпуска: +7,0% г/г. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в январе внес машиностроительный комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,5 п.п.), обеспечив более 35% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Рост производства комплекса продолжает оставаться двузначным: +15,6% г/г

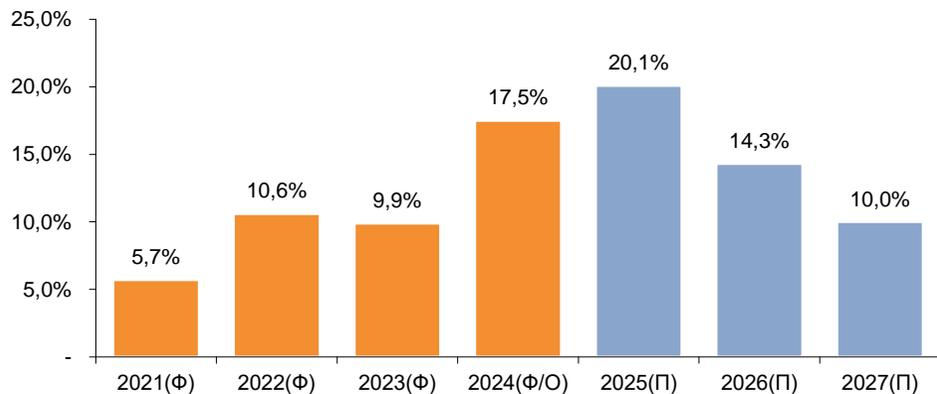
- Темпы роста металлургического комплекса (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.) в январе составили +6,8% г/г
- Рост химической промышленности в январе составил +7,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,8 п.п.). Внутри комплекса наибольшие темпы роста в январе в производстве лекарственных средств (рост на +22,8% г/г) и производстве химических веществ и продуктов (рост на +6,1% г/г). В производстве резиновых и пластмассовых изделий ситуация в январе улучшилась: рост на +1,5% г/г
- Рост выпуска пищевой промышленности в январе составил +2,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). В январе в производстве пищевых продуктов рост выпуска составил +1,7% г/г, в производстве напитков – +0,6% г/г
- Деревообрабатывающий комплекс в январе показал рост на +1,5% г/г. Рост полиграфической деятельности составил +2,0% г/г. Производство бумаги и бумажных изделий выросло на +3,2% г/г
- Выпуск добывающего сектора в январе составил -2,1% г/г. Крупные подотрасли сохранили рост добычи: добыча угля (+5,9% г/г), добыча металлических руд (+4,6% г/г), добыча прочих полезных ископаемых (+2,5% г/г)
- По данным ЦБ РФ, в декабре 2024 – январе 2025 г. сохранились высокие темпы роста потребительских цен. Это обусловлено прежде всего активизацией потребительского спроса, который по-прежнему превышает возможности увеличения предложения товаров и услуг
- Существенный вклад в рост цен вносят факторы на стороне предложения, связанные с новыми санкционными ограничениями, индексацией регулируемых цен, тарифов и сборов и снижением урожая. В декабре 2024 г. также усилился перенос в цены ранее произошедшего ослабления рубля
- Потребительский сектор экономики сохраняет позитивную динамику, за исключением сегмента автомобилей и рынка жилья, где перегрев спроса за счет кредита был наиболее заметен. Нормализация кредитования и бюджета в 2025 г. замедлит рост агрегированного спроса в экономике до более устойчивых уровней. На динамике потребительского спроса это также скажется, но с определенной задержкой
- В начале января 2025 г. рост цен остался высоким, хотя значительное влияние на динамику цен оказали разовые факторы. Признаки перехода к устойчивому замедлению роста цен пока отсутствуют
- В январе 2025 г., согласно недельным данным, рост потребительских цен оставался высоким относительно прошлых лет. С 1 по 27 января цены выросли на 1,14%

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

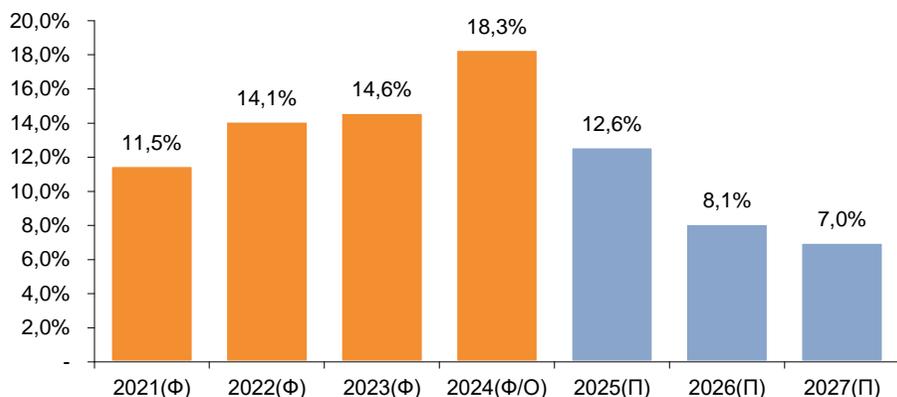
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ Согласно данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в январе повысилась до 9,5% после 9,2% в декабре. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 10,1% с 10%
- ▶ Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции в январе снизилось. Медианный рост цен также замедлился до 7,5% с 8,0% в годовом выражении в декабре
- ▶ Показатели устойчивого ценового давления остаются заметно выше цели по инфляции. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать снижению инфляции до 4% в 2026 г. и ее нахождению вблизи цели в дальнейшем

### Платежный баланс

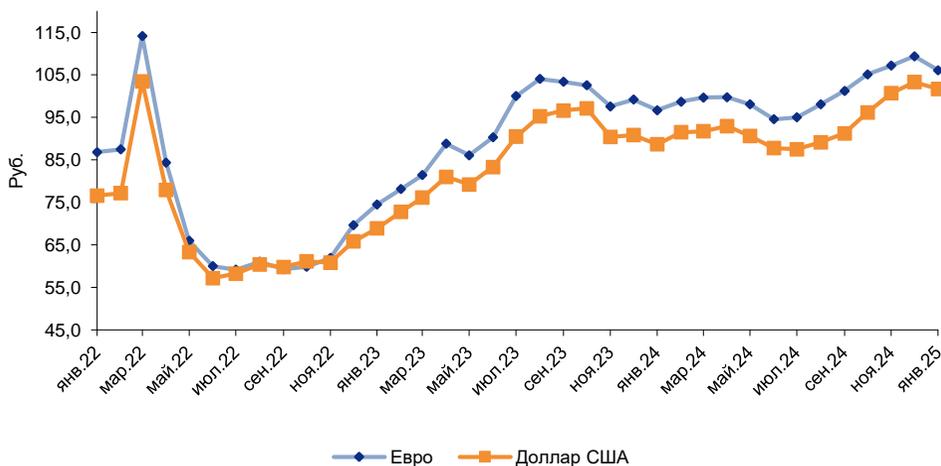
- ▶ По данным ЦБ РФ, профицит баланса внешней торговли товарами вырос на 2,5 млрд долл. США до 18,5 млрд долл. США относительно соответствующего периода 2024 г. в основном за счет снижения импорта; оценка за январь была повышена в части экспорта, в то время как в части импорта товаров – снижена с учетом поступивших отчетных данных
- ▶ Дефицит баланса услуг сложился на уровне, близком к прошлогоднему - 4,5 млрд долл. США, против 4,7 млрд долл. США в январе – феврале 2024 г.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов расширился до 3,2 млрд долл. США (2,7 млрд долл. США годом ранее)
- ▶ Иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились на 12,1 млрд долл. США (на 8,0 млрд долл. США годом ранее), их основной объем представлен прочими инвестициями
- ▶ Внешние обязательства экономики выросли на 2,8 млрд долл. США против снижения на 2,6 млрд долл. США в январе – феврале 2024 г.: сказалось увеличение суммы прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы сократились на 4,4 млрд долл. США (на 2,9 млрд долл. США годом ранее)

### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

### Курсы доллара США и евро в 2022 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

### Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в январе 2025 г. ситуация на рынке труда остается стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы
- ▶ В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 руб., в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 г. номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 руб., реальная – выросла на +9,1% г/г
- ▶ Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7% в год в 2025-2027 гг. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8% в год
- ▶ В 2025–2027 гг. ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 руб.

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в январе по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару усилился на 1,6% по номинальному курсу после ослабления в декабре на 2,6% относительно ноября. Средний номинальный курс доллара в январе равнялся 101,68 руб. (против 103,3 руб. в декабре), средний курс с начала 2024 г. – 93,3 руб. за долл. США
- ▶ Средний номинальный курс евро в январе усилился на 3,0% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 106,1 руб. (против 109,37 руб. в декабре). Средний курс за январь – декабрь 2024 г. – 100,73 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2025 г. – 102 руб./долл. США, на 2026 г. – 104 руб./долл. и на 2027 г. – 106,6 руб./долл.
- ▶ По состоянию на 05 марта 2025 г. курс доллара составил 89,2448 долл. США, а курс евро – 93,9034 руб./евро

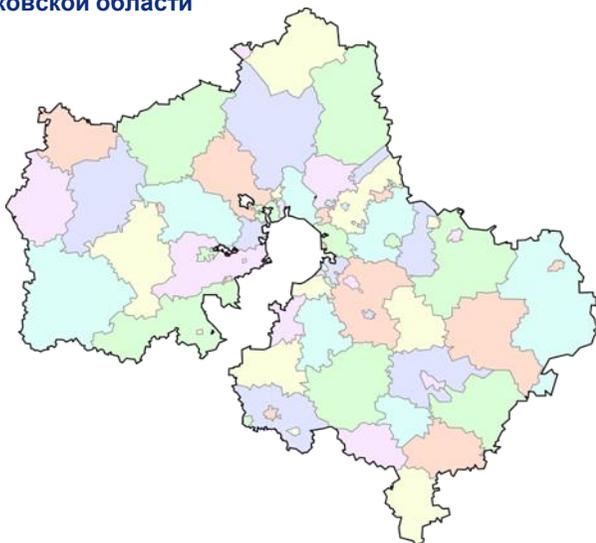
**По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 6,0% г/г (на конец 2025 г.), также ожидается, что к 2027 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%**

### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 766 594 чел. на 2025 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 объему ВРП. По данным Министерства экономики и финансов Московской области, в 2024 г. доля промышленности в валовом региональном продукте (ВРП) Подмоскovie составила 22%, при этом на обрабатывающий сектор пришлось 19%
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является ее 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 объему 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 крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами.
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объема строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

- ▶ 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, 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

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

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
  - торговый центр, назначение: нежилое здание, наименование: торговый центр, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
  - земельный участок, общая площадь 4 954 +/- 25 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

### Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ 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. Факторы были разделены на 2 группы:
  - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
  - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

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

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

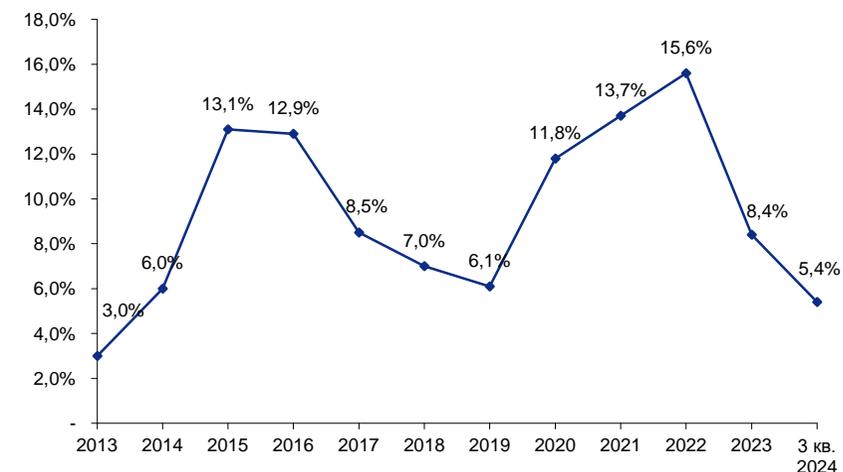
- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ местоположение
  - ▶ линия застройки
  - ▶ тип объекта
  - ▶ площадь объекта
  - ▶ соотношение площадей
  - ▶ тип парковки
  - ▶ уровень отделки
  - ▶ инженерно-техническое состояние здания
  - ▶ площадь земельного участка
  - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

## Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: NF Group Research, 2024

## Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2024

## Анализ рынка торговых недвижимости в Московском регионе

### Предложение

- ▶ Согласно данным Nikoliers, по итогам 2024 г. объем нового строительства торговых площадей в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов «регионального» формата, например ТЦ в составе ТПУ «Селигерская» (GLA 58 тыс. кв. м)
- ▶ По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложения может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. По прогнозам аналитиков Nikoliers, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз переносили сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в 2025 г. может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м
- ▶ Треть нового предложения будет относиться к классическим торговым центрам (например, ТЦ «Среда Царицыно»), 24% новых торговых площадей откроются в составе МФК (например, МФК в составе ЖК «Остафьево» в Новой Москве), 31% — в ТПУ (например, ТЦ Portal в составе ТПУ «Нижегородская») и 11% — в стилобате ЖК (например, ТЦ «Мегалит» в стилобате ЖК «Олимп» в г. Королев)
- ▶ По прогнозу Nikoliers, в 2025 г. может быть установлен рекорд по объему ввода торговой недвижимости в Московском регионе: ожидается, что по итогам 2025 г. этот показатель может достигнуть отметки в 247,9 тыс. кв. м. Это превысит результаты годовых вводов последних трех лет
- ▶ По предварительной оценке Nikoliers, в 2025 г. показатель объема нового строительства торговых площадей в Московском регионе может превысить результаты 2024 г. почти на 43%. Для сравнения, в 2023 г. объем нового строительства был в пять раз меньше по сравнению с ожидаемым и в 2,5 раза меньше в 2022 г.
- ▶ По итогам 1 квартала 2025 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 54 517 кв. м, были введены в эксплуатацию 3 объекта

### Вакантность

- ▶ Согласно данным Nikoliers, динамика уровня вакансии в торговой недвижимости в Московском регионе также показывает устойчивое снижение с 2022 г. В 2025-2026 гг. объем нового предложения будет сформирован объектами, перенесенными с более ранних периодов
- ▶ В 2027 г. ввод новых площадей окажется в 2-3 раза меньше, чем в среднем за 2025-2026 гг. по причине крайне сдержанного запуска проектов нового строительства в 2022-2024 г. и ввода сразу нескольких крупных объектов в ближайшие два года
- ▶ По прогнозу Nikoliers, показатель вакантности в перспективе трех лет будет оставаться в диапазоне 6,5-7%. Это связано как с низким прогнозируемым вводом в ближайшие три года, так и продолжающейся экспансией ритейлеров как российских, так и иностранных, которые уже представлены на отечественном рынке, либо планируют выход

## Анализ рынка Объекта оценки (6/7)

### Условия аренды в торговых центрах Москвы по итогам 2024 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	6 000 - 12 000	4-12	
Мини-якоря 700-1 000	10 000 - 18 000	6-10	
Мини-якоря 500-700	12 000 - 20 000	6-10	
	300-500	14 000 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 25 000	6-14
	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, 2024

### Анализ рынка торговых недвижимости в Московском регионе (продолжение)

#### Спрос

- По данным NF Group Research, в 2024 г. сохранялся активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний-операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции
- Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, комбинации оффлайн и онлайн продвижения товаров

#### Коммерческие условия

- По прогнозам аналитиков агентства недвижимости Фридом, в 2025 г. арендные ставки на коммерческую недвижимость в Москве и Московской области могут вырасти до 20%, что обусловлено повышенным спросом и ограниченным предложением качественных площадей
- Рост диапазона запрашиваемых ставок аренды наблюдался по группам арендаторов малых торговых центров, что обусловлено переориентацией игроков рынка на строительство малых торговых объектов, которые формируют основное новое предложение на рынке
- По прогнозам аналитиков компании NF Group, в среднесрочной перспективе в связи с повышением расходов на безопасность, на поддержание благоустройства или в связи с предстоящим в 2025 г. ростом затрат на госпошлины за регистрацию договоров аренды, некоторые торговые объекты могут повысить текущие ставки операционных расходов

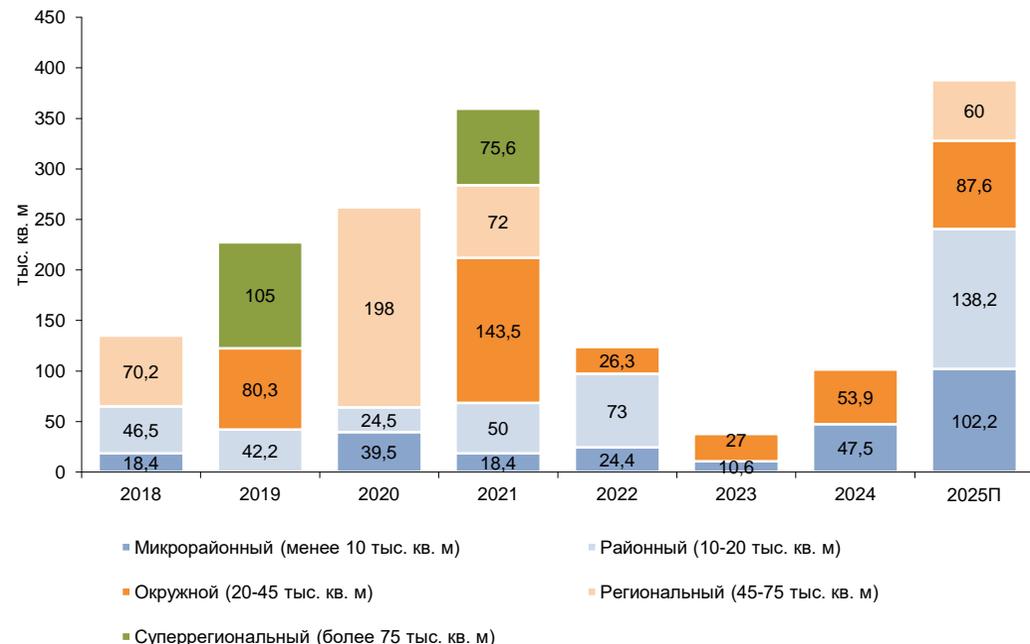
#### Уровень недозагрузки

Класс объектов	Доверительный		
	Среднее	мин.	макс.
<b>Торговые помещения и здания</b>			
Справочник оценщика недвижимости - 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода (табл. 4, стр.34)	14,40%	12,80%	16,00%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2025 г.)	8,00%	15,00%	2,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2025 г.), стр. 48	17,85%	10,25%	25,29%
<b>Среднее</b>	<b>13,42%</b>	<b>12,68%</b>	<b>14,43%</b>

Источник: анализ Исполнителя

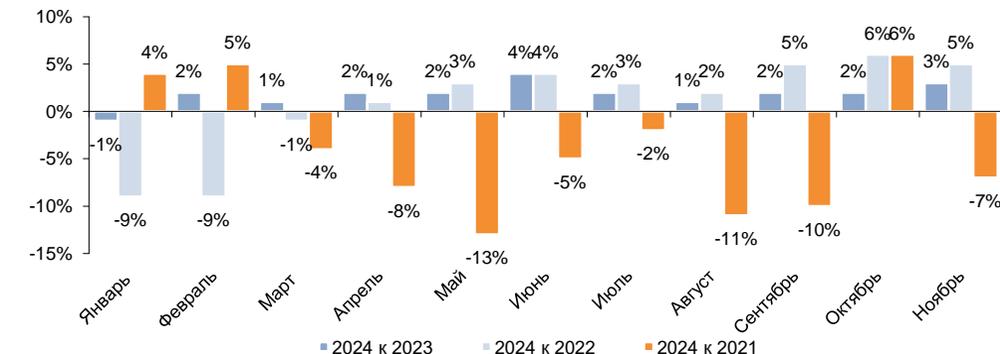
## Анализ рынка Объекта оценки (7/7)

### Структура новых торговых центров в Москве



Источник: NF Group Research, 2024

### Динамика индекса посещаемости торговых центров Москвы Mall Index (1-48 неделя)



Источник: NF Group Research, 2024

### Анализ рынка торговых недвижимости в Московском регионе (продолжение)

#### Тенденции и прогнозы

- ▶ **Рост спроса на стрит-ритейл с сетевыми арендаторами.** Объекты стрит-ритейла с долгосрочными договорами аренды, особенно с сетевыми операторами, остаются наиболее привлекательными для инвесторов
- ▶ **Смещение интереса к компактным помещениям в спальнях районах.** Наблюдается увеличение спроса на небольшие коммерческие помещения площадью 100–200 кв. м, предназначенные для торговых точек, и 300–500 кв. м для продуктовых магазинов
- ▶ **Влияние ухода зарубежных брендов и замещение их российскими и новыми иностранными компаниями.** Уход с рынка ряда зарубежных компаний привел к освобождению коммерческих площадей, которые активно занимают российские и новые иностранные бренды, что способствует перераспределению арендаторов по различным сегментам коммерческой недвижимости
- ▶ **Акцент на экологичность и устойчивое развитие.** Инвесторы и арендаторы все чаще отдают предпочтение объектам, соответствующим экологическим стандартам и принципам устойчивого развития

### Ставки капитализации для торговой недвижимости Московского региона

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение экспертов-оценщиков (табл. 29, стр. 57)	5,30%	13,10%	9,20%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение сотрудников банков (табл. 39, стр. 62)	7,60%	14,30%	10,90%
NF Group, 2024	10,00%	13,00%	11,50%
<b>Среднее значение</b>	<b>7,63%</b>	<b>13,47%</b>	<b>10,53%</b>

Источник: анализ Исполнителя

Предложения по аренде объектов торгового назначения в Московском регионе				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Подольск городской округ, Подольск, Профсоюзная улица, 1	488,0	585 600	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303662097">https://www.cian.ru/rent/commercial/303662097</a>
Подольск городской округ, Подольск, Советская улица, 2/1	320,0	640 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303662095">https://www.cian.ru/rent/commercial/303662095</a>
Раменский муниципальный округ, Быково рп, улица Праволинейная, 14	210,0	210 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272464547">https://www.cian.ru/rent/commercial/272464547</a>
Люберцы городской округ, Томилино пгт, улица Пушкина, 4	230,0	230 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272469545">https://www.cian.ru/rent/commercial/272469545</a>
Дзержинский, Лесная улица, 21	200,0	250 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/308915626">https://www.cian.ru/rent/commercial/308915626</a>
Подольск городской округ, Подольск, проспект Юных Ленинцев, 72А/1	228,0	273 600	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306603098">https://www.cian.ru/rent/commercial/306603098</a>
Лыткарино городской округ, Лыткарино, Парковая улица, 30/24	350,0	280 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309801796">https://www.cian.ru/rent/commercial/309801796</a>
Подольск городской округ, Подольск, улица Мира, 5	320,0	320 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294490755">https://www.cian.ru/rent/commercial/294490755</a>
Люберцы городской округ, Томилино пгт, улица Хомякова, 20	360,0	360 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219860557">https://www.cian.ru/rent/commercial/219860557</a>
Люберцы городской округ, Томилино пгт, улица Гаршина, 11к36	401,0	421 485	12 613	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314554234">https://www.cian.ru/rent/commercial/314554234</a>
Подольск городской округ, Подольск, улица Дружбы, 17	355,0	460 000	15 549	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314553035">https://www.cian.ru/rent/commercial/314553035</a>
Подольск городской округ, Подольск, Комсомольская улица, 46	461,0	461 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314553056">https://www.cian.ru/rent/commercial/314553056</a>
Жуковский городской округ, Жуковский, улица Солнечная, 10	243,3	535 260	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313558682">https://www.cian.ru/rent/commercial/313558682</a>
Люберцы городской округ, Томилино пгт, улица Пушкина, 4	542,0	541 000	11 978	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272199396">https://www.cian.ru/rent/commercial/272199396</a>
Подольск городской округ, Подольск, Советская улица, 2/1	320,0	640 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305459841">https://www.cian.ru/rent/commercial/305459841</a>
Домодедово городской округ, д. Заболотье, 100	570,0	684 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312280194">https://www.cian.ru/rent/commercial/312280194</a>
Подольск городской округ, д. Федюково, ЖСКИЗ Строитель тер., 10	900,0	900 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311763471">https://www.cian.ru/rent/commercial/311763471</a>
Домодедово городской округ, Домодедово, Центральный мкр, улица Кирова, 17к1	350,0	910 000	31 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303031487">https://www.cian.ru/rent/commercial/303031487</a>
Подольск городской округ, Подольск, Межшоссейный мкр, улица Трудовая, 19/11	798,0	1 596 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314323025">https://www.cian.ru/rent/commercial/314323025</a>
Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, улица Сосновая, 5к1	433,0	1 700 000	47 113	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309965881">https://www.cian.ru/rent/commercial/309965881</a>
Домодедово городской округ, д. Заболотье, 100	400,0	480 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312471664">https://www.cian.ru/rent/commercial/312471664</a>
Ленинский городской округ, Мисайлово пгт, ш. Володарское, 6к1	255,0	510 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304689011">https://www.cian.ru/rent/commercial/304689011</a>
Ленинский городской округ, Видное, улица Старо-Нагорная, 20	310,0	557 460	21 579	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/315049596">https://www.cian.ru/rent/commercial/315049596</a>
Домодедово городской округ, с. Ям, улица Мезенцева, 15	213,2	639 600	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312125767">https://www.cian.ru/rent/commercial/312125767</a>
Ленинский городской округ, Молоково пгт, шоссе Володарское, 4А	600,0	720 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304418622">https://www.cian.ru/rent/commercial/304418622</a>
Ленинский городской округ, Видное, улица Старо-Нагорная, 25/1	750,0	999 750	15 996	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309919940">https://www.cian.ru/rent/commercial/309919940</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>9 600</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>47 113</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>18 578</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Предложения по аренде МОП («островки») торгового назначения в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Ленинский городской округ, Бутово пгт, Бутово Парк ЖК, 18к1	34,7	183 910	63 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314718949">https://www.cian.ru/rent/commercial/314718949</a>
Ленинский городской округ, Видное, улица Старо-Нагорная, 20	13,0	45 000	41 538	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/315052855">https://www.cian.ru/rent/commercial/315052855</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Дальняя улица, 15	20,0	36 000	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302329202">https://www.cian.ru/rent/commercial/302329202</a>
Ленинский городской округ, Бутово пгт, Бутово Парк ЖК, 18к1	12,3	39 360	38 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314716068">https://www.cian.ru/rent/commercial/314716068</a>
Ленинский городской округ, Бутово пгт, Бутово Парк ЖК, 18к1	8,1	39 360	58 311	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314716072">https://www.cian.ru/rent/commercial/314716072</a>
Ленинский городской округ, Бутово пгт, Бутово Парк ЖК, 18к1	20,1	50 250	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314716074">https://www.cian.ru/rent/commercial/314716074</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Дальняя улица, 15	34,0	62 000	21 882	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302589500">https://www.cian.ru/rent/commercial/302589500</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Молодежная улица, 3	17,0	80 000	56 471	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314509397">https://www.cian.ru/rent/commercial/314509397</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Советская улица, 1Б	40,0	110 000	33 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295035715">https://www.cian.ru/rent/commercial/295035715</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, улица Каштановая, 14к1	34,0	136 000	48 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/308133770">https://www.cian.ru/rent/commercial/308133770</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Союзная улица, 1Д	38,0	171 000	54 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313536309">https://www.cian.ru/rent/commercial/313536309</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Можайское шоссе, 159	19,5	35 100	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300435266">https://www.cian.ru/rent/commercial/300435266</a>
Ленинский городской округ, Видное, улица Радужная, 2	12,0	35 000	35 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313969910">https://www.cian.ru/rent/commercial/313969910</a>
Ленинский городской округ, Видное, улица Радужная, 2	12,0	39 000	39 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303063672">https://www.cian.ru/rent/commercial/303063672</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Можайское шоссе, 159	3,0	45 000	180 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286055021">https://www.cian.ru/rent/commercial/286055021</a>
Ленинский городской округ, Видное, проезд Битцевский, 15	18,0	47 000	31 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/313969909">https://www.cian.ru/rent/commercial/313969909</a>
Ленинский городской округ, Видное, 4-й мкр, Солнечный мкр, 10	4,0	50 000	150 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300435800">https://www.cian.ru/rent/commercial/300435800</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Можайское шоссе, 159	19,4	50 001	31 008	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294167581">https://www.cian.ru/rent/commercial/294167581</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Привокзальная площадь, 1А	35,0	64 000	21 943	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262530425">https://www.cian.ru/rent/commercial/262530425</a>
Ленинский городской округ, Видное, улица Старо-Нагорная, 20	38,7	85 140	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/315049602">https://www.cian.ru/rent/commercial/315049602</a>
Одинцовский городской округ, Одинцово, Можайское шоссе, 159	16,0	110 000	82 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306271933">https://www.cian.ru/rent/commercial/306271933</a>
Ленинский городской округ, Дрожжино пгт, улица Южная, 3А,	35,0	175 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312217625">https://www.cian.ru/rent/commercial/312217625</a>
Москва, Профсоюзная улица, 129А	8,0	230 000	345 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/314924491">https://www.cian.ru/rent/commercial/314924491</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>21 600</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>345 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>64 808</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>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общий подход к оценке	33
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	46
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	53
<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 25.09.2014 №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 рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

### 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

### Методология оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
  - **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков
  - **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
  - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода
  - **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков
  - **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
  - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

### Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ **Метод сравнения продаж** является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов

### Условия применения метода сравнения продаж

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

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

### Условия применения метода распределения

- ▶ Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- ▶ **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- ▶ Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов
- определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

### Условия применения метода выделения

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

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

### *Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода*

- ▶ **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:
  - расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
  - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
  - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
  - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
  - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

### *Условия применения метода остатка*

- ▶ Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- ▶ **Метод капитализации дохода** основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок
- ▶ В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

### *Условия применения метода капитализации дохода*

- ▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- ▶ **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности
- ▶ Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

### *Условия применения метода предполагаемого использования*

- ▶ Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов
- ▶ Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

### Обоснование применимости подходов к оценке

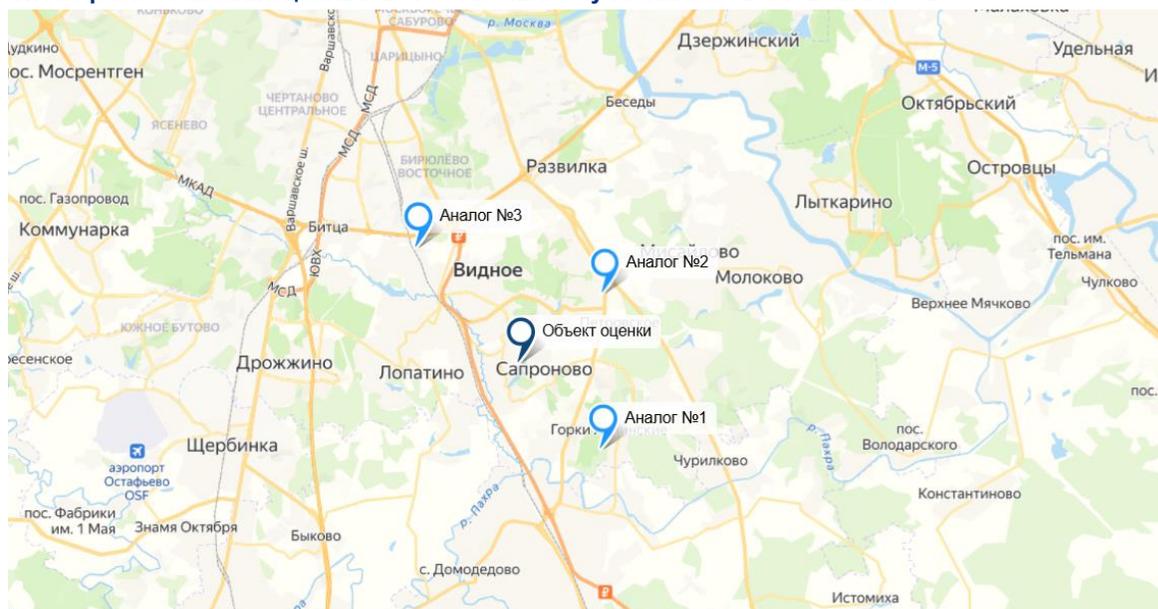
- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

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

- ▶ Затратный подход
  - В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
  - Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход
- ▶ Сравнительный подход
  - В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
  - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

- ▶ Доходный подход
  - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
  - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость нежилого здания в составе 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
- ▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:
  - Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
  - Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки земельного участка методами в рамках сравнительного подхода
  - У Исполнителя отсутствуют достоверные данные о затратах на освоение и инфраструктуру для участков, подобных оцениваемому, что не позволяет полноценно применить методы в рамках затратного подхода. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять методы оценки земельного участка в рамках затратного подхода
- ▶ Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный подход

## Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Объект оценки: Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка, кв. Северный  
Объект-аналог №1: Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, ул. Центральная  
Объект-аналог №2: Ленинский городской округ, Таболово деревня, 19А  
Объект-аналог №3: Московская обл., Видное

## Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 4 954 +/- 25 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка, кв. Северный
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

**24 060 000 руб. НДС не облагается**

Описание объектов-аналогов				
Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка	Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, ул. Центральная	Московская область, Ленинский городской округ, Таболово деревня, 19А	Московская область, Ленинский г/о, Видное
<b>Площадь, кв. м</b>	4 954	3 540	5 400	1 500
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, магазины
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	28.03.2025	28.03.2025	28.03.2025	28.03.2025
<b>Цена за объект, руб.</b>		23 000 000	27 500 000	8 250 000
<b>Цена, руб./кв. м</b>		6 497	5 093	5 500
<b>Контакты</b>		+7(915) 306-03-39	+7(966) 054-23-47	+7(966) 047-98-16
<b>Источник</b>		<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/313422755/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/313422755/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/312201116/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/312201116/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/312246262/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/312246262/</a>

Источник: анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, НДС не обл.</b>		<b>6 497</b>	<b>5 093</b>	<b>5 500</b>
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		6 497	5 093	5 500
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		6 497	5 093	5 500
<b>Дата предложения</b>	28.03.2025	28.03.2025	28.03.2025	28.03.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		6 497	5 093	5 500
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,53%)	(10,53%)	(10,53%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 813	4 556	4 921
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка	Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, ул. Центральная	Московская область, Ленинский городской округ, Таболово деревня, 19А	Московская область, Ленинский г/о, Видное
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Площадь, кв. м</b>	4 954	3 540	5 400	1 500
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(3,0%)	1,0%	(12,0%)
<b>Категория земель, вид разрешенного использования</b>	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, магазины
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		3,0%	1,0%	12,0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>5 639</b>	<b>4 602</b>	<b>4 330</b>
<b>Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не обл.</b>	<b>4 857</b>			
<b>Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.</b>	<b>24 060 000</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 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
- ▶ Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника АБН-Консалт («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 2025 г., стр. 18).  
Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,53%

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с оцениваемым объектом недвижимости местоположение, в частности расположены в Московской области и одном городском округе, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги располагаются на удалении от крупных автомагистралей, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены на первой линии второстепенной улицы, в связи с этим корректировка не применялась

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника АБН-Консалт («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 2025 г., стр. 20).

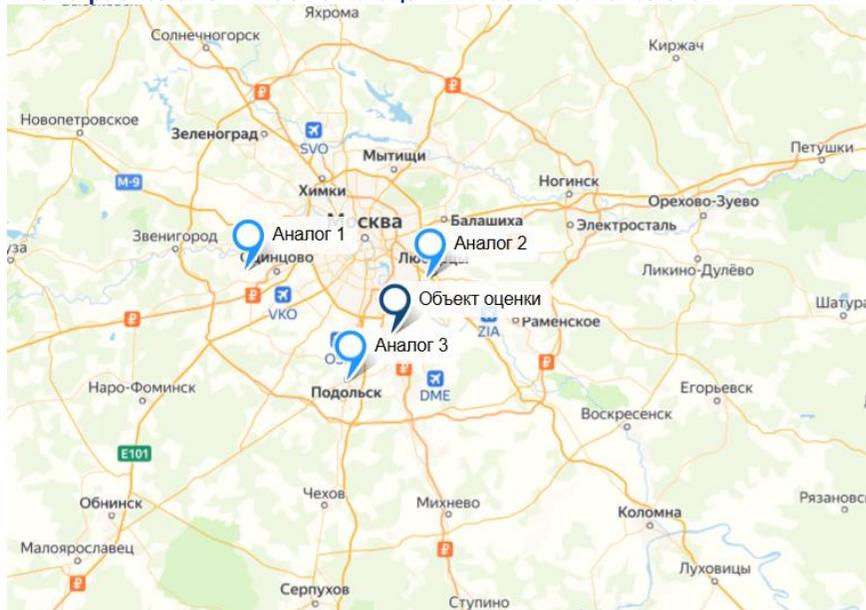
### Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог	Объект-аналог	Объект-аналог
		№1	№2	№3
Площадь объекта, кв. м	4 954	3 540	5 400	1 500
Корректировка	0,32	0,33	0,32	0,37
<b>Корректировка, %</b>		<b>(3,0%)</b>	<b>1,0%</b>	<b>(12,0%)</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на вид разрешенного использования:** данная корректировка не применялась, так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – для коммерческого строительства
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: анализ Исполнителя

Объект оценки: Московская обл., Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2

Объект-аналог №1: Московская обл., Одинцовский г.о., д. Лапино, коттеджный пос. Новое Лапино, с70

Объект-аналог №2: Московская обл., Котельники, Полевой пр., 1/1

Объект-аналог №3: Московская обл., г. Подольск, Комсомольская ул., 46

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества в составе:
  - торговый центр, назначение: нежилое здание, наименование: торговый центр, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом №2
  - земельный участок, общая площадь 4 954 +/- 25 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Ленинский, д. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых здания торгового назначения, наиболее сопоставимых с Объектом оценки
- ▶ 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:  
**574 122 000 руб. без НДС**
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее



## 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>296 834</b>	<b>270 000</b>	<b>217 581</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>	отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	28.03.2025	28.03.2025	28.03.2025	28.03.2025
<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>	РФ, Московская обл., Ленинский г/о, дер. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, д. 2	Московская область, Одинцовский г.о., д. Лапино, коттеджный пос. Новое Лапино, с70	Московская обл., Московская обл., Котельники, Полевой пр., 1/1	Московская область, Подольск, Комсомольская ул., 46
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	внутриквартально	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(17,4%)	(5,7%)	(5,7%)
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	3 203,3	3 032,0	1 500,0	1 604,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(1,0%)	(8,0%)	(7,0%)
<b>Тип объекта</b>	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание	пристроенное нежилое здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	5,3%
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	271,30	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 759,0	3 032,0	750,0	338,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	173,00	-	750,0	1 266,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(2,0%)	1,0%	4,0%
<b>Наличие рекламного потенциала</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	(7,0%)	-

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	отличное	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Наличие инженерно-технического оборудования и мебели</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие инженерно-технического оборудования и мебели, %</i>		-	-	-
<b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м без НДС</b>		<b>226 106</b>	<b>209 109</b>	<b>198 532</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	4 954	3 819	2 000	1 604
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>		1 518	1 128	2 891
<b>Уровень отделки</b>	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м без НДС</b>		<b>227 624</b>	<b>210 237</b>	<b>201 424</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		20,9%	22,1%	23,3%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,352	0,332	0,316
<b>Удельное значение, руб./кв. м с НДС</b>	<b>213 572</b>			
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>684 134 000</b>			
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>	<b>574 121 667</b>			

Источник: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

### 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 с объектом оценки условиями, корректировка на особые условия 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. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/>). Скидка на торг для объектов торгового назначения при продаже для группы А (города-спутники Москвы) составляет 5%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 5%

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

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объекты-аналоги имеют сопоставимое с оцениваемым объектом недвижимости местоположение, в частности по фактору удаленности от МКАД – основной транспортной магистрали г. Москвы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки расположен внутриквартально, объект-аналог №1 – на 1-й линии магистральной улицы и объекты-аналоги №2 и №3 – на 1-й линии второстепенной улицы, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 45)

- ▶ Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного на 1-й линии крупной магистральной улицы, к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально, составляет 1,21. Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 17,4%, рассчитанная следующим образом:  $(1,00/1,21-1)*100\%$
- ▶ Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного на 1-й линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально, составляет 1,06. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 5,7%, рассчитанная следующим образом:  $(1,00/1,06-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 46). Уравнение регрессии для объектов торгового назначения имеет следующий вид  $Y = 1,5594 * X^{-0,11}$  Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 представляют собой отдельно стоящие здания, а объект-аналог №3 – пристроенное помещение, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных Ассоциацией СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru/>). Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 5,3%, рассчитанная следующим образом:  $(1,00/0,95-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 имеют стихийную парковку, а объект-аналог №2 – организованную, следовательно необходимо применение корректировки. Данная корректировка была основана на данных, опубликованных в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л. А. («Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 287, табл. 209). Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой составляет 0,93. Таким образом, корректировка для объекта-аналога №2 составила минус 7%

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3203,3	3 032,0	1 500,0	1 604,0
Площадь подвала, кв. м	271,3	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 759,0	3 032,0	750,0	338,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	173,0	-	750,0	1 266,0
Доля помещений в подвале	0,1	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,9	1,00	0,50	0,21
Доля помещений выше 1-го этаже	0,1	0,00	0,50	0,79
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,77			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,81			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,98	1,00	0,96	0,94
<b>Корректировка, %</b>		<b>-2,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>4,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельные участки, входящие в состав Объекта оценки и всех объектов-аналогов принадлежат на праве долгосрочной аренды, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Данная корректировка была основана на данных, опубликованных в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л. А. («Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 403, табл. 339)
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

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

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

- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (отделка типа «стандарт»), следовательно применение корректировки не требуется

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зданий, кв. м	3 203,3	3 032,0	1 500,0	1 604,0
Площадь земельного участка, кв. м	4 954	3 819	2 000	1 604
Обеспеченность зданий земельным участком	1,55	1,26	1,33	1,00
Отклонение в обеспеченности земельным участком		0,29	0,21	0,55
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м	5 290			
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>		<b>1 518</b>	<b>1 128</b>	<b>2 891</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

$$S' = S_{зз} / S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зз}$$

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

► Удельное значение справедливой стоимости земельного участка определялось по удельному показателю кадастровой стоимости. Для расчета корректировки принималось удельное значение кадастровой стоимости, которое составило 5 290 руб./кв. м (26 207 552 руб./4 954 кв. м)

## Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

### Параметры модели дисконтирования

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

### Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2029 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 278 дней, т.к. Датой оценки является 28.03.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 29.03.2025 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2030 г.

### Постпрогнозный период

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

### Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 203,3 кв. м. По данным Управляющей компании арендуемая площадь составляет 2 373,7 кв. м, арендопригодная – 2 422,6 кв. м

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой 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 валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Управляющей компании. Потенциальный валовой доход от сдачи помещений в аренду составил 96 023 тыс. руб./год без НДС, от паркинга – 926 тыс. руб./год без НДС. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 80% от коммунальных платежей или 8 549 тыс. руб./год без НДС
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений составляет от 10 до 47 тыс. руб./кв. м/год и для МОП торгового назначения («островки») от 22 до 345 тыс. руб./кв. м/год
- ▶ **Вывод:** согласно реестру арендаторов диапазон арендных ставок – от 17 до 229 тыс. руб./кв. м/год с НДС, ввиду вышесказанного, фактические арендные ставки находятся в рыночном диапазоне

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Фактический уровень вакансии комплекса составляет 2,0% и не соответствует рыночным реалиям, поэтому к расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической вакансии
- ▶ Уровень недозагрузки был принят согласно данным аналитических источников (Расчет приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 28 настоящего отчета). Рыночный уровень недозагрузки был принят по минимальной границе интервалов, т. к. Объект оценки исторически демонстрирует низкий уровень недозагрузки. Итоговое значение вакансии принято на уровне 10,66% (=12,68% - 2,02%)

## 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:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

► Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. В прочие доходы включена арендная плата за сдачу части земельного участка

► Действительный валовый доход составил 94 247 тыс. руб./год без НДС

## Определение операционных расходов

► К операционным расходам, принятым по данным Управляющей компании, относятся: заработная плата обслуживающего персонала и службы управления зданием, техническое обслуживание и уборка, обеспечение службы эксплуатации, коммунальные невозмещаемые расходы и прочие расходы

► К операционным расходам, рассчитанным Исполнителем, относятся: налог на имущество, земельный налог, вознаграждение управляющей компании, резерв на замещение

## Определение величины налога на имущество

► Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 29 ноября 2021 года)» размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2025 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15ВР-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса

► Налог на имущество составил 3 012 тыс. руб./год

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

► К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете

► Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени

► Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

- $i$  — ставка дисконтирования;
- $n$  — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

► Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$PФ = SFF * Kэ$$

где  $Kэ$  — стоимость короткоживущих элементов

## Расчет резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	3 203,3
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	8 600
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	16,26%
Фактор фонда возмещения	0,0326
<b>Итого, руб./год без НДС</b>	<b>896 816</b>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», табл. 437, стр. 487

\*\* [www.baurum.ru](http://www.baurum.ru)

## Определение величины расходов на страхование

► Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Управляющей компании (Договор страхования имущества №SYS2733026273 от 15.01.2025 г.) и составили 367 тыс. руб./год

## Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2024 г., стр. 105, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

## Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 80% затрат на все коммунальные услуги. По данным Управляющей компании средние затраты на коммунальные услуги составляют 10 687 тыс. руб./год без НДС

Эксплуатационные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 8 424 тыс. руб./год без НДС

## Определение величины земельного налога

Согласно Решению Совета депутатов Ленинского городского округа МО от 21.10.2020 N 16/4 (ред. от 03.02.2022 г.) «О земельном налоге на территории Ленинского городского округа Московской области» налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности, составляет 1,5%

Величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка \* Налоговая ставка. Земельный налог составляет 393 тыс. руб./год

## Итоговый расчет операционных расходов

Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 24 722 тыс. руб./год без НДС, или 7,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС (9,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС). Итоговый расчет приведен в таблице далее

По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2024 г. (стр. 105, табл. 60), операционные расходы для торговых центров в Москве составляют от 7,2 до 11,6 руб./кв. м/год с НДС. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

## Расчет ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **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 1,00%

## Размер вознаграждения за управление

Компания	Размер вознаграждения
ООО «УК «Альфа-Капитал»	1%-2%
ЗАО «Газпромбанк Управление активами»	0,75%-1,5%
ООО «Спектр Инвест Управление активами»	1%-2%
<b>Принятое значение</b>	<b>1,00%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

► **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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 48 месяцев до даты оценки, средняя доходность за год по ним составила 11,25%

► **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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) и принят на уровне 4 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,75%

# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/5)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	-				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		2	-	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-	-
Сумма		2				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,25				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>0,25%</b>				

► 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 0,25%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	80
ГОД оценки (ПП)	2025
Оставшийся срок службы	72
Ставка дисконтирования, %	16,26%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000317091%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

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

► Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 8 лет (2025 год – 2017 год). Соответственно, оставшийся срок равен 72 года (80 лет – 8 лет)

► Таким образом, норма возврата составила 0,000317091%

## Определение долгосрочного темпа роста

► Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2027 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

## Итоговый расчет ставки капитализации

► Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость», стр. 29 настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,63% до 13,47%

► Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,26% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации		
Элемент		Значение
Безрисковая ставка дохода		11,25%
Премия за специфический риск		0,25%
Премия за низкую ликвидность		3,75%
Премия за инвестиционный менеджмент		1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>		<b>16,26%</b>
Долгосрочный темп роста		4,0%
Норма возврата, %		0,000317091%
<b>Ставка капитализации</b>		<b>12,26%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	28.03.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированный потенциальный валовый доход с учетом фактической недозагрузки, руб./год, без НДС	105 498 099	80 351 977	110 562 007	114 984 487	119 583 866	124 367 220	129 341 909
Арендные платежи (постоянная часть)	96 022 999	73 135 325	100 632 103	104 657 387	108 843 682	113 197 429	117 725 326
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	8 549 352	6 511 562	8 959 721	9 318 110	9 690 834	10 078 467	10 481 606
Доход от паркинга	925 748	705 090	970 183	1 008 990	1 049 350	1 091 324	1 134 977
Корректировка недозагрузки до рыночного уровня, %	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%
Действительный валовый доход, руб./год, без НДС	94 246 894	71 782 566	98 770 745	102 721 575	106 830 437	111 103 654	115 547 800
Операционные расходы, руб./год без НДС	24 721 532	18 914 697	25 862 640	26 760 947	27 695 187	28 666 796	29 677 270
Эксплуатационные расходы	8 423 932	6 416 036	8 828 280	9 181 412	9 548 668	9 930 615	10 327 839
Коммунальные расходы	10 686 690	8 139 452	11 199 652	11 647 638	12 113 543	12 598 085	13 102 008
Налог на имущество (помещения)	3 011 845	2 293 953	3 011 845	3 011 845	3 011 845	3 011 845	3 011 845
Земельный налог	393 113	299 412	393 113	393 113	393 113	393 113	393 113
Резерв на замещение	896 816	683 055	939 864	977 458	1 016 556	1 057 219	1 099 507
Страхование	366 666	279 269	384 266	399 637	415 622	432 247	449 537
Вознаграждение управляющей компании	942 469	803 520	1 105 620	1 149 845	1 195 839	1 243 672	1 293 419
Чистый операционный доход, руб./год, без НДС	69 525 362	52 867 870	72 908 105	75 960 627	79 135 250	82 436 858	85 870 531
Ставка дисконтирования, %		16,26%	16,26%	16,26%	16,26%	16,26%	16,26%
Ставка капитализации, %							12,26%
Период дисконтирования		0,38	1,26	2,26	3,26	4,26	4,76
Фактор текущей стоимости		0,9443	0,8269	0,7113	0,6118	0,5263	0,4881
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		49 920 693	60 290 132	54 031 203	48 418 547	43 385 927	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							256 046 502
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							700 638 743
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							341 990 814
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>							<b>598 000 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Расчет рыночной стоимости доходным подходом

- Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **598 000 000 руб. без НДС.**

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<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

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

### Согласование результатов оценки справедливой стоимости

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	574 122 000	0,5	287 061 000
Доходный	598 000 000	0,5	299 000 000
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС</b>			<b>586 100 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	руб. без НДС / НДС не обл.
Нежилое здание	562 040 000
Земельный участок	24 060 000
<b>Итого</b>	<b>586 100 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя  
Земельный участок НДС не облагается

### 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, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 28 марта 2025 г., составила:

**586 100 000 (Пятьсот восемьдесят шесть миллионов сто тысяч) руб. без НДС.**

	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	32
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	67
6. Дополнительные материалы и расчеты	136
7. Информация из сети Интернет	148

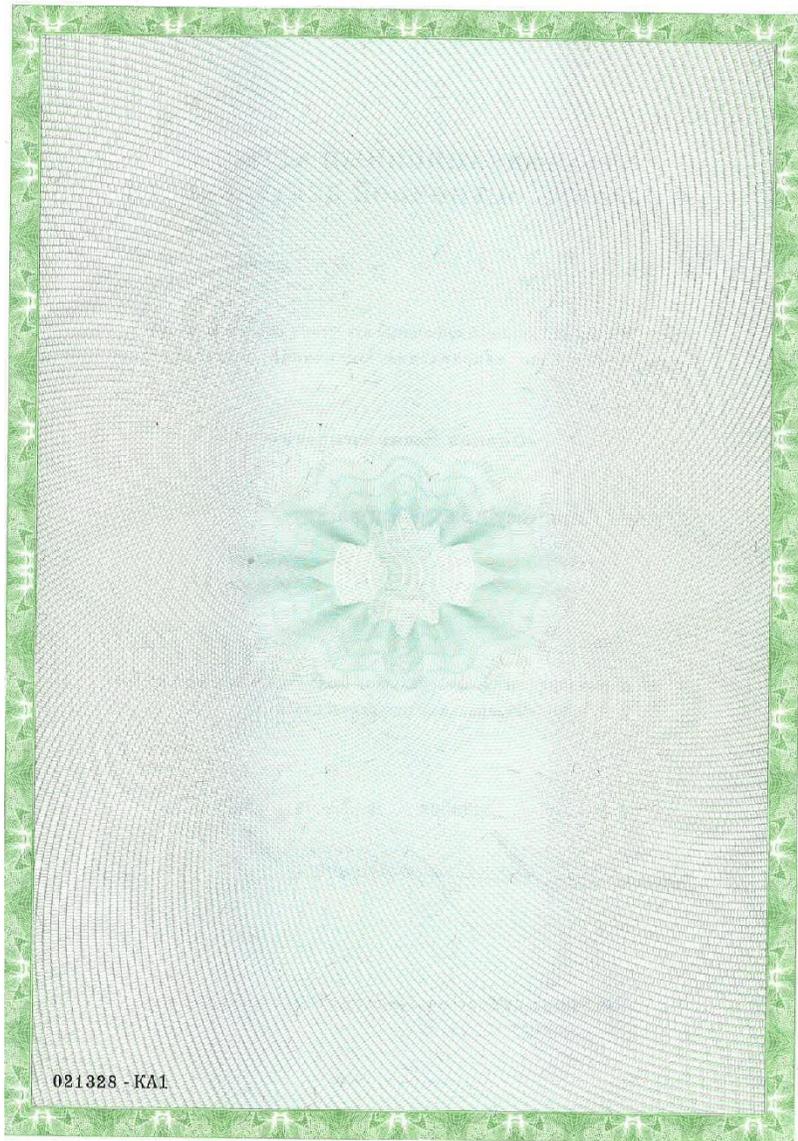
# Полисы страхования ответственности

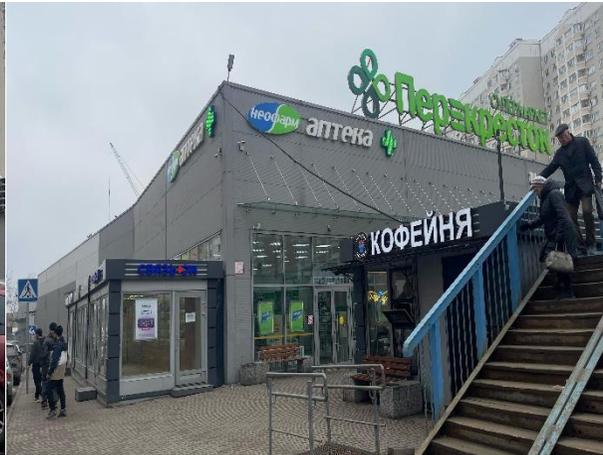
<b>ПОЛИС № 0991R/776/51037/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва	02 ноября 2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51037/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО "Эф Си Джи"</b> 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис I/1/Бт ИНН 7701910466 / КПП 770101001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>1 января 2025 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>31 декабря 2026 г.</b> включительно.	
<b>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: <b>100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>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</i>	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Эф Си Джи"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64832	

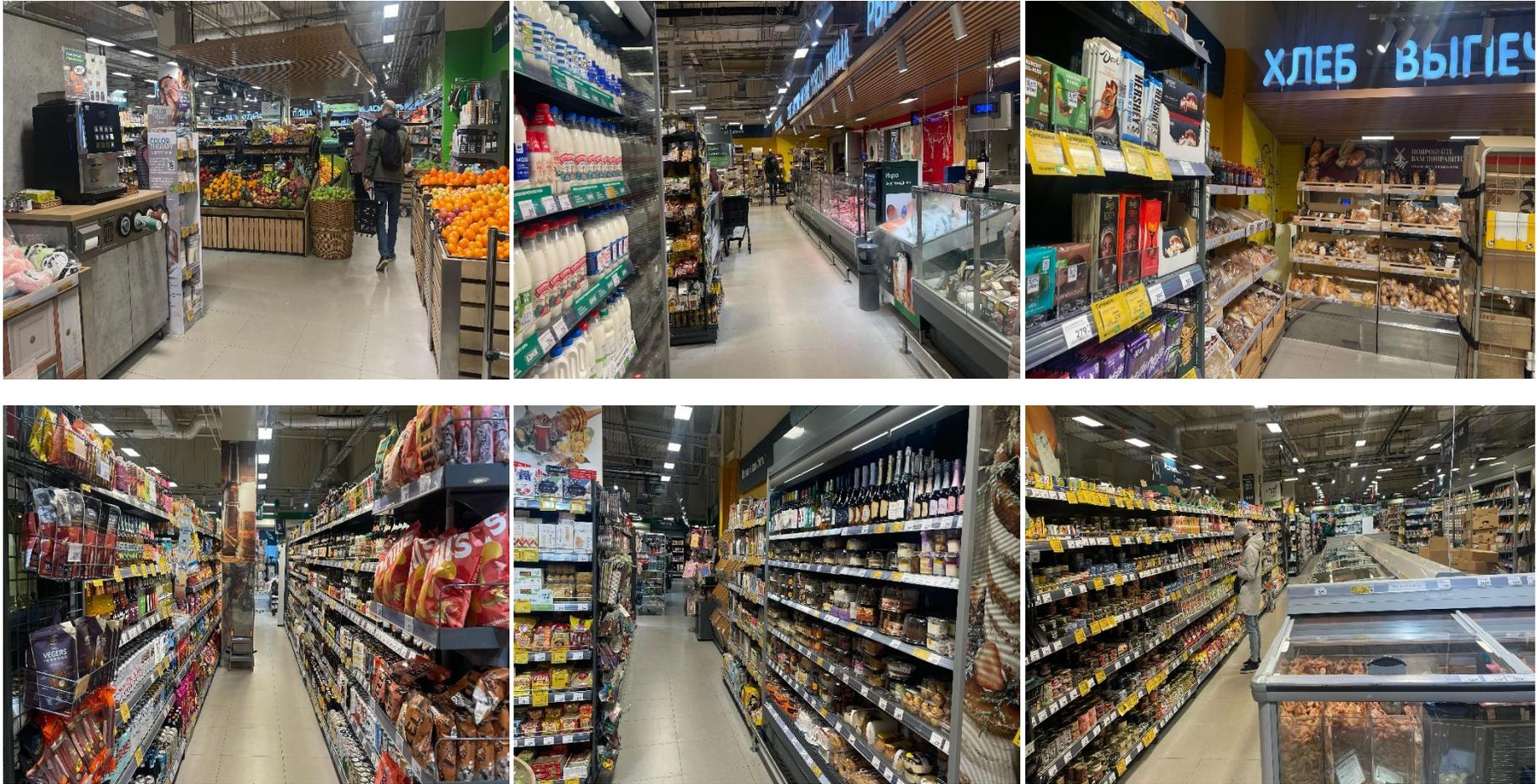
Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/000015022  
 Исполнитель: Кушнер Ольга Владимировна. Тел. (495)785-0888 677946 электронная почта: kushnerOV@alphastrah.ru

<b>ПОЛИС № 0991R/776/51036/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва	02.11.2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>1 января 2025 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>31 декабря 2025 г.</b> включительно.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. Страховая сумма составляет: <b>101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>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</i>	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, 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.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	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 Договора, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64832/22N от 28 июля 2022 г.	











## Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, деревня Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный, дом 2		
Площадь:	3203.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торговый центр		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	150592258.28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:24412		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F08DC181A023B64597F1E2579BEFB50          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия

## Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Пууженкова Мария Евгеньевна, дата завершения кадастровых работ: 20.09.2018		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Романова Наталья Борисовна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F060C181A023B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	
		Всего разделов: 6	
		Всего листов выписки: 35	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно одиннадцать" ,данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0080105:12070-50/021/2019-42 19.12.2019 14:09:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.12.2019 14:18:01
	номер государственной регистрации:		50:21:0080105:12070-50/021/2019-36
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.05.2019 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Физическое лицо
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор долгосрочной аренды, № 16v\2017, выдан 07.05.2018, дата государственной регистрации: 23.05.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/021/2019-20
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 4

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	
Всего разделов: 6		
Всего листов выписки: 35		
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552		
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:16:16
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-38
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.10.2019 с 07.10.2019 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Т2 Мобайл", ИНН: 7743895280
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 27v\2018, выдан 30.11.2018, дата государственной регистрации: 07.10.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/021/2019-24
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.3	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:15:59
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-39
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 с 11.10.2019 на 5 лет

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 5

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 35	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Физическое лицо
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор долгосрочной аренды, № 13ч\2017, выдан 07.05.2018, дата государственной регистрации: 11.10.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/001/2019-26
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.4	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 19.12.2019 14:15:41
	номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/021/2019-40
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.12.2019 до полного выполнения условий договора
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "НЕО-ФАРМ", ИНН: 7732121736
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор аренды, № 9V\2017, выдан 01.04.2018, дата государственной регистрации: 13.12.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/021/2019-29  Дополнительное соглашение к ДОГОВОРУ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ №9v/2017 от 01.04.2018 г., выдан 28.09.2023, дата государственной регистрации: 27.11.2024, номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/128/2024-61

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BFBF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 6

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 35		
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552		
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:11:55
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-32
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.05.2018 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 8V\2017, выдан 07.05.2018, дата государственной регистрации: 24.04.2019, номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/021/2019-12
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 7

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 35	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070
4.6	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 19.12.2019 14:11:01</p> <p>номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/021/2019-31</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.12.2017 с 06.12.2017 на 10 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 1v/2017, выдан 06.12.2017, дата государственной регистрации: 19.07.2018, номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/021/2018-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды № 1v/2017 нежилого помещения, выдан 31.10.2022, дата государственной регистрации: 02.03.2023, номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/128/2023-57</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документальной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.7	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 19.12.2019 14:10:28</p> <p>номер государственной регистрации: 50:21:0080105:12070-50/021/2019-53</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.12.2019 по 30.09.2033 с 19.12.2019 по 30.09.2033 год</p>

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A623B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	-------------------------------	-------------------

## Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активно одиннадцать", № 3773, выдан 16.07.2019 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.09.2020		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A623B64597F1E25798E6F50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0DC181A823B64397F1E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Раздел 5.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	444519.2	2202073.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	444496.87	2202084.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	444493.85	2202076.17	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	444490.7	2202068	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	444469.57	2202028.84	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444459.98	2202001.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	444442.54	2201971.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	444465.7	2201960.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	444472.08	2201976.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	444492.83	2202015.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	444502.54	2202042.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	444519.2	2202073.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости			
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 13

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552						
Кадастровый номер:				50:21:0080105:12070		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

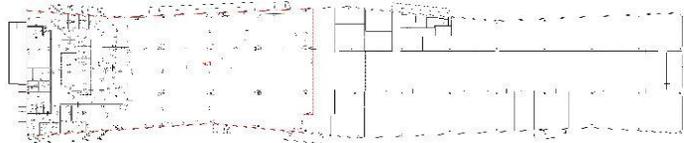
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Раздел 6 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

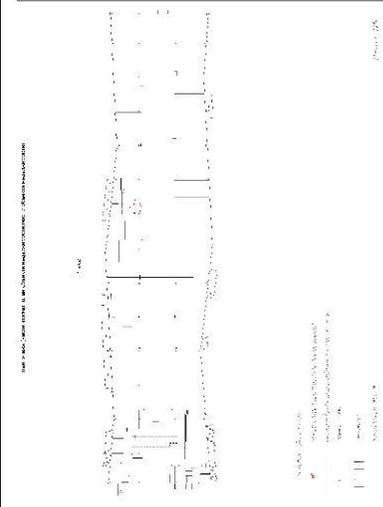
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
<p>План: этаж (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)</p> <p style="text-align: center;">Стан. № 1</p>  <p style="text-align: right;">50:21:0080105:12070</p>			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

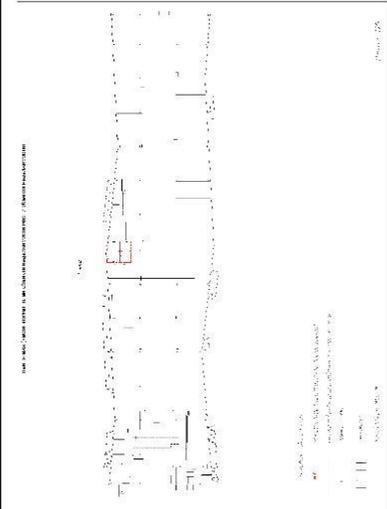
Лист 15

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 2	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

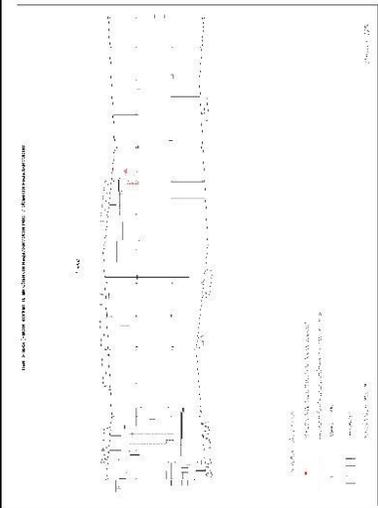
Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части:3	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0B0C181A623B64397F1E2579BFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

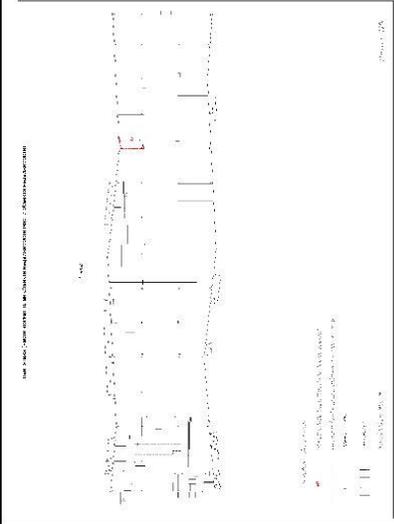
Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 4	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

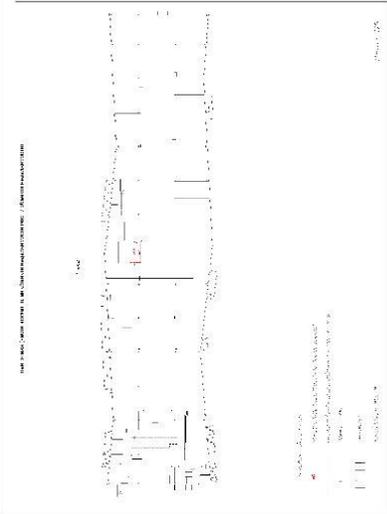
Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 5	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F060C181A023B64597F1E2579B6FB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

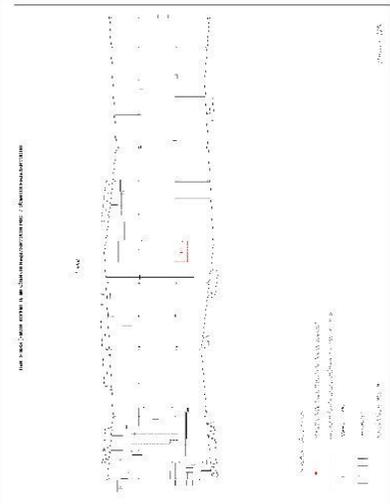
Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 6	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A623B64597F1E2579BFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 20

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 7	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

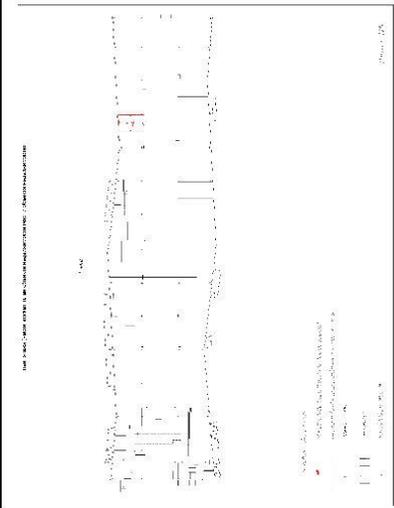
Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части:8	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

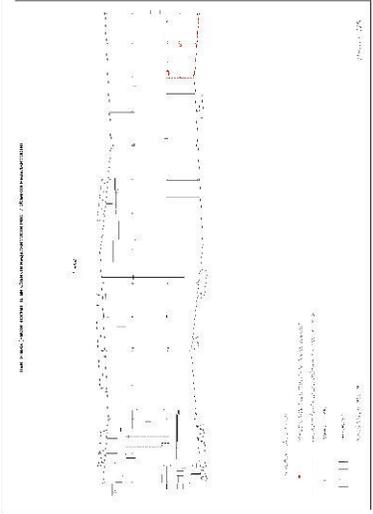
Лист 22

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части:9	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023B64597E1E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 6	Всего листов раздела 6: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части:10	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF950 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Раздел 6.1 Лист 24

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070		

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0B0DC181A023B64597F1E2579B6FB50</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 25

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
	полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 26

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 35				
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:			50:21:0080105:12070	
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 3				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 609F0BDC181A623B64597F1E2579BFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small></p>	
	полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 27

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 4				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F08DC181A023864597E1E2578BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 28

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 5				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023864597F1E2579BEF950 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 29

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 6				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 009F0BDC181A023864597F1E2579BEF950 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small></p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 30

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 7				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F66DC181A023864597E1E2578BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 31

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35	
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 8				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДЛИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 009F00DC3181A023864597F1E2578BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small></p>	
	полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 32

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 9				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F06DC181A023864597E1E2578BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 33

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 12		Всего листов выписки: 35
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 10				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444519.2	2202073.49	0.1	
2	444496.87	2202084.16	0.1	
3	444493.85	2202076.17	0.1	
4	444490.7	2202068	0.1	
5	444469.57	2202028.84	0.1	
6	444459.98	2202001.98	0.1	
7	444442.54	2201971.55	0.1	
8	444465.7	2201960.52	0.1	
9	444472.08	2201976.13	0.1	
10	444492.83	2202015.55	0.1	
11	444502.54	2202042.35	0.1	
1	444519.2	2202073.49	0.1	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 009F66DC181A023864597E1E2578BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 11 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 35					
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552					
Кадастровый номер:			50:21:0080105:12070		
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	1210.4	в квадратных метрах	обозначение на плане комн. 1-38 пом. 17 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
2	площадь	11.8	в квадратных метрах	обозначение на плане пом. 23 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
3	площадь	32	в квадратных метрах	обозначение на плане пом. 18,19 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
4	площадь	28.4	в квадратных метрах	обозначение на плане пом. 25 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
5	площадь	26.2	в квадратных метрах	обозначение на плане пом. 27 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
6	площадь	14.8	в квадратных метрах	обозначение на плане пом.20 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
7	площадь	16.9	в квадратных метрах	обозначение на плане пом. 14 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
8	площадь	29.6	в квадратных метрах	обозначение на плане пом. 5 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 35

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 12 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 12		Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 35					
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26308552					
Кадастровый номер:			50:21:0080105:12070		
9	площадь	27.3	в квадратных метрах	обозначение на плане пом. 28 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
10	площадь	134.3	в квадратных метрах	обозначение на плане пом. 4 этаж 1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023864597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

## Выписка из ЕГРН на земельный участок

## Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:24412		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.02.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, г.о Ленинский, деревня Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный		
Площадь:	4954 +/- 25		
Кадастровая стоимость, руб.:	26207551.72		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0000000:36196, 50:21:0000000:36199, 50:21:0000000:36203, 50:21:0000000:36206, 50:21:0080105:12070, 50:21:0000000:47945		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0080105:10080		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	магазины		
Сведения о кадастровом инженере:	Каравайников Дмитрий Константинович, № 664, в Ассоциация СРО "Объединение профессионалов кадастровой деятельности", СНИЛС 13655762382, договор на выполнение кадастровых работ от 09.01.2024 № ХР/ДЮ-001/090124, дата завершения кадастровых работ: 20.02.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F00DC181A023864597F1E2578B6E6B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2520 от 19.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 настоящей таблицы. 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года. Подпункт 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «б» пункта 1(1) Положения. Зона установлена бессрочно., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 13.10.2023, номер решения: 892-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: Опубликован 01.11.2023 на официальном сайте <a href="http://publication.pravo.gov.ru">http://publication.pravo.gov.ru</a> Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:21-6.79 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F00DC181A023864597E1E2578BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	-------------------------------	-------------------

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИИ-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7260/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 9. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 10. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ 11. дата решения: 14.10.2016, номер решения: 11-2647/16, наименование ОГВ/ОМСУ: ФГБУ ФКП Росреестра 12. дата решения: 24.07.2007, номер решения: 221-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Российская Федерация</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2445 от 16.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. 1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 настоящей таблицы. 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимальной допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года : 330 м. 3. В границах третьей подзоны строительство, реконструкция объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. 4. При наложении секторов третьей и четвертой подзон ограничения предельной абсолютной высоты размещения объектов капитального строительства принимаются по наименьшему показателю высотных ограничений. Подпункт 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «б» пункта 1(1) Положения., вид/наименование: Сектор 3.1 третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 13.10.2023, номер решения: 892-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта</p>	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F00DC181A023864597E1E2578E6E850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>(Росавиация), источник официального опубликования: Опубликован 01.11.2023 на официальном сайте <a href="http://publication.pravo.gov.ru">http://publication.pravo.gov.ru</a> Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2538 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее – размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали – высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали – внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Министра России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями, внесенными приказом Министра России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее – Приказ № 734) и(или) Обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона № 116-ФЗ. Подпункт 5 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 5 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «г» пункта 1(1) Положения. Пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ. Статья 107 Земельного кодекса Российской Федерации. Зона установлена бессрочно., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 13.10.2023, номер решения: 892-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: Опубликован 01.11.2023 на официальном сайте <a href="http://publication.pravo.gov.ru">http://publication.pravo.gov.ru</a> Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2453 от 17.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На приаэродромной территории устанавливаются</p>	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 009F00DC181A023864597E1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности. Пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Зона установлена бессрочно, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 13.10.2023, номер решения: 892-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: Опубликован 01.11.2023 на официальном сайте <a href="http://publication.pravo.gov.ru">http://publication.pravo.gov.ru</a>		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2024; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ПИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7260/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство</p>		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

РФ; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство РФ; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Российская Федерация. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово) от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.10.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение О внесении изменения в Приложение к распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от 15.01.2024 № 26-РМ «Об определении местоположения береговых линий (границ водных объектов), установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов на территории Московской области» от 27.03.2024 № 392-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; распоряжение Об определении местоположения береговых линий (границ водных объектов), установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов на территории Московской области от 15.01.2024 № 26-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.10.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение Об определении местоположения береговых линий (границ водных объектов), установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов на территории Московской области от 15.01.2024 № 26-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; распоряжение О

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
		внесении изменения в Приложение к распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от 15.01.2024 № 26-РМ «Об определении местоположения береговых линий (гранц водных объектов), установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов на территории Московской области» от 27.03.2024 № 392-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области.	
Получатель выписки:		Романова Наталья Борисовна	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 2 Лист 9

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо одиннадцать»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0080105:24412-50/128/2024-1 26.02.2024 18:33:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.02.2024 18:33:39	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:24412-50/128/2024-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.07.2019 по 30.09.2033	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активо одиннадцать", № 3773, выдан 16.07.2019  Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 10

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 24	
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:24412
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

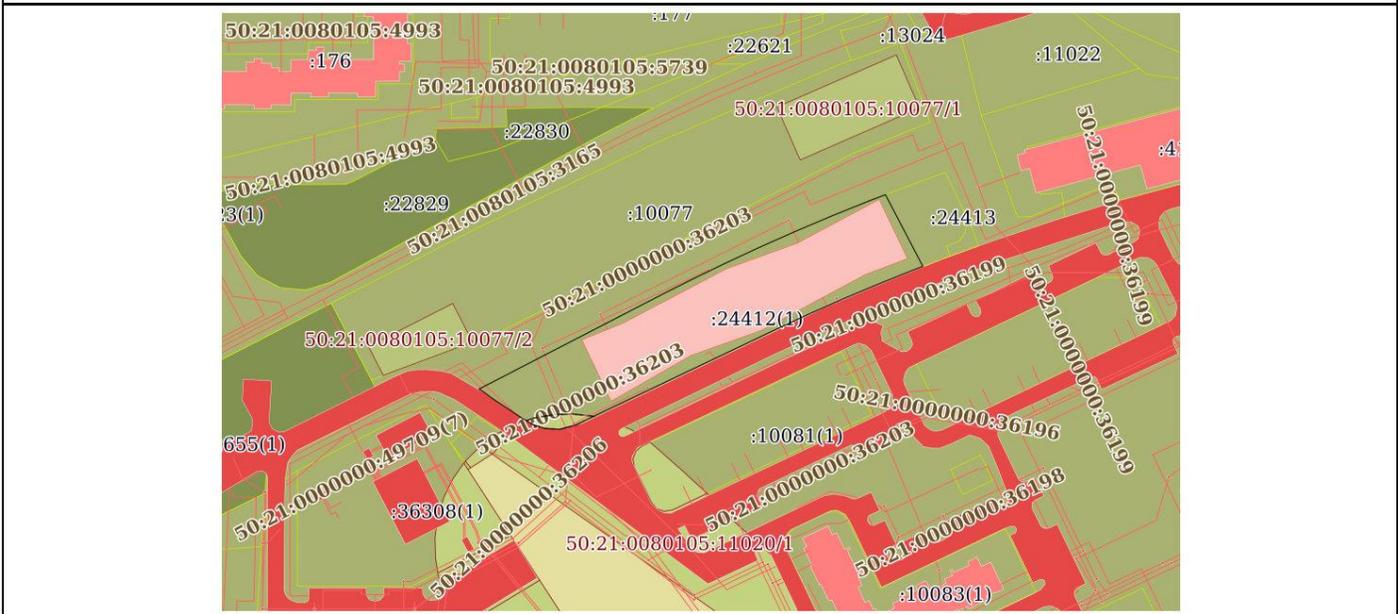
## Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3 Лист 12

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F08DC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	152°29.3'	30.85	данные отсутствуют	50:21:0080105:24413	119048, г Москва, пер. Учебный, д. 2, кв. 104
2	1.1.2	1.1.3	248°44.9'	4.44	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	248°8.8'	14.1	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	247°3.8'	13.78	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	246°5.2'	14.11	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	244°59.1'	16.53	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	244°25.7'	82.59	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	254°54.4'	6.18	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	273°33.8'	5.79	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	287°47.0'	4.45	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	300°49.0'	5.37	данные отсутствуют	50:21:0080105:11020(1)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	303°39.1'	12.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	305°17.5'	7.04	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	62°37.0'	78.88	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	63°10.9'	11.1	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	64°1.0'	15	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	65°0.4'	15.01	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	65°59.9'	15	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	67°0.4'	15	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	68°2.1'	15	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.1	68°57.7'	6.69	данные отсутствуют	50:21:0080105:22654(1)	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 3.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444521.19	2202075.93	Закрепление отсутствует	0.1
2	444493.83	2202090.18	Закрепление отсутствует	0.1
3	444492.22	2202086.04	Закрепление отсутствует	0.1
4	444486.97	2202072.95	Закрепление отсутствует	0.1
5	444481.6	2202060.26	Закрепление отсутствует	0.1
6	444475.88	2202047.36	Закрепление отсутствует	0.1
7	444468.89	2202032.38	Закрепление отсутствует	0.1
8	444433.24	2201957.88	Закрепление отсутствует	0.1
9	444431.63	2201951.91	Закрепление отсутствует	0.1
10	444431.99	2201946.13	Закрепление отсутствует	0.1
11	444433.35	2201941.89	Закрепление отсутствует	0.1
12	444436.1	2201937.28	Закрепление отсутствует	0.1
13	444442.95	2201926.99	Закрепление отсутствует	0.1
14	444447.02	2201921.24	Закрепление отсутствует	0.1
15	444483.3	2201991.28	Закрепление отсутствует	0.1
16	444488.31	2202001.19	Закрепление отсутствует	0.1
17	444494.88	2202014.67	Закрепление отсутствует	0.1
18	444501.22	2202028.27	Закрепление отсутствует	0.1
19	444507.32	2202041.97	Закрепление отсутствует	0.1
20	444513.18	2202055.78	Закрепление отсутствует	0.1
21	444518.79	2202069.69	Закрепление отсутствует	0.1
1	444521.19	2202075.93	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 4 Лист 15

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:21:0080105:24412/1	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F08DC181A023B64597E1E25798BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:21:0080105:24412/2	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

## Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 4.1 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:21:0080105:24412/1	93	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение О внесении изменения в Приложение к распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от 15.01.2024 № 26-РМ «Об определении местоположения береговых линий (границ водных объектов), установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов на территории Московской области» от 27.03.2024 № 392-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; распоряжение Об определении местоположения береговых линий (границ водных объектов), установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов на территории Московской области от 15.01.2024 № 26-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п. 15. В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; (в ред. Федеральных законов от 21.10.2013 N 282-ФЗ, от 01.05.2022 N 122-ФЗ) 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 N 190-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 30.12.2021 N 445-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ) 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; (п. 5 в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 294-ФЗ) 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F06DC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 18

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 24	
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:24412
	<p>границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; (п. 6 в ред. Федерального закона от 08.12.2020 N 416-ФЗ) 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ) 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах") (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ). п. 17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн; Реестровый номер границы: 50:21-6.1097; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Прибрежная защитная полоса ручей Безымянный, приток реки Купелинка; Тип зоны: Прибрежная защитная полоса; Номер: б/н</p>
50:21:0080105:24412/2	93 <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение Об определении местоположения береговых линий (границ водных объектов), установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов на территории Московской области от 15.01.2024 № 26-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; распоряжение О внесении изменения в Приложение к распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от 15.01.2024 № 26-РМ «Об определении местоположения береговых линий (границ водных объектов), установлении границ водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов на территории Московской области» от 27.03.2024 № 392-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п. 15. В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; (в ред. Федеральных законов от 21.10.2013 N 282-ФЗ, от 01.05.2022 N 122-ФЗ) 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 N 190-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 30.12.2021 N 445-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ) 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция</p>

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
		<p>автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; (п. 5 в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 294-ФЗ) 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; (п. 6 в ред. Федерального закона от 08.12.2020 N 416-ФЗ) 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ) 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").(п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ); Реестровый номер границы: 50:21-6.1098; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона ручей Безмяный, приток реки Купелинка; Тип зоны: Водоохранная зона; Номер: б/н</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): 1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 настоящей таблицы. 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года. Подпункт 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «б» пункта 1(1) Положения. Зона установлена бессрочно; Реестровый номер границы: 50:00-6.2520; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по</p>	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

	<p>межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИИ-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; ОБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7260/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство РФ; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство РФ; об исправлении технических ошибок от 14.10.2016 № 11-2647/16 выдан: ФГБУ ФКП Росреестра; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Российская Федерация; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:21-6.79; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона</p>
--	---

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F06DC181A023B64597F1E2579B9EFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
		транспорта; Номер: б/н	
Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово) от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): 1. 1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 настоящей таблицы. 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года : 330 м. 3. В границах третьей подзоны строительство, реконструкция объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. 4. При наложении секторов третьей и четвертой подзон ограничения предельной абсолютной высоты размещения объектов капитального строительства принимаются по наименьшему показателю высотных ограничений. Подпункт 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «б» пункта 1(1) Положения; Реестровый номер границы: 50:00-6.2445; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сектор 3.1 третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>		
Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее – размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествии техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали – высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали – внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно</p>		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F06BDC181A023B64597F1E2579BFEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	
		<p>выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее – Приказ № 734) и(или) Обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона № 116-ФЗ. Подпункт 5 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Подпункт 5 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ. Подпункт «г» пункта 1(1) Положения. Пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ. Статья 107 Земельного кодекса Российской Федерации. Зона установлена бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2538; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): На приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности. Пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. Зона установлена бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2453; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 4.2 Лист 23

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:21:0080105:24412/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444433.24	2201957.88	-	-
2	444431.63	2201951.91	-	-
3	444431.99	2201946.13	-	-
4	444433.35	2201941.89	-	-
5	444434.94	2201939.22	-	-
6	444435.88	2201941.97	-	-
7	444437.23	2201949.7	-	-
8	444437.49	2201956.83	-	-
9	444436.63	2201964.63	-	-
10	444436.57	2201964.84	-	-
11	444433.24	2201957.88	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small></p>	
	полное наименование должности	

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 24

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26312506				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:21:0080105:24412/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	444433.24	2201957.88	-	-
2	444431.63	2201951.91	-	-
3	444431.99	2201946.13	-	-
4	444433.35	2201941.89	-	-
5	444434.94	2201939.22	-	-
6	444435.88	2201941.97	-	-
7	444437.23	2201949.7	-	-
8	444437.49	2201956.83	-	-
9	444436.63	2201964.63	-	-
10	444436.57	2201964.84	-	-
11	444433.24	2201957.88	-	-

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 009F06DC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small></p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



СУПЕРТРЕСТ

Общество с ограниченной ответственностью  
«Супертрест»  
127495, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 163А, корп. 2

### Технический отчёт

нежилое здание

(тип объекта)

Торговый центр

(наименование объекта)

#### Адрес (местоположение) здания

Субъект Российской Федерации: Московская область

Муниципальное образование: Ленинский район

Населенный пункт (город, село и т.д.): -

Улица (проспект, пер. и др.): -

Дом № - Строение - Корпус -

Иное описание местоположения: Московская обл., Ленинский район,  
восточнее дер. Ермолино

Отчет составлен по состоянию на 15 сентября 2017 г.

Кадастровый инженер

М.П.



*Kolos*

(подпись)

Колесникова Г.С.

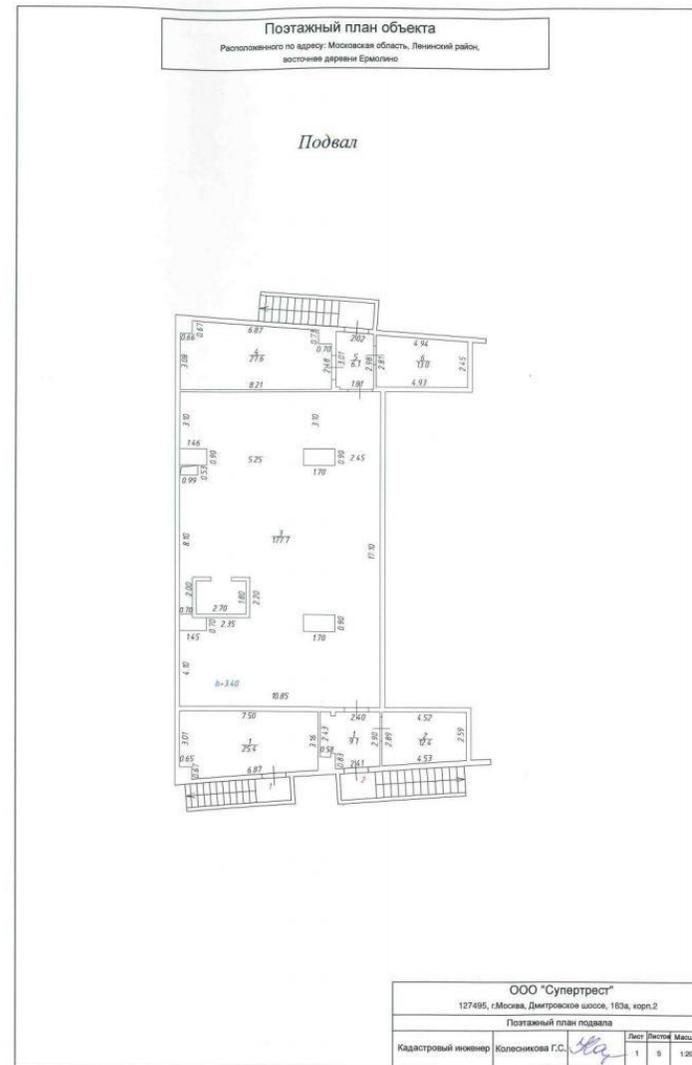
(фамилия)

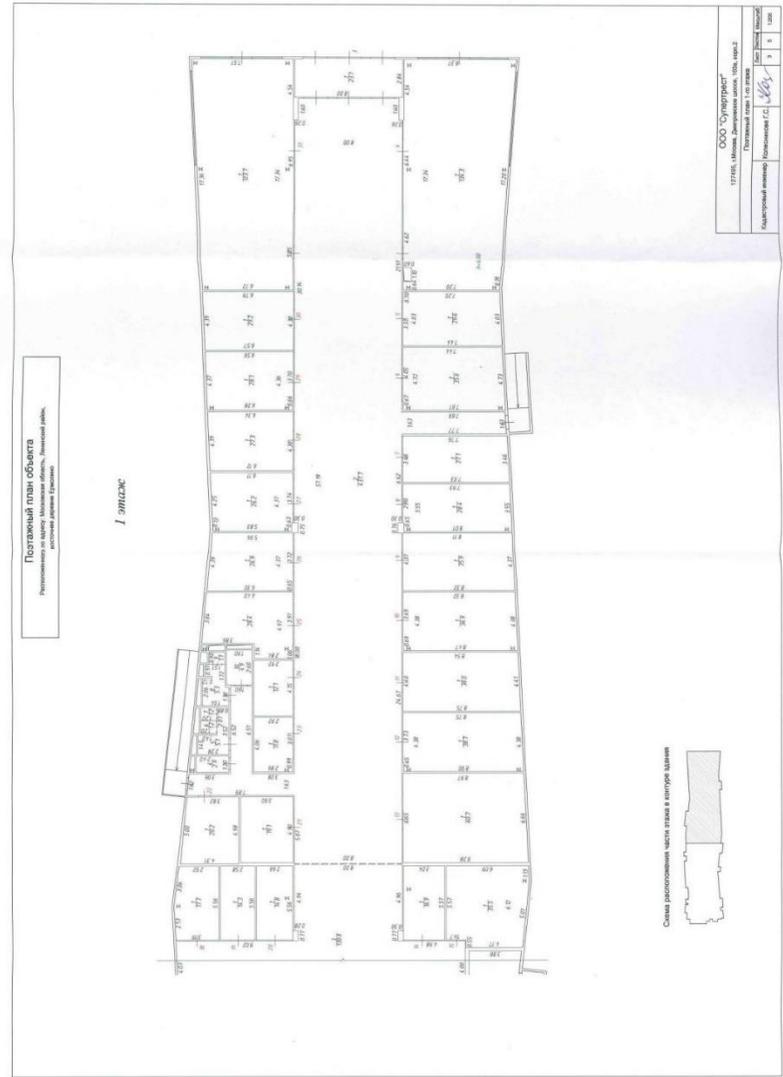
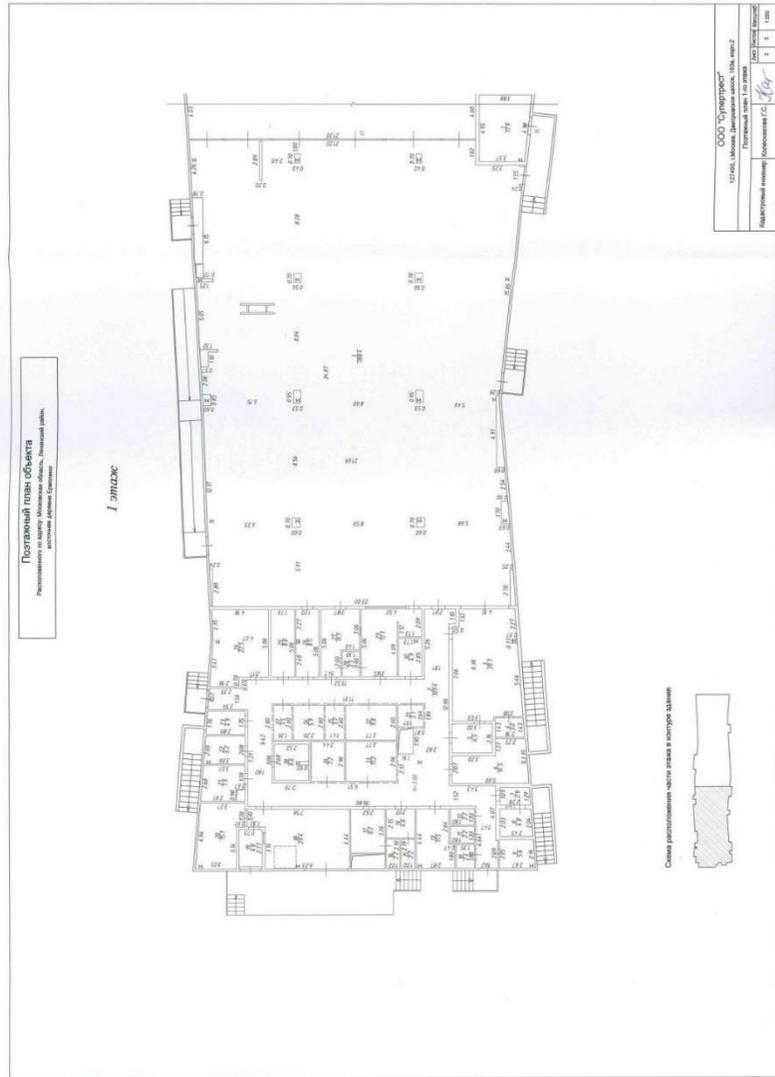
#### СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Позажный план	4-8
3	Экспликация к поэтажному плану	9-10

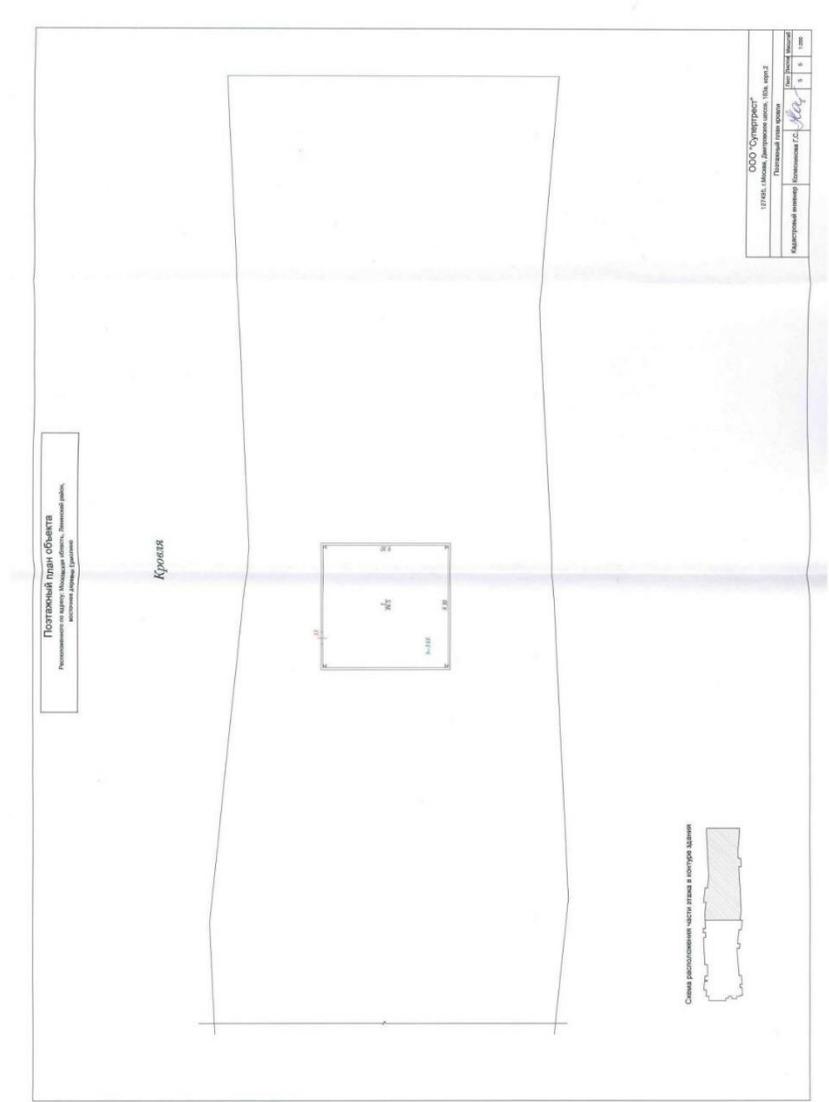
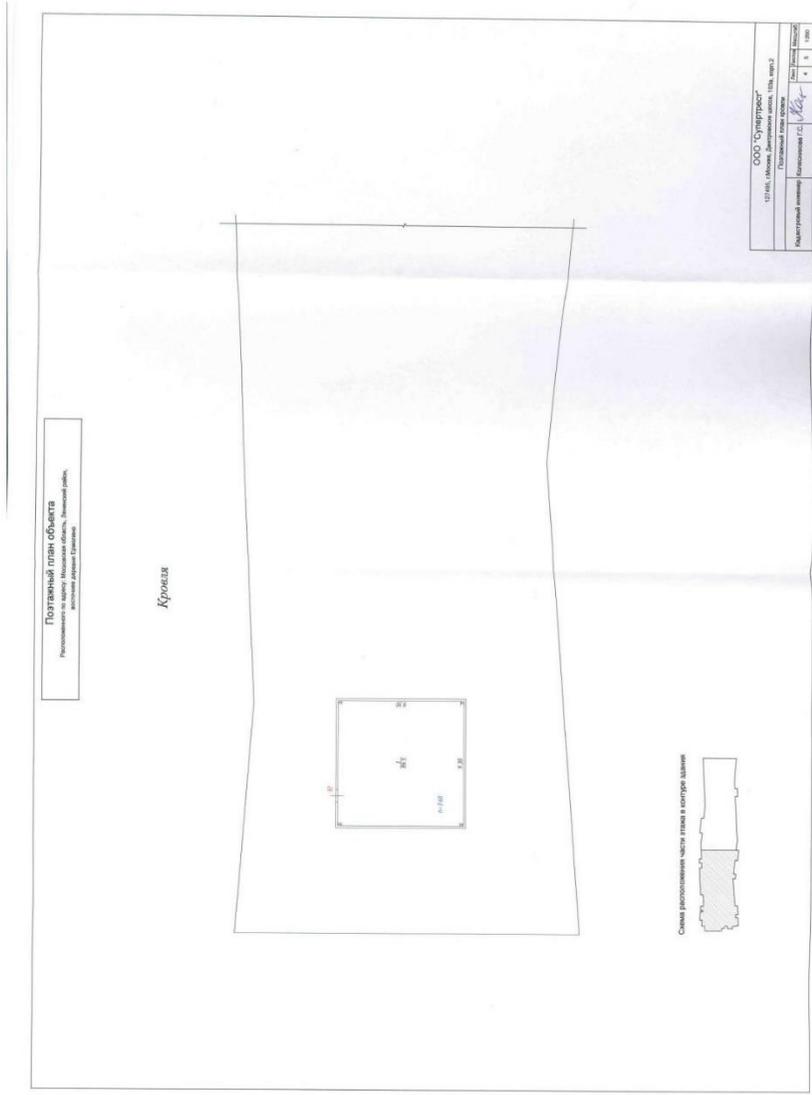
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение здания	нежилое здание
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год завершения строительства здания	2017
4	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	1
5	Общая площадь здания, кв.м.	3203,3
6	Площадь застройки здания, кв.м.	3170,0
7	Объем здания, куб.м.	18101,1
8	Материал наружных стен здания	Панельные





# Документы, предоставленные Заказчиком (63/69)



## Документы, предоставленные Заказчиком (64/69)

**Экспликация по нежилым помещениям**

№ Этажа	№ помещения	№ части помещения	Назначение части помещения	Формула подсчета площади	В том числе площадь, кв.м			Высота помещений по внутреннему обмеру, м	
					Общая площадь, кв.м	Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Подвал	1	1	Насосная пожаротушения	$(3,68+3,16)/2*6,85+0,85*3,01$	25,4	25,4	7	3,40	
			Итого по помещению №1:				25,4	25,4	
Подвал	2	1	Коридор	$(3,08+2,89)/2*2,40+2,43*0,58+2*0,28$	9,1	9,1	9,1	3,40	
			Подсобное помещение	$(2,89+2,89)/2*4,58$	12,4		12,4		
			Магазин	$10,85*17,1+1,7*0,9+2*0,38+0,33-$ $1,46*0,97*1,45+2,7*1,8+0,2*8,2*2*0,7*0,2$	177,7	177,7			
			ИТП	$(3,75+3,21)/2*5,85+3,05*0,68+0,70*2,48$	27,6	27,6			
			Коридор	$(3,14+2,89)/2*2,9$	6,1		6,1		
			Подсобное помещение	$(2,81+2,45)/2*4,93$	13,0		13,0		
Итого по помещению №2:				245,9	205,3	40,6			
Итого по подвалу:				271,3	230,7	40,6	8,00		
1	3	1	Тамбур	$8^2*8,4-0,02*5,87$ 57,19*6	23,1		23,1	6,00	
			2	Торговая галерея	$0,75*0,3^2+(1,77+7,69)/2*1,63+(7,89+7,74)/2*1,63+1,6^2*6,51-1,6^2*28^2$	437,7	437,7		
				Предаварочная зона	$4,98*9+0,77*2*42*(1,2+21,48)/2^4$	130,8	130,8		
			4	Саузал	$1,20*2,40$	2,9		2,9	
			5	Саузал	$2,28*3,52+1,4*2,07$	5,1		5,1	
			6	Саузал	$0,88*1,2$	1,2		1,2	
			7	Саузал	$0,88*1,2$	1,2		1,2	
			8	Саузал	$1,94*3,1+1,72*0,28+0,72*0,13+0,91*0,22$	5,3		5,3	
			9	Саузал	$0,91*2$	1,1		1,1	
			10	Саузал для МГН	$2,60*1,90$	4,9		4,9	
Итого по помещению №3:				613,3	568,5	44,8	6,00		
1	4	1	Кафе	$(8,37+7,2)/2*17,24+1,13*5$	134,3	134,3		6,00	
Итого по помещению №4:				134,3	134,3				
1	5	1	Магазин	$(7,44+7,3)/2*4,03+0,7*0,1$	29,6	29,6		6,00	
Итого по помещению №5:				29,6	29,6				
1	6	1	Магазин	$(7,67+7,44)/2*4,72+0,5*1,12$	35,6	35,6		6,00	
Итого по помещению №6:				35,6	35,6				
1	7	1	Магазин	$(7,93+7,76)/2*3,48$	27,1	27,1		6,00	
Итого по помещению №7:				27,1	27,1				
1	8	1	Магазин	$(6,1+7,93)/2*3,55+0,65*0,1$	28,4	28,4		6,00	
1	9	1	Магазин	$(8,92+8,11)/2*4,37$	35,9	35,9		6,00	
Итого по помещению №8:				35,9	35,9				
1	10	1	Магазин	$(6,57+6,32)/2*4,38+0,69*0,1$	36,9	36,9		6,00	
Итого по помещению №9:				36,9	36,9				
1	11	1	Магазин	$(8,75+8,54)/2*4,40$	38,0	38,0		6,00	
Итого по помещению №10:				38,0	38,0				
1	12	1	Магазин	$(8,97+8,75)/2*4,38+0,65*0,1$	38,7	38,7		6,00	
Итого по помещению №11:				38,7	38,7				
1	13	1	Магазин	$(9,37+9,20)/2*4,55$	60,7	60,7		6,00	
Итого по помещению №12:				60,7	60,7				
1	14	1	Магазин	$5,57*3,04$	16,9	16,9		6,00	
Итого по помещению №13:				16,9	16,9				
1	15	1	Магазин	$6,12*0,09+0,55*1,47+0,4*3*2$	36,8	36,8		6,00	
Итого по помещению №14:				36,8	36,8				
1	16	1	Электрощитовая	$(3,37+3,88)/2*4,95$	17,9	17,9		6,00	
Итого по помещению №15:				17,9	17,9				
1	17	1	Торговый зал	$(25+22,06)/2*19,67+(22,52+22,06)/2*15,17+0,8*0,85+0,57*1,1-0,19*1,28+1,99*0,19+0,78+0,55*0,76+15*0,2+2,28+0,4*0,7+2-0,7*0,56+2*0,53*0,95+2*0,7*0,6+2-1,62*3,25-(0,24+0,75)/2*3,27+(0,83+0,5)*2*1,7+(0,25+0,3)*2*2,7-(0,5+0,1)/2*4,91+(0,24+0,1)/2*2,8$	788,4	788,4		3,00	
			Транспортный коридор	$5,26*1,81+0,5*1,1+(2,94+2,89)/2*1,56+0,68*0,4+1,52*3,43+4,64*1,62+0,12*2,55+9,42*14,9+3,06*2,79-1,9*1,14$	109,4		109,4		
			3	Пиварня	$3,03*8,38+0,5*1,32+(1,18+1,57)/2*0,03+0,3*0,3$	39,7	39,7		
			4	Молочная	$(2,18+2,08)/2*1,43$	3,0		3,0	
			5	Склад муки	$2*12*3,0$	6,5	6,5		
			6	Кабинет	$3,2*2,07+(2,25+2,49)/2*3,34$	14,5	14,5		
			7	Комната персонала денег	$(2,28+2,23)/2*1,29$	2,9	2,9		
			8	Главная касса	$(2,45+2,32)/2*2,03$	4,8	4,8		
			9	Выходомеритория	$(2,87+2,52)/2*2,15$	2,4	2,4		
			10	Пост СБ	$1,81*1,35$	2,2	2,2		2,2
			11	Саузал	$1,23*1,8$	2,2		2,2	
			12	Саузал	$1,23*1,8$	2,2		2,2	
			13	Комната приема гости	$4,44*2,87-2,84*0,47$	11,8	11,8		
			14	Гардеробная	$4,44*2,12$	9,4		9,4	

	15	Саузал	2,19*1,0	2,2		2,2	
	16	Саузал	2,19*1,0	2,2		2,2	
	17	Гардеробная	3,28*2,52	8,2		8,2	
	18	Зона разгрузки	4,44*7,56+3,14*1,33	29,4	29,4		
	19	Подсобное помещение	2,77*1,73	4,8		4,8	
	20	Помещение централи для х/к	$(3,66+3,27)/2*1,78+(3,05+2,66)/2*3,14$	15,1	15,1		
	21	Электрощитовая	$(3,07+3,38)/2*2,88+0,9*0,67$	7,9		7,9	
	22	Серверная П	$(3,95+3,85)/2*2,08$	6,2		6,2	
	23	Серверная СБ	$(2,89+2,76)/2*1,75$	4,9		4,9	
	24	Сухой склад	$(4,18+4,06)/2*2,95+(4,06+4,35)/2*3,41+0,7*2,17$	22,5	22,5		
	25	Склад алкоголя	5,06*1,73	8,8		8,8	
	26	Рыбный цех	5,26*1,74+3*0,3	8,5		8,5	
	27	Мясной цех	5,05*2,37+1,42	11,7		11,7	
	28	Зона мойки	1,9*1,3	2,5		2,5	
	29	Кулинарный цех	5,08*2,65+2,09*1,73+0,1*0,8	17,1	17,1		
	30	Сухой склад	2,85*1,73	4,9		4,9	
	31	Холодильная камера	1,84*1,91	3,1		3,1	
	32	Холодильная камера	2,60*3,77	9,8		9,8	
	33	Холодильная камера	3,77*6,96	11,2		11,2	
	34	Холодильная камера	2,86*2,44	7,2		7,2	
	35	Холодильная камера	2,80*1,41	3,7		3,7	
	36	Холодильная камера	2,80*2,28	5,9		5,9	
	37	Холодильная камера	2,80*1,36	3,5		3,5	
	38	Подсобное помещение	2,52*2,68+0,20*0,90	6,6		6,6	
	Итого по помещению №17:			1210,4	1055,4	205,0	
1	18	1	Магазин	$(3,32+3,19)/2*2,4+(1,39+2,92)/2*3,18$	17,7	17,7	6,00
	Итого по помещению №18:			17,7	17,7		
1	19	1	Магазин	5,56*2,58	14,3	14,3	6,00
	Итого по помещению №19:			14,3	14,3		
1	20	1	Магазин	5,96*2,96	14,8	14,8	6,00
	Итого по помещению №20:			14,8	14,8		
1	21	1	Магазин	4,9*3,9	19,1	19,1	6,00
	Итого по помещению №21:			19,1	19,1		
1	22	1	Помещение персонала	$(4,31+3,82)/2*4,98$	20,2	20,2	6,00
	Итого по помещению №22:			20,2	20,2		
1	23	1	Магазин	$(4,06*2,92+0,99*0,1$	11,8	11,8	6,00
	Итого по помещению №23:			11,8	11,8		
1	24	1	Магазин	4,15*2,92	12,1	12,1	6,00
	Итого по помещению №24:			12,1	12,1		
1	25	1	Магазин	$(8,4+8,75)/2*3,85+1,4*2,98$	29,4	29,4	6,00
	Итого по помещению №25:			29,4	29,4		
1	26	1	Магазин	$(5,96+6,4)/2*4,37+0,1*0,65$	26,9	26,9	6,00
	Итого по помещению №26:			26,9	26,9		
1	27	1	Магазин	$(6,11+5,9)/2*4,37+0,65*0,1$	26,2	26,2	6,00
	Итого по помещению №27:			26,2	26,2		
1	28	1	Магазин	$(6,12+6,34)/2*4,38$	27,3	27,3	6,00
	Итого по помещению №28:			27,3	27,3		
1	29	1	Магазин	$(6,56+6,38)/2*4,36+0,65*0,1$	28,1	28,1	6,00
	Итого по помещению №29:			28,1	28,1		
1	30	1	Магазин	$(6,57+6,78)/2*4,38$	29,2	29,2	6,00
	Итого по помещению №30:			29,2	29,2		
1	31	1	Кафе	$(7,51+6,72)/2*17,34+0,05*9,95$	123,7	123,7	6,00
	Итого по помещению №31:			123,7	123,7		
Крыша	32	1	Венткамера	9,30*9,30	86,5	86,5	3,80
	Итого по помещению №32:			86,5	86,5		
Крыша	33	1	Венткамера	9,30*9,30	86,5	86,5	3,80
	Итого по помещению №33:			86,5	86,5		
Итого по зданию:			3203,3	2912,9	290,4		



**ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»**  
 ОГРН 1167746177972  
 ИНН 7706434108 КПП 770601001  
 123022, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ  
 Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42  
[arenda@aktivo.ru](mailto:arenda@aktivo.ru)

от 26.03.2025 № 237

**СПРАВКА**

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами недвижимого имущества с кадастровыми номерами 50:21:0080105:12070 и 50:21:0080105:10080, расположенными по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный округ, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом № 2, на основании Договора № А11/19-4 от 30.12.2019 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать».

В таблице далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной части по состоянию на 26.03.25г. без учета коммунальных и прочих расходов, в т.ч. НДС.

№ п/п	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер договора аренды	Дата подписания и договора аренды	Срок аренды, лет	Ежемесячная и арендная плата, руб., с НДС	Средняя расчетная арендная плата, руб. с НДС
1	№ 4	Нео-Форм ООО	Аптека	134,30	9V/2017	01.04.2018	10	557 922,49	72 293,85
2	№ 17	Торговый дом "Перекресток" АО	Продукты	1 210,40	1V/2017	06.12.2017	10	3 806 022,30	15 511,61
3	№ 28	Милов Георгий Константинович ИП	Салон связи Sky Tel	27,30	13V/2017	07.05.2018	5	149 800,02	
4	№ 11, 12, 13	Альянс-М ООО	Зоомагазин Четыре лапы	137,40	14V/2018	07.05.2018	5	540 820,69	
5	3 - МОП 12 Часть нежилого помещения № 3	СБЕРБАНК ПАО	Банкомат	2,00	500027498 99	18.04.2019	11 мес.	15 000,00	
6	№ 29	Карапезян Сарен Арменович ИП	Барбешоп	28,10	АИ- 616/ДСА/А11	08.07.2024	60 мес.	100 000,00	
7	часть помещения № 2	Гулиев Вусал Гасрат оглы	парфюмерия	2,70	АИ- 186/ДСА/ А11	08.06.2022	11 мес.	28 940,63	
8	часть нежилого помещения № 3	Анжикс Евгений Валерьевич ИП	Головные уборы	2,99	АИ- 530/ДСА/ А11	12.01.2024	11 мес.	57 000,00	
9	2 - МОП 11 Часть нежилого	ВЕНДОРТУМ ООО	Вендинг Живчика	1,00	АИ- 19/ДСА	01.02.2021	11 мес.	9 175,57	

10	помещения № 2 2 - МОП 8 остров Часть нежилого помещения № 2	Агаев Эмин Ахлиман ИП	Овощи/Фрукты	16,00	АИ- 493/ДСА/ А11	13.10.2023	11 мес.	157 500,00	
11	№ 25	Горлова Ирина Сергеевна ИП	Разливное пиво	28,40	АИ- 240/ДСА/ А11	01.09.2022	11 мес.	201 348,07	
12	№ 2	Гулиев Вусал Гасрат оглы	Свежее мясо	20,77	АИ- 223/ДСА/ А11	05.08.2022	11 мес.	210 000,00	
13	№ 23	Джабраил Лидит Радиковна ИП	Косметика	11,80	АИ- 152/ДСА	01.04.2022	11 мес.	109 522,51	
14	3 - МОП Часть нежилого помещения № 3	Блинова Анна Викторовна ИП	Кофешоп	2,00	АИ- 543/ДСА/А11	16.04.2024	11 мес.	25 000,00	
15	№ 6	Карапезян Сарен Арменович ИП	Салон красоты	35,60	АИ- 498/ДСА/ А11	18.10.2023	11 мес.	149 800,00	
16	№ 2	Вечное Сияние ООО	Карaoke	218,30	АИ- 38/ДСА	01.05.2021	11 мес.	308 370,00	
17	Часть помещения № 3	Лотерея Москвы АО	Столото	2,89	АИ- 58/ДСА	23.07.2021	11 мес.	44 100,00	
18	№ 8	МегаФон Ритейл АО	МегаФон	28,40	АИ- 4/ДСА	01.02.2021	11 мес.	238 140,00	
19	№ 2	вакцинация		19,10					
20	2 - МОП 12 Часть нежилого помещения №2	Звякин Константин Игоревич ИП	Вендинг кондитерские изделия	1,83	АИ- 703/ДСА/А11	23.01.2025	11 мес.	30 000,00	
21	№ 18, 19	Саргсян Гагик Рубикович ИП	Дом быта	32,00	АИ- 243/ДСА/ А11	01.10.2022	11 мес.	210 000,00	
22	№ 20	вакцинация		14,80					
23	№ 27	Скят ООО	МТС	26,20	АИ- 202/ДСА/ А11	23.06.2022	11 мес.	137 955,10	
24	2 - МОП 12 Часть нежилого помещения №2	Скрибин Дмитрий Владимирович ИП	Вендинг кран-машина	1,00	АИ-20/ДСА	01.02.2021	10 мес.	10 519,14	
25	№ 5	Сукиасян Горис Арарати ИП	Конфеты и кондитерские изделия	29,60	АИ- 67/ДСА	01.11.2021	11 мес.	150 000,00	
26	№ 14	Сыч Роман Юрьевич ИП	Фотоуслуги	16,90	АИ- 578/ДСА/А11	01.02.2021	11 мес.	86 100,00	
27	2-МОП 10 остров часть нежилого помещения № 2	Телетников Роман Юрьевич ИП	Ювелирные изделия Золотой союз	9,90	АИ- 18/ДСА	01.02.2021	11 мес.	132 779,78	
28	№ 2	Митрофанов Андрей Васильевич ИП	Белорусские продукты	14,00	АИ- 547/ДСА/ А11	03.07.2024	11 мес.	200 000,00	
29	2-МОП15часть помещения № 2	ТБанк АО	Банкомат	1,00	б/и	01.04.2022	11 мес.	11 576,25	
30	№ 10	Лудко Руслан Евстахович ИП	Канцелярские товары	36,90	АИ- 613/ДСА/А11	01.07.2024	11 мес.	150 000,00	
31	2 - МОП Часть нежилого помещения № 2	Сь Ритейл ООО	Sokolov	12,24	АИ- 614/ДСА/ А11	24.06.2024	11 мес.	100 000,00	
32	2 - МОП 2 остров Часть нежилого	Чупрунов Сергей Александрович ИП	Рыба	20,00	АИ- 517/ДСА/ А11	30.11.2023	11 мес.	203 300,00	

# Документы, предоставленные Заказчиком (66/69)

№ п/п	помещения № 2	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата, руб. в мес. с НДС
33	№30, 31	Кахаров Хусейн Абдумажидович ИП	Чайхона и пекарня	152,90	АИ- 49/ДСА	02.07.2021	11 мес	687 121,06
34	№24	Назимова Ирина Николаевна ИП	Табак	12,10	АИ- 33/ДСА	01.04.2021	11 мес.	114 399,70
35	№ 26	Т2 Мобайл ООО	Салон связи Т2	26,90	АИ- 646/ДСА/А11	20.01.2025	11 мес.	160 000,00
36	№ 7	Какушкина Евгения Сергеевна ИП	1000 мелочей и одна мелочь	27,10	АИ- 590/ДСА/А11	12.04.2024	11 мес.	159 600,00
37	№ 9	Шестакова Марина Юрьевна ИП	Центральный магазин	35,90	АИ- 32/ДСА	01.04.2021	11 мес.	158 931,20
38	3 - МОП 12 Часть нежилого помещения №3	Каримов Азиз Алиджанов ИП	Магазин сухофруктов	6,30	АИ- 650/ДСА/А11	28.10.2024	11 мес.	85 000,00
39	2 - МОП 12 Часть нежилого помещения №2	Туев Алексей Игоревич ИП	Вендинг прицепка	0,58	АИ- 708/ДСА/А11	29.01.2025	11 мес.	10 000,00
40	МОП	Бляжко Лилия Иосифовна ИП	ПРОМО	-	АИ- 728/КДСА/А11	26.02.2025	14 дн.	5 833,33
41	МОП	Соловьев Максим Сергеевич ИП	ПРОМО	-	АИ- 712/КДСА/А11	06.02.2025	8 дн.	2 916,67
42	3-МОП 23 часть нежилого помещения № 2	вакансия	-	15,00	-	-	-	-
<b>Итого:</b>				<b>2 422,60</b>				<b>9 505 744,51</b>

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 2 422,60 кв.м., арендуемая площадь – 2 373,7 кв.м. Вакансия составляет 48,9 кв.м. (2,02 % от арендопригодной площади объекта недвижимости).

По состоянию на 26.03.2025 г. площадь земельного участка, сданного в субсубаренду составляет 61,25 кв.м, в т.ч.:

№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата, руб. в мес. с НДС
1	Часть ЗУ	Демидова Мария Викторовна ИП	Вендинг Боксёр на ЗУ	1	АИ- 183/ДСА/А11	01.06.2022	11 мес.	13 107,96
2	Часть ЗУ	Рыбачев Валентин Сергеевич ИП	Ларёк с водой	2,25	АИ- 250/ДСА/А11	01.09.2022	11 мес.	8 014,30
3	Часть ЗУ	Рыбачев Валентин Сергеевич ИП	Павильон НТО	58,0	АИ- 495/ДСА/А11	19.10.2023	11 мес.	71 452,50
<b>Итого:</b>				<b>61,25</b>				<b>92 574,76</b>

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 26.03.2025 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	890 557,54
	Электроэнергия	765 530,20
	Водоснабжение/Водоотведение	28 505,61
	Вентиляция/отопление/подогрев воды /потери тепловой энергии	96 521,73
2	Эксплуатационные расходы:	701 994,31
	Вывоз мусора	55 391,83
	Охрана объекта	104 775,00
	Дератизация/дезинсекция	12 218,75
	ТО систем автоматической пожарной защиты	30 000,00
	Клининговые услуги/ТМЦ для клининга	130 000,00
	Прочистка и ремонт трубопроводов и канализации	6 210,00
	Ремонт и ТО системы отопления, вентиляции, кондиционирования, холодильного оборудования	19 703,89
	Ремонт и ТО автоматических дверей	3 125,00
	ТМЦ/текущий ремонт	66 210,34
	ФОТ	274 359,50
<b>Итого без НДС</b>		<b>1 592 551,85</b>

1	<b>Коммунальные расходы:</b>	<b>890 557,54</b>
	Электроэнергия	765 530,20
	Водоснабжение/Водоотведение	28 505,61
	Вентиляция/отопление/подогрев воды /потери тепловой энергии	96 521,73
2	<b>Эксплуатационные расходы:</b>	<b>701 994,31</b>
	Вывоз мусора	55 391,83
	Охрана объекта	104 775,00
	Дератизация/дезинсекция	12 218,75
	ТО систем автоматической пожарной защиты	30 000,00
	Клининговые услуги/ТМЦ для клининга	130 000,00
	Прочистка и ремонт трубопроводов и канализации	6 210,00
	Ремонт и ТО системы отопления, вентиляции, кондиционирования, холодильного оборудования	19 703,89
	Ремонт и ТО автоматических дверей	3 125,00
	ТМЦ/текущий ремонт	66 210,34
	ФОТ	274 359,50
<b>Итого без НДС</b>		<b>1 592 551,85</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем с марта 2024 г. по февраль 2025 г. составляет 80 % от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение и теплоэнергию (подогрев воды, отопление, вентиляция, потери тепловой энергии).

Расходы на страхование по договору страхования имущества №SYS2733026273 от 15.01.2025г. составили 366 666,00 руб., без налога (НДС).

Расходы по уплате налога на имущество за 2024г. составили 3 011 845,00 руб., без налога (НДС): 2% x 150 592 258,28 руб.

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



К.В. Попова

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ  
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, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
№ SYS2733026273**

г. Москва

"15" января 2025 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантии», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВНИ-Страхование Дашой Ольги Александровны (ОГРНИН 31774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАШ-2-SYS2733026273/27156434 от «14» января 2025 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом «Активно» с ограниченной ответственностью, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антонио Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 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 – «Выгодоприобретателю»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах, определенных настоящим договором страховой суммой.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

- а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантии» от 10.12.2024г; (далее по тексту просто «Правила»);
- б) Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»).

Настоящей 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 (васочная конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 3 203,3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапрыново, микрорайон «Кузнецкая», квартал Северный, дом №2, на страховую сумму 531 400 000,00 (Пятьсот тридцать один миллион четыреста тысяч и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 531 400 000,00 (Пятьсот тридцать один миллион четыреста тысяч и 00/100) рублей.

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ**

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

- 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, грабёж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоавиарные 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;
- 3.1.8. «Терроризм, диверсия» в соответствии с пунктом 4.8. Правил.

3.2. Исключения из страхового покрытия:

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховым риском, страховым случаем и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

3.2.2. Дополнительные исключения.

1). Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;

- любого рода работы с использованием открытого огня и/или теплового воздействия на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование;

2) Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного Господнадзором в Предписании с истекшим сроком исполнения, и/или
- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по технологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предписании с истекшим сроком исполнения, и/или

- явилось следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проектной документацией складов (торгового помещения) бытовых электрогазонагревательных приборов или любых других элементов отопления/обогрева, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок;

3) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении товарами проходов между стеллажами в повышенном складе, загромождении склада мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

4) Произшедшее событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выявлено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/ненормативном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одновременным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и одновременно (на срок не более одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей необходимой лицензией.

5) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признают действующими умышленно, если их руководящий сотрудник или представитель, а также лицо, действовавшее хотя и от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершил или допустил действия, ведущие к возникновению страхового случая.

**4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапрыново, микрорайон «Кузнецкая», квартал Северный, дом № 2.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

5.1. Размер страховой премии составляет 366 666,00 (Триста шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть и 00/100) 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 «17» января 2025 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00 часа «16» января 2026 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.д.);
- 7.1.2. аккредитовать отказ 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, но иском случае обстоятельств, определенно 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) 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 повлечь за собой увеличение страхового риска;

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

- 7.3.1. немедленно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем 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. немедленно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю 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 риска;
- действия Страхователя при возникновении ущерба;
- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохратить 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 изменить картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов,

# Документы, предоставленные Заказчиком (68/69)

исключи из изображений безжалостности или необходимости уменьшения размеров ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с произошедшим, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с применением любых материалов Страхователем;

7.3.5. предоставить Страхователю 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 Страхователя, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставить Страхователю 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, фактического ущерба 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;
- 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 Страхователю принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страхователю любые документы, касающиеся обстоятельств происшествия;

7.3.7. передать Страхователю все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перестрахования к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

**7.4. Страховщик имеет право:**

- 7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию застрахованному лицу по заключению настоящего договора;
- 7.4.2. затребовать изменения условий настоящего договора и (или) суммы действительной 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 сведений Страхователя сведениям о фактических обстоятельствах, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагать меры по их устранению;
- 7.4.4. самостоятельно высветить 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. Страхователь обязан:**

- 7.5.1. не реализовывать права на имущество Страхователя и его имуществом неопределенно за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- 7.5.2. рассмотреть давление о страховой выплате и предоставить Страхователю (Выгодоприобретателю) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 103.6. 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) письменное уведомление о неприятии Страховщиком в полном объеме и/или отказе от выплаты страхового возмещения по причине отсутствия страхового случая, 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 отговоренной 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 выше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче наследуемых прав на утраченное (погибшее) имущество по своему усмотрению.

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе раскрывать личное имущество 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 признали и соглашаются, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (удал, агрегата, детали и т.д., квалифицированной восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сохранения (нахождение) запасных частей, действия государственных, государственных, государственных или международных ограничений, прямо или косвенно связанных с решением органов национальных экономических, трудовых, финансовых или транспортных ограничений, организации, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязанность Страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за вычетом 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 израсходованного имущества, составленной на основании факт производителя или поставщика оригинальных, или аналогичных оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг;

8.3. При определении восстановительных расходов учитывается индекс поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, 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 были произведены 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 расчистке территории от объектов недвижимого имущества и слому строений 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 (неполное 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 по обращении к Страхователю за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку);
- 8.10. День 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. ПРОЧНЕ 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, нарушения 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, телефаксом или доставлены нарочным под расписку по нижеуказанным юридическим адресам сторон.
- 10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае несоответствия соглашения - в установленном законом порядке.
- 10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» CAO «РЕСО-Гарантия» от 10.12.2024г. 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 10.12.2024г.
  - Приложение №2 - Заявление на страхование.

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

Агент / представитель Страховщика <b>Девя Ольга Александровна</b> Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 27156434
---	---------------

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК: CAO «РЕСО-Гарантия»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активное единнадцать»
Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6	Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН 7710045520 КПП 772601001 ОГРН 1027700042413	ИНН 7728142669 КПП 770301001

Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
БИК 044525593  
Корр.счет № 30101810200000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИПС (руководитель)

На основании Доверенности № Д-ДАП-2-  
SYS2733026273/27156434 от 22.12.2023 г.  
М.П.

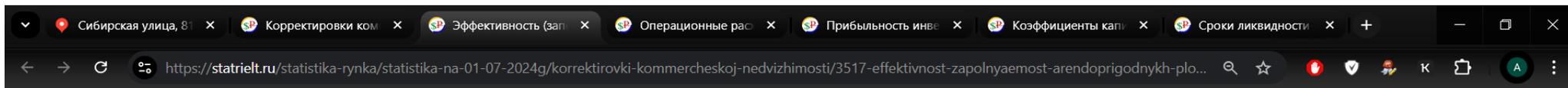


Р/с 40701810001850000527 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
БИК 044525593  
к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра административных инвестиций

На основании Доверенности № Д-ДАП-23 от 22.12.2023 г.  
М.П.





## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.07.2024 г.\)](#)



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	0,79	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,70	0,87	0,80
3	Складские помещения и здания	0,82	0,95	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,69	0,89	0,80

\* - 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 – 2024 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Объективно. Качественно. Оперативно!

[Back to Top](#)

Корректировки коммерческой недвижимости | Сроки ликвидности объектов

https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimos...

– типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах)

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	по регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	<b>Объекты производственного назначения</b>						
1	Производственные здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	Нефтебазы	17	45	25	20	24	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25
	<b>Объекты общественного назначения</b>						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	21	9	7	9	12
14	Кommunально-бытовые здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	23	11	9	11	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	5	4	5	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	8	7	8	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	12	5	4	5	7
20	Базы отдыха, санатории	7	17	10	8	10	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	15	7	6	7	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	10	4	3	4	5
	<b>Вспомогательные здания</b>						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 17.01.2025 г.)

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

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

№	Объекты 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	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

1. 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.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (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](#)



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

## 2.1. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	12,8%	16,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	10,4%	13,8%
3. Торговые площади	13,1%	11,5%	14,8%

Таблица 5. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	7,2%	21,6%
2. Стрит-ритейл	12,1%	5,6%	18,5%
3. Торговые площади	13,1%	6,3%	20,0%

## 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	1,55	1,28	1,82
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,88	1,56	2,20

## 12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,69	9,83	20,71
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	17,85	10,25	25,29

## 13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,55	18,26	30,85
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,75	15,86	30,11

## 14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	23
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	100

**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, moteлей).

**1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,53	6,25	14,90

**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	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,13	1,07	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	0,95	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)	1,10	1,05	1,15
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)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на расстоянии 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	1,05	1,13
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	1,15

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

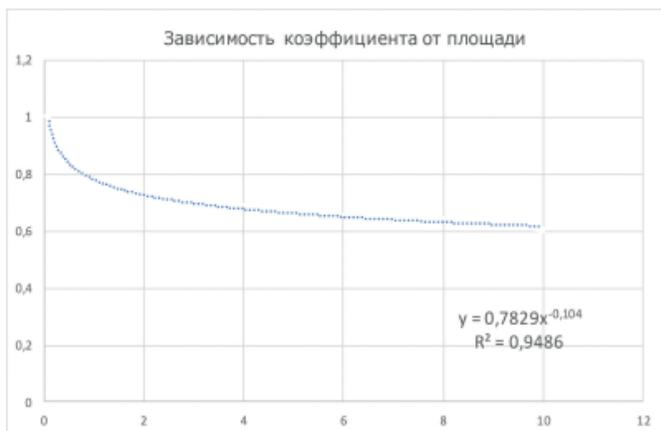
\*\* для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

**4. Расположение относительно красной линии**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,13	1,08	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некружной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,09

**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	1,10	1,22	1,36	1,52	1,70
	0,1–0,5	0,91	1,00	1,11	1,23	1,38	1,55
	0,5–1	0,82	0,90	1,00	1,11	1,24	1,39
	1–5	0,74	0,81	0,90	1,00	1,12	1,25
	5–10	0,66	0,72	0,80	0,89	1,00	1,12
	>10	0,59	0,65	0,72	0,80	0,89	1,00



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

**6. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)**

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,04	1,12

**б) Наличие коммуникаций и/или технических условий**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,06	1,04	1,09
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,05	1,11

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

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торговые развлекательные комплексы и центры, мега моллы, 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.)	11,46	8,32	14,54
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,87	8,15	15,26

**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	1,05

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
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 Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	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)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
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 расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,11	1,05	1,16

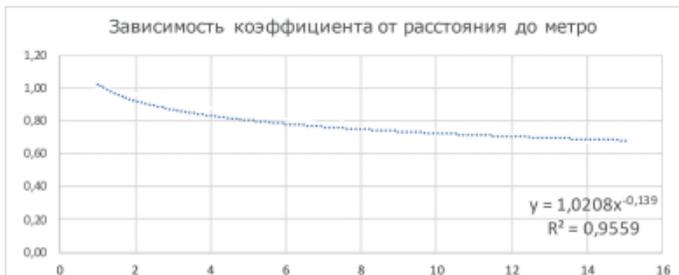
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,04	1,06

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

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

#### 4. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
зона прямой видимости от метро (менее 100 м)		1,00	1,17	1,28	1,38	1,47
до 5 мин		0,85	1,00	1,09	1,18	1,26
от 5 до 10 мин		0,78	0,92	1,00	1,08	1,16
от 10 до 15 мин		0,73	0,85	0,93	1,00	1,07
в транспортной доступности		0,68	0,79	0,87	0,93	1,00



\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

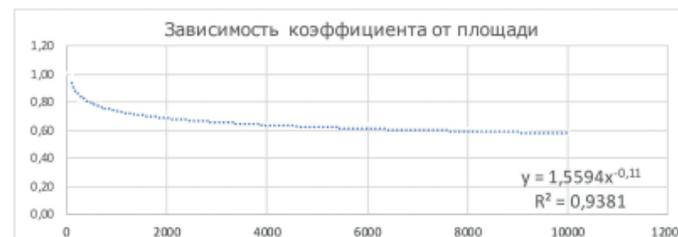
#### 5. Особенности местоположения здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,21	1,09	1,33
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии некрутой второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

#### 6. Общая площадь\*

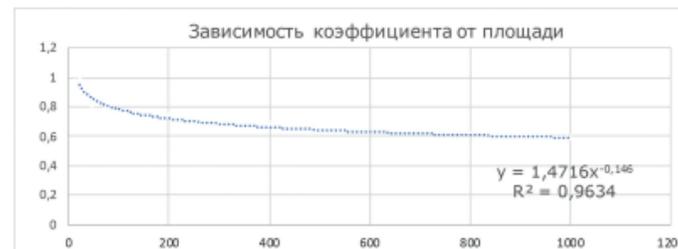
##### а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
<100		1,00	1,15	1,29	1,44	1,60	1,78
100-300		0,87	1,00	1,12	1,25	1,39	1,55
300-1000		0,78	0,89	1,00	1,12	1,24	1,38
1000-3000		0,69	0,80	0,89	1,00	1,11	1,23
3000-10000		0,62	0,72	0,80	0,90	1,00	1,11
10000 и более		0,56	0,65	0,72	0,81	0,90	1,00



##### б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20		1,00	1,13	1,27	1,42	1,57	1,73	1,87
20-50		0,88	1,00	1,12	1,25	1,39	1,53	1,65
50-100		0,79	0,89	1,00	1,12	1,24	1,37	1,48
100-300		0,71	0,80	0,89	1,00	1,11	1,22	1,32
300-500		0,64	0,72	0,80	0,90	1,00	1,10	1,19
500-1000		0,58	0,65	0,73	0,82	0,91	1,00	1,08
1000>		0,53	0,60	0,68	0,76	0,84	0,93	1,00



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

## 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)	1,80	1,21	2,39

## 21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стикерной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,11	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стикерной 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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Важная информация.** В случае, когда по категории городов данных было недостаточно, соответствующие строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категории городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

### Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 27. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	9,9%	12,0%
2. Стрит-ритейл	11,8%	10,8%	12,8%
3. Торговые площади	11,7%	10,7%	12,7%

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,0%	14,9%
2. Стрит-ритейл	11,8%	7,6%	16,0%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,7%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,04	1,09
	стихийная	0,96	1,00	1,05
	без парковки	0,92	0,95	1,00

Таблица 209. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Московской области.

Удельная цена		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,07	1,11
	стихийная	0,93	1,00	1,04
	без парковки	0,90	0,96	1,00



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 338. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

Удельная цена		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,23	1,29
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,13	1,19
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,05
	подвал	0,77	0,84	0,95	1,00

Таблица 339. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,29
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,15	1,20
	цоколь	0,81	0,87	1,00	1,05
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

#### 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	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
1.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	9086	7531	4795
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
2.3.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения			
	Операционные расходы	2382-3651	1851 - 3153	1340 - 2539

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 16% 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, 3% - 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 быстрознашиваемых элементов недвижимости

105



#### СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о 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 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. 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 437.

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+материал), руб./ кв. м
Косметический	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Премиум	9200	6000	15200

487



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Важная информация.** В случае, когда по категории городов данных было недостаточно, соответствующие строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категории городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

#### Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 27. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	9,9%	12,0%
2. Стрит-ритейл	11,8%	10,8%	12,8%
3. Торговые площади	11,7%	10,7%	12,7%

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,0%	14,9%
2. Стрит-ритейл	11,8%	7,6%	16,0%
3. Торговые площади	11,7%	7,6%	15,7%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 36. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,4%	7,5%	15,3%
2. Стрит-ритейл	12,8%	8,5%	17,0%
3. Торговые площади	11,9%	7,9%	16,0%

#### Коллективное мнение экспертов - сотрудников банковских структур

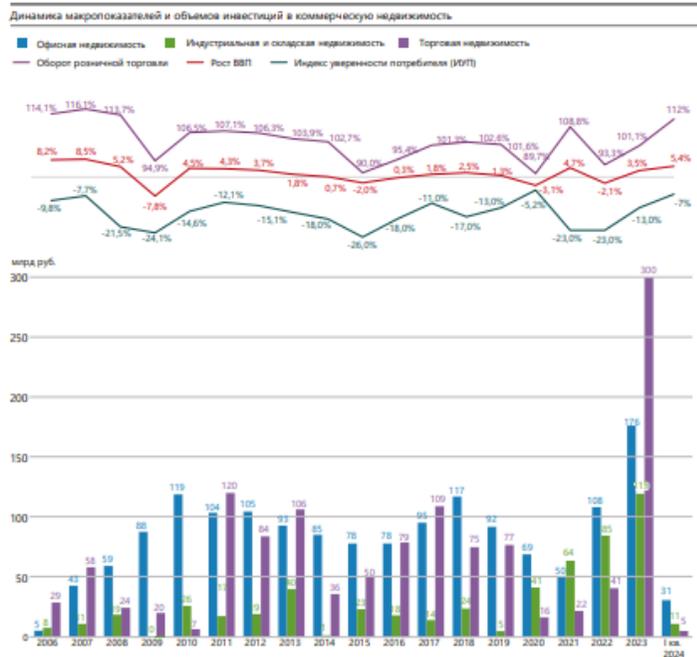
Таблица 37. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,5%	10,6%	12,4%
2. Стрит-ритейл	10,8%	10,0%	11,5%
3. Торговые площади	11,4%	10,5%	12,4%

Таблица 38. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,5%	8,2%	14,8%
2. Стрит-ритейл	10,8%	7,2%	14,4%
3. Торговые площади	11,4%	8,0%	14,8%

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**30,7 млрд руб.**  
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**2,8 млрд руб.**  
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**10,0–11,0%**  
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**5,1 млрд руб.**  
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**1,0 млрд руб.**  
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**10,0–13,0%**  
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**10,9 млрд руб.**  
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**2,2 млрд руб.**  
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**10,0–12,0%**  
СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

## Объект-аналог №1 для земельного участка

**Продается коммерческая земля, 35,4 сот.**

Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, ул. Центральная [На карте](#)  
 // Каширское шоссе 13 км от МКАД // Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 13 км от МКАД  
 // Забликово 🚗 21 мин.

23 000 000 Р Следить за изменением цены

Цена за сотку ..... 649 718 Р  
 Налог ..... УСН

**+7 915 306-03-39**  
**+7 915 296-68-25**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**3MI** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Замоскворечье**  
 Супергент

**ЖК «1-й Шереметьевский»**  
 Своя квартира от 26 тыс. руб. в месяц

**Площадь участка**  
35,4 сот.

**Категория**  
Участок поселений

==ЛОТ 217672 ==Предлагаем вашему вниманию коммерческий земельный участок площадью 35,4 соток, расположенный в живописной местности поселка Горки Ленинские, всего в 12 километрах от МКАД. Участок полностью обеспечен электричеством и имеет удобный доступ к Симферопольскому шоссе, что делает поездки в Москву и по региону максимально комфортными. Всего 4 минуты на автомобиле отделяют вас от станции метро "Битца", что делает данный объект крайне привлекательным для бизнеса. Горки Ленинские отличаются развитой инфраструктурой: здесь имеются административные учреждения, магазины, рынки и предприятия коммунального обслуживания. В окрестностях находятся дома социального обслуживания и учреждения связи, что создает дополнительные удобства для жителей и предпринимателей. Участок имеет все необходимое для реализации коммерческих проектов, что открывает широкие возможности для бизнеса в этом динамично развивающемся районе.

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

## Объект-аналог №2 для земельного участка

← Excel ↻ ↺ vidnoye.cian.ru Продаю коммерческую землю 54сот. Московская область, Ленинский городской ок... 50% ⌵

### Продается коммерческая земля, 54 сот.

Московская область, Ленинский городской округ, Таболово деревня, 19А [На карте](#)  
📍 Кашарское шоссе 8 км от МКАД 📍 Новокаширское шоссе 7 км от МКАД  
🚗 Домодедовская 14 мин. 🚗 Забликово 15 мин. 🚗 Орехово 15 мин.

🔍 📄 📷 📧 📞 Пожаловаться



4 фото



Площадь участка  
54 сот.

Отличный придорожный участок в г. Видное в 5 км от МКАД. Крайне высокий транспортный поток. Удобная транспортная доступность. Без деревьев. Без обременений. Участок ровный, имеет свой существующий въезд с Белокаменное шоссе. Вид разрешённого использования Магазины, Склады, обслуживание жилой застройки, гостиничное обслуживание. Ширина 42 метров длина 120 метров.

[Узнать больше](#)

27 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)  
Предложите свою цену

Например, 26 675 000 [>](#)

Цена за сотку ..... 509 260 Р  
Налог ..... УСН

**+7 966 054-23-47**  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**Александр Александров**

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

## Объект-аналог №3 для земельного участка

← Excel
🔍
✕
🔒 vidnoye.cian.ru
Продажа коммерческой земли 15сот. Московская область, Видное м. Варшавская -...
🔖
🗨️ 33%
⋮
📄
⬇️

### Продается коммерческая земля, 15 сот.

Московская область, Видное [На карте](#)  
 📍 Новокаширское шоссе 6 км от МКАД 📍 Симферопольское шоссе 19 км от МКАД  
 📍 Варшавская 🚗 28 мин.

🗨️
✍️
📄
📷
📧
👍 Пожаловаться



📷 6 фото
2024








📏 Площадь участка  
**15 сот.**

📄 Категория  
**Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения**

Арт. 91197737 Предлагается к продаже участок на 1 линии вдоль проезжей дороги 15 соток ( 83 м ширина, 18 м глубина ) назначения (Зона О-1, Многофункциональная), расположенный между Расторгуево и деревней Петрушино , вблизи г. Видное., от МКАД 6 км. Напротив , через дорогу Видновское кладбище. Остановка автобуса до ж/д станции Расторгуево 10 минут. КН 50:21:0090212:23962.  
 Многофункциональная общественно-деловая зона.  
 Рядом строится в/д ЮЛА (дублер МКАД), съезд на картах есть.  
 Можно использовать под:  
 Стоянку транспортных средств;  
 Ремонт автомобилей;

8 250 000 ₪
❤️

[Следить за изменением цены](#)  
 Цена за сотку ..... 550 000 ₪  
 Налог ..... УСН

+7 966 047-98-16

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Город Столиц**

📄 Документы проверены

РИЕЛТОР

**Татьяна Дубровина**

★ 5.0 · 2

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

## Объект-аналог №1 для нежилого здания

← ↻ 🔒 [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_30...](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_30...) 🔍 🏠 Ⓜ️ ☆ ⋮ 📄

главная > ... > коммерческая недвижимость > 1 продам > торговое помещение

## Продам торговое помещение, 3032 м<sup>2</sup>

900 000 000 ₽ ▾  
296 834 ₽ за м<sup>2</sup>  
📄 История цены

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 958 795-47-89

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёте?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

"Penny Lane Realty"  
Компания  
На Авито с апреля 2014 🌟  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Едзиева Виктория

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 3032 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📄 Проходимость объекта  
📄 Пешая доступность  
📄 Возможные конкуренты  
📄 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

**Купить отчёт у партнёра**

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

## Объект-аналог №2 для нежилого здания

← Excel
🔒
www.avito.ru
Торговая площадь, 1500 м² в Котельниках | Продажа коммерческой нед...
🔍
🔖
🗨 50%
📈 Кешбэк
⋮
🗨
⬇

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

### Торговая площадь, 1500 м²

🔖 Добавить в избранное
⚙ Сравнить
📌 Добавить заметку











#### О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: <b>есть</b>	Мощность электросети: 250 кВт
Общая площадь: 1500 м²	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип сделки: <b>продажа</b>
Высота потолков: 5 м	Арендаторы: <b>помещение сдано</b>

#### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта	👤 Возможные конкуренты
🚶 Пешая доступность	👤 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

**405 000 000 Р** ▾

270 000 Р за м²

📈 История цены

8 981 333-20-56

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Подскажите пл...

**Андрей**

Частное лицо

На Авито с февраля 2024

Документы проверены

A

Подписаться на продавца

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

Сообщения 📧 ⬆

## Объект-аналог №3 для нежилого здания

← Excel | 🔍 | × | 🛡️ | www.avito.ru | Продам торговое помещение, 1604 м² в Подольске | Продажа коммерче... | 🔗 | 📌 | 🗨️ 50% | 📈 Кешбэк | ⋮ | 🗨️ | ⌵

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

### Продам торговое помещение, 1604 м²

349 000 000 ₽ ▾  
217 581 ₽ за м²  
📜 История цены

♥️ Добавить в избранное | 📏 Сравнить | 📌 Добавить заметку



8 964 701-30-18

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? | Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Подскажите пл...

**Soul Estate**  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Лариса Еремина

### О помещении

Вход: с улицы | Отделка: офисная  
Общая площадь: 1604 м² | Тип сделки: продажа  
Этаж: 1

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- 📍 Проходимость объекта
- 👤 Возможные конкуренты
- 🚶 Пешая доступность
- 👤 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Сообщения 11 ⌵

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