

10 июня 2025 г.

Отчет об оценке №20250610-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Московская область, Богородский городской  
округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10  
июня 2025 г.





Конфиденциально

10 июня 2025 г.

Внимание:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора  
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №02022024/17 от 02 февраля 2024 г. и Заданием на оценку №2 от 30 мая 2025 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10 июня 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10 июня 2025 г., составила:

#### Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Кадастровый номер	руб., с НДС / НДС не обл.	руб., без НДС / НДС не обл.
Торгово-офисный комплекс	50:16:0000000:3630	317 000 000	264 166 667
Земельный участок	50:16:0302003:19	10 200 000	10 200 000
<b>Итого</b>		<b>327 200 000</b>	<b>274 366 667</b>

Источник: анализ Исполнителя

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание Объекта оценки</b>	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>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	56



## Объект оценки, включая права на Объект оценки

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

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

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

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

## Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

- ▶ Право собственности

## Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются

## Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ»

## Дата оценки

- ▶ 10 июня 2025 г.



# 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»

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

Вид стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
  - предполагается сделка с объектом оценки
  - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
  - дата оценки – 10 июня 2025 г.
  - предполагаемое использование объекта – текущее использование
  - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки

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 Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 6 из 97



**Иные существенные допущения**

- ▶ 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

**Ограничение на использование, распространение и публикацию. Отчета об оценке объекта оценки**

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам. 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 федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), издание 2024 г., применяется с 1 января 2025 г.
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), издание 2024 г., применяется с 1 января 2025 г
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (далее – Ассоциация «МСО»)



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



## Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания»)
  - 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, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 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: страховой полис № 0991R/776/51034/24 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 02.11.2024 г., срок действия с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) 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

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

## Сведения о независимости оценщика

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

## Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценки	▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №02022024/17 от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №2 от 30 мая 2025 г. между ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250610-1 от 10 июня 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630</li><li>– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19</li></ul>
Дата оценки	▶ 10 июня 2025 г.
Дата осмотра	▶ 03 июня 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Настоящий отчет предназначен для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат сравнительного подхода	▶ 368 960 000 руб., с НДС
Результат затратного подхода	▶ Не применялся
Результат доходного подхода	▶ 285 400 000 руб., с НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 327 200 000 (Триста двадцать семь миллионов двести тысяч) руб. с НДС или 274 366 667 (Двести семьдесят четыре миллиона триста шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) руб. без НДС



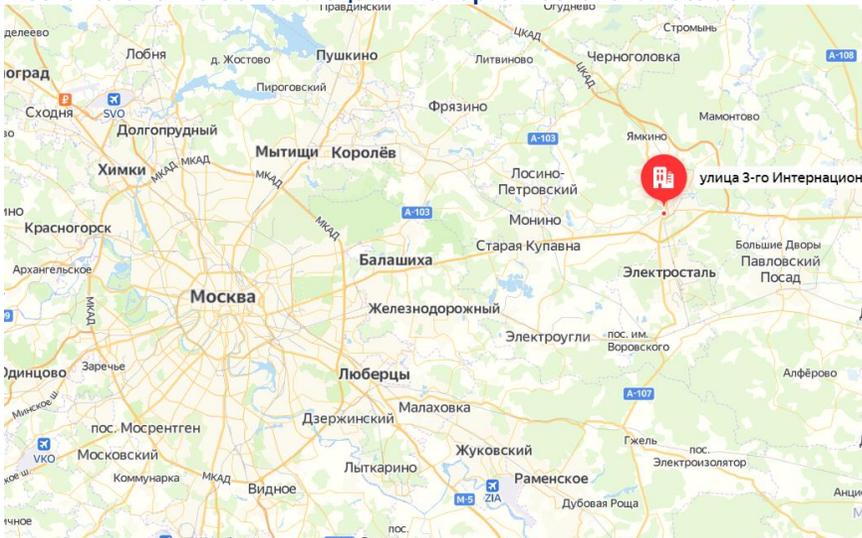
	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
<b>Анализ рынка объекта 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>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	56



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

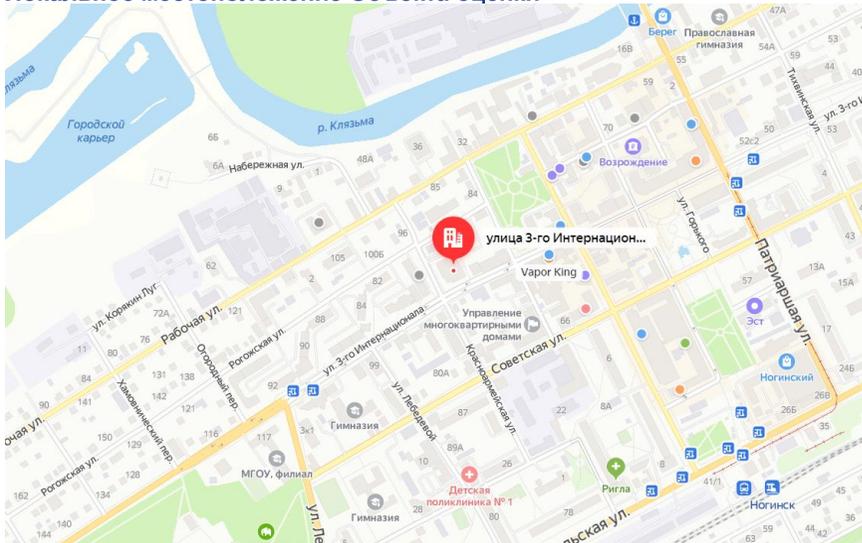
## Описание Объекта оценки

### Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
  - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
  - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ По данным Заказчика (Справка о доходах и расходах от 29.05.2025 г. Приложение 6) арендопригодная площадь составляет 3 773,9 кв. м., арендуемая площадь – 1 138,6 кв. м. Таким образом, уровень фактической недозагрузки составляет 69,83%. Высокий уровень недозагрузки обусловлен выбытием одного из арендаторов, который занимал 1 323 кв. м арендопригодной площади

### Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

### Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 15 из 97



Financial  
Consulting  
Group

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

## Описание Объекта оценки

### Фасад здания



Источник: данные визуального осмотра

### Внутренние помещения



Источник: данные визуального осмотра

### Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	офисно-торговый комплекс
Общая площадь, кв. м	4 037,2
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5
Планировка	1, цокольный этажи - зальная, кабинетная, 2 этаж - преимущественно зальная
Высота потолка, м	3,08 - 3,90
Ограниченность доступа	не ограничен
Этажность	цоколь, 1-3 этажи
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.01.2021 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:16:0000000:3630
Кадастровая стоимость, руб.	178 293 248,72
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 16 из 97



Financial  
Consulting  
Group

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

## Описание Объекта оценки

### План земельного участка

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



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

### Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь земельного участка, кв. м	2 590
Кадастровый номер	50:16:0302003:19
Здание, расположенное на земельном участке	офисно-торговый комплекс (кадастровый номер 50:16:0000000:3630)
Рельеф и форма участка	рельеф ровный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под строительство торгово-офисного комплекса
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 26.01.2021 г.
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	11 956 165,20

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17079733 от 21.01.2025 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17083068 от 21.01.2025 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах от 29.05.2025 г.
- ▶ Договор страхования имущества № SYS2745914754 от 21.01.2025 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 17 из 97



Financial  
Consulting  
Group

### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Анализ рынка Объекта оценки	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	56



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

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф)	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 номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	18,3%	12,6%	8,1%	7,0%

Источник: ЦБ РФ

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

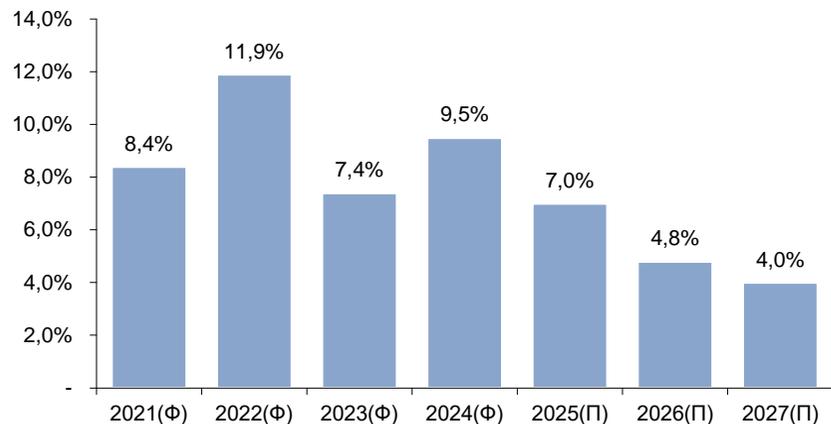
**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### Общая информация

- ▶ По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале<sup>1</sup>. По итогам 1 квартала 2025 года ВВП вырос на +1,7% г/г
- ▶ Индекс промышленного производства в марте вырос на +0,8% г/г после +0,2% г/г в феврале. Рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил +1,1% г/г.
- ▶ Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте увеличились до +4,0% г/г после +3,2% г/г в феврале. В целом рост обрабатывающего сектора в 1 квартале 2025 года составил +4,7% г/г.
- ▶ Объём строительных работ в марте вырос на +2,6% г/г после +11,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года рост в целом составил +6,9% г/г.
- ▶ Выпуск продукции сельского хозяйства в марте увеличился на +1,6% г/г после роста на +1,4% г/г в феврале. По предварительным данным Росстата, в марте увеличилось производство мяса на +1,2% г/г, молока – на +0,9% г/г и яиц – на +3,9% г/г. В целом за 1 квартал 2025 года выпуск продукции сельского хозяйства вырос на +1,7% г/г.
- ▶ Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного) в марте составила -1,1% г/г, как и месяцем ранее<sup>2</sup>. При этом увеличились темпы роста в автомобильном транспорте (+9,6% г/г после +8,6% г/г). За 1 квартал 2025 года грузооборот без трубопроводного транспорта увеличился на +0,7% г/г на фоне роста железнодорожного транспорта (+0,9% г/г) и автомобильных перевозок (+7,8% г/г).
- ▶ Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +2,4% г/г, как и месяцем ранее. В целом рост потребительской активности в 1 квартале 2025 года составил +3,2% г/г

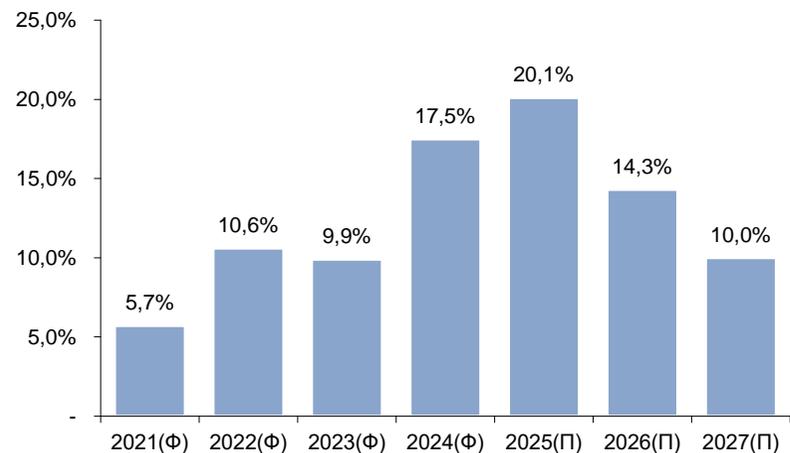
- ▶ Оборот розничной торговли в марте вырос на +2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года оборот увеличился на +3,2% г/г.
- ▶ Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте замедлился до +7,4% г/г после +9,2% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте рост цен также замедлился и составил +5,9% г/г после роста на +9,8% г/г в феврале
- ▶ Платные услуги населению в марте выросли на +2,1% г/г после +2,2% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2025 года прирост составил +2,4% г/г. Высоким остаётся рост оборота общественного питания<sup>2</sup>, который в марте составил +8,0% г/г после +6,9% г/г в феврале. По итогам 1 квартала 2025 года в целом прирост составил +7,1% г/г.

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



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

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



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

### Инфляция и рост цен производителей

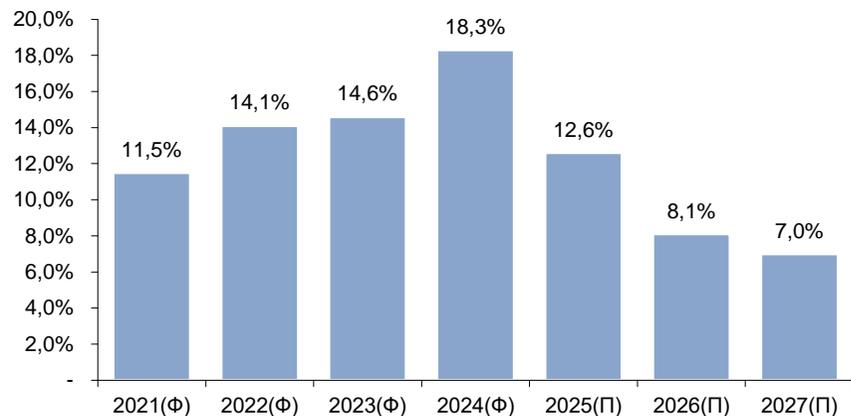
- ▶ Инфляционное давление в I квартале заметно снизилось по сравнению с концом прошлого года (цены выросли на 8,3% к/к SAAR в 1 кв. 2025 г. после 12,9% к/к SAAR в 4 кв. 2024 г.), но остается повышенным. При этом замедление роста цен, если очистить его от влияния немонетарных компонентов, пока выражено слабо и неустойчиво. Так, в 1 кв. 2025 г. значительное дезинфляционное влияние оказало укрепление рубля, в меньшей степени – охлаждение спроса
- ▶ В марте рост потребительских цен замедлился до 7,1% после 7,5% м/м SAAR в феврале. Темпы продолжили снижаться в непродовольственном сегменте, почти не изменились в продовольствии и немного ускорились в услугах. Годовая инфляция повысилась до 10,3% с 10,1% в феврале
- ▶ В марте показатели устойчивого месячного роста цен (с.к.г.) изменялись разнонаправленно. Основной проинфляционный фактор – высокий внутренний спрос, который продолжает опережать возможности расширения предложения
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (март 2025 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2025 г. составит 7,0%, в 2026 г. – 4,8%, в 2027 г. снизится до – 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ Профицит счета текущих операций в мае 2024 г. составил 5,1 млрд долл. США против 7,1 млрд долл. США в апреле 2024 г. Его уменьшение на фоне устойчивого торгового баланса связано с некоторым увеличением дефицита баланса инвестиционных доходов прежде всего из-за объявления рядом крупных российских компаний дивидендов в мае
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами в январе – мае 2024 г. вырос до 56,0 млрд долл. США против 47,6 млрд долл. США в январе – мае 2023 г. за счет более значимого снижения импорта по сравнению с экспортом. Оценка за апрель была увеличена в части экспорта товаров и снижена в части импорта с учетом поступивших отчетных данных ФТС
- ▶ Дефицит баланса услуг сократился до 9,6 млрд долл. США против 13,2 млрд долл. США в январе – мае 2023 г. за счет снижения импорта услуг по статье «Поездки» на фоне ослабления рубля
- ▶ Уменьшение отрицательного сальдо баланса первичных и вторичных доходов до 8,3 млрд долл. США с 13,5 млрд долл. США годом ранее связано как с уменьшением объема начисленных в пользу нерезидентов дивидендов, так и с сокращением исходящих личных трансфертов

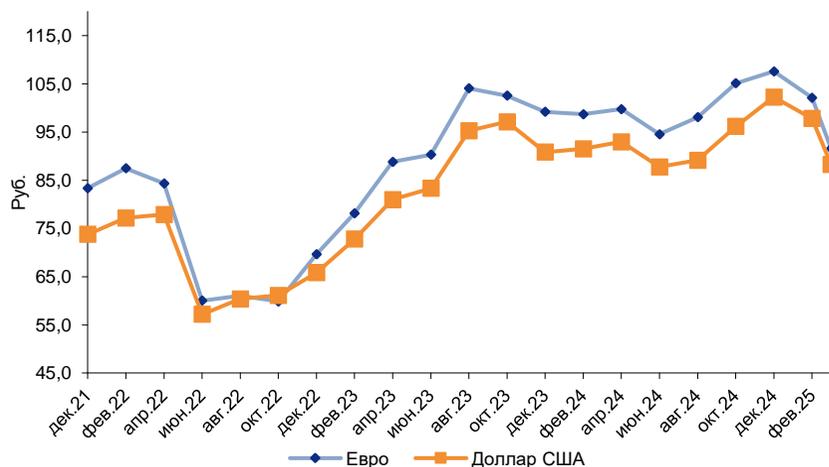


### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2021 - 2025 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ На рынке труда в марте безработица снизилась до 2,3% рабочей силы, вернувшись к показателям декабря 2024 года. В целом за 1 квартал 2025 года безработица сохранилась на низком уровне – также 2,3%
- ▶ В феврале 2025 года (по последним оперативным данным) продолжился рост заработных плат. В номинальном выражении рост составил +13,6% г/г после +17,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +3,2% г/г после +6,5% г/г, а среднемесячная заработная плата составила 89 646 рублей
- ▶ В 1 квартале 2025 года продолжился и рост доходов населения. Реальные денежные доходы выросли на +7,1% г/г. При этом реальные располагаемые доходы росли более быстрыми темпами – на +8,4% г/г.
- ▶ Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +4,6 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении), доходы от собственности +1,6 п.п. (+18,7% г/г), предпринимательской деятельности +0,6 п.п. (+10,3% г/г) и доходы от социальных выплат +0,4 п.п. (+2,2% г/г.)

### Валютный курс

- ▶ Российский бюджет на плановый период 2025 г. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Прогноз курса валют на 2025 год – 98,5 рублей за долл. США, на 2026 год – 104,0 рублей за долл. США, на 2027 год – 107,0 рублей за долл. США
- ▶ По данным Банка России, по состоянию на конец марта 2025 г. по сравнению с концом февраля 2025 г. рубль по отношению к доллару укрепился на 9,8% по номинальному курсу после укрепления в начале марта на 3,8% относительно конца января. Средний номинальный курс доллара в марте 2025 г. равнялся 88,26 руб. (против 97,81 руб. в январе), средний курс с начала 2025 г. – 95,92 руб. за долл. США
- ▶ По состоянию на конец марта 2025 г. по сравнению с концом февраля евро по отношению к рублю ослаб на 10,3% и составил – 91,57 руб. (против 102,13 руб. в феврале). Средний курс за январь – март 2025 г. – 99,93 руб. за евро

**В 1 кв. 2025 г. рост российской экономики продолжился умеренными темпами, а рост цен постепенно замедлялся. При этом совокупный спрос оставался высоким, подпитываясь ростом доходов. Развитию дезинфляционных процессов способствовали укрепление рубля и охлаждение спроса в некоторых категориях непродовольственных товаров по мере торможения роста потребительского кредитования. При этом вклад факторов предложения в рост цен остается значимым, препятствуя более активному снижению инфляционного давления. Инвестиционная активность остается вблизи высоких уровней 2024 года. При этом экспортный сектор столкнулся с трудностями**

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 22 из 97

Financial  
Consulting  
Group



## Герб Московской области



Источник: Открытые источники

## Схема Московской области



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 775 735 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 объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 17 881,5 млрд руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2018 г. в субъекте действовало 5 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, развиты юридической и индустрией



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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Ногинска

#### Основная информация

- ▶ г. Ногинск – город в Московской области России. Административный центр Богородского городского округа
- ▶ Площадь города – 52,09 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 103 967 чел. (2024 г.)
- ▶ Город расположен на реке Клязьме, в 51 км (35 км от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

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

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

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

- ▶ 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
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены 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:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). т. к. сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений



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

► Для нежилых зданий свободного назначения, основными ценообразующими критериями являются:

- местоположение
- линия застройки
- площадь объекта
- этаж расположения
- наличие витринных окон (рекламного потенциала)
- наличие парковки
- тип объекта
- уровень отделки
- инженерно-техническое состояние
- площадь земельного участка
- имущественные права на земельный участок

► Для земельных участков, основными ценообразующими критериями являются:

- местоположение
- линия застройки
- площадь земельного участка
- назначение земель, разрешенное использование
- наличие коммуникаций
- наличие исходно-разрешительно документации
- наличие зданий (строений) под снос

► Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

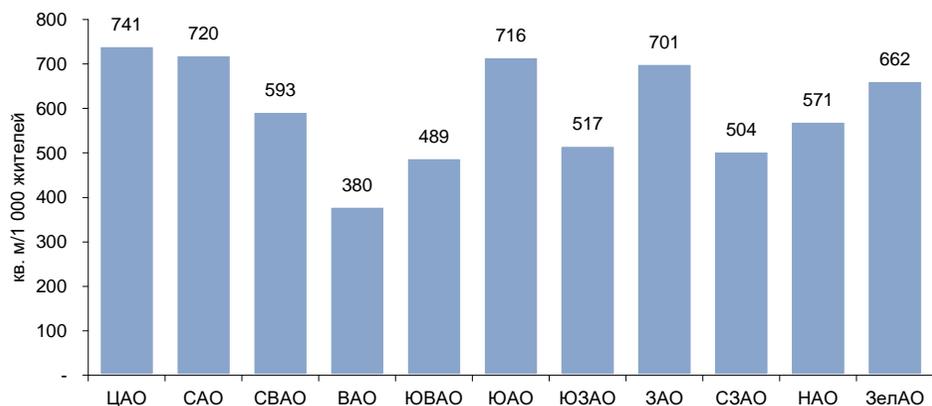


## Динамика открытия новых торговых центров и изменения их среднего возраста, тыс. кв. м, 2014-1 кв. 2025 гг.



Источник: NF Group Research, 1 кв. 2025 г.

## Обеспеченность торговыми площадями жителей Москвы, 1 кв. 2025 г.



Источник: NF Group Research, 2024

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным NF Group, в 1 кв. 2025 г. в Москве открылось пять торговых центров арендопригодной площадью 78,2 тыс. кв. м, что уже составляет 77% от всех открытий 2024 г.
- ▶ До конца 2025 г. ожидается открытие еще 24 торговых центров, что может побить рекорды периода 2017 – 2024 гг., где максимальное количество открытий произошло в 2021 г. суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м.
- ▶ В Москве функционирует один торговый центр окружного формата ТРЦ «Botanica Mall» (GLA – 28,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад, ставший самым крупным открытием в текущем квартале, а также три объекта районного формата – ЗУМ в районе ЗИЛА (GLA – 19,5 тыс. кв. м), АФИ Галерея возле Белорусского вокзала (GLA – 14,7 тыс. кв. м) и Место встречи «Витязь» в районе Коньково (GLA – 10,9 тыс. кв. м), последний открытый ТЦ микрорайонного формата – ТЦ Зёрнышко в жилом массиве района Люблино (GLA – 4,6 тыс. кв. м).
- ▶ В 2025 г. планируется к открытию 8 торговых центров, открытие которых было перенесено с 2024 г. Ввод в эксплуатацию задерживается у таких крупных проектов как ТЦ в составе ЖК «Летний сад» окружного формата от компании Эталон; West Mall районного формата от компании Гарант-Инвест; а также ТЦ Чкалов на Курском вокзале от IKON Development, открытие которого ожидается с 2023 г.

### Средняя площадь

- ▶ Средняя площадь торгового объекта по итогам квартала составила 15,6 тыс. м<sup>2</sup>, что на 39% выше показателя прошлого года. Увеличение средней площади связано с увеличением арендопригодных объектов площадей введенных торговых объектов. Потенциальный рост средней площади будет связан со значительным повышением вводимых торговых объектов в течение 2025 г. Востребованность торговых центров малого формата в Москве объясняется их ориентацией на жителей ближайших районов. Такие объекты, как правило, располагаются в спальных районах и рассчитаны на удовлетворение базовых потребностей населения

### Обеспеченность

- ▶ По итогам 1 кв. 2025 г. общий объем рынка торговых центров Москвы составил 7,7 млн кв. м, а обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей – 599 м<sup>2</sup>. Столица продолжает входить в топ-пять городов по обеспеченности населения торговыми площадями среди городов-миллионников. Максимальный показатель обеспеченности наблюдается в ЦАО – 741 кв. м на 1 000 чел. Также наблюдается повышение обеспеченности в СВАО – с 574 до 593 кв. м на 1 000 чел. Самый низкий показатель обеспеченности остается в ВАО – 380 кв. м на 1 000 чел.

### Анализ рынка торговых помещений Московского региона (продолжение)

#### Вакантность

- ▶ По данным NF Group, доля свободных площадей в московских ТЦ выросла до 6,8% в 1 кв. 2025 г., что выше показателя конца 2024 г. на 0,4 п.п. Заполняемость крупных торговых центров (Botanica Mall, ЗУМ, АФИ Галерея), открытых в первом квартале, ожидается до 75-85% в течение ближайшего периода развития объектов. В том числе около 30% привлеченных арендаторов в торговые центры находятся на стадии ремонта помещений
- ▶ При этом открытие новых объектов в 1 кв. 2025 г. привело к росту вакансии на фоне открытия новых торговых центров. Принимая во внимание, что это в том числе окружные ТЦ, то новый ввод влияет на общий уровень вакансии. Однако стоит отметить, что вакансия в новых ТЦ будет поглощаться в течение первого года функционирования объекта

#### Спрос

- ▶ По данным NF Group, 1 кв. 2025 г. продемонстрировал смешанные тенденции на рынке торговой недвижимости России. Несмотря на замедление темпов выхода новых иностранных брендов, продолжается рост ввода новых торговых площадей и усиление присутствия отечественных игроков, которые активно работают над своим позиционированием и актуальными форматами

#### Посещаемость

- ▶ По итогам 1 кв. 2025 г. положительную динамику посещаемости по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. продолжают демонстрировать малоформатные торговые центры. Высокая посещаемость малых торговых объектов связана с удобством их повседневного использования: расположенные в густонаселенных жилых массивах, районные торговые центры предлагают посетителям оптимальный состав арендаторов для ежедневных покупок — продуктовых, спортивных, социальных, развлекательных объектов
- ▶ Торговые центры окружного и суперрегионального формата наблюдают значительный отток посетителей. Однако это связано с изменением потребительских привычек, где люди приходят в торговые комплексы осознанно с целью совместить шоппинг и развлечения, проведя досуг выходного дня познавательно. В том числе I квартал обладает наибольшим количеством выходных дней в связи с государственными праздниками, во время которых жители организуют свой досуг вдали от города или посещают учреждения культуры

#### Диверсификация и коллаборации брендов

- ▶ Ретейлеры также усиливают омниканальность. Усиливается тренд на коллаборации между брендами из разных сегментов. В конце марта 2025 г. «Вкусно — и точка» и бренд молодежной одежды «ТВОЕ» объявили о выпуске совместной лимитированной коллекции одежды с привлечением художника Никиты Куска, доступную исключительно в офлайн-точках

- ▶ Интересной тенденцией стал выход ретейлеров в непрофильные сегменты. Непрофильные ретейлеры проявляют интерес к торговле косметикой и парфюмерией. Например, сеть «Читай-город — Буквоед» запустила продажу косметических товаров, включая кремы для рук, средства для ванн и бальзамы для губ. А также изменила формат торговых помещений в пользу формата коворкинга и комфортных зон для изучения ассортимента
- ▶ Okko и бренд Zarina выпустили совместную коллекцию одежды, вдохновленную кино, с участием актеров сериалов онлайн-кинотеатра, таких как Полина Максимова, Лиза Ищенко и Дмитрий Чеботарев. Коллекция включает рубашки из хлопка с принтами в стиле финальных титров, широкие брюки, свитшоты, футболки с дизайн-кодом Okko и лонгсливы из лиоцелла. Главная идея проекта — перенести магию кино в реальность и подчеркнуть важность индивидуального стиля в повседневной жизни. Коллекция поступила в продажу 21 марта 2025 года в магазинах Zarina, на их сайте и в онлайн-магазине мерча Okko
- ▶ Vefree — российский бренд одежды усилил свою маркетинговую стратегию, предложив клиентам возможность создать собственный дизайн футболки в рамках коллаборации «co:create». Это нововведение позволило бренду привлечь креативную аудиторию в возрасте до 35 лет, увеличив лояльность и продажи

#### Прогнозы

- ▶ По данным NG Group, к открытию во 2-4 кв. 2025 г. девелоперами анонсировано открытие 24 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 313,2 тыс. кв. м. Средняя арендопригодная площадь всех запланированных к открытию торговых центров в 2025 г. составляет 15,2 тыс. м<sup>2</sup> (на 27,6% выше значения 2024 г.). 30% будущих площадей относится к одному суперрегиональному центру ТПУ Селигерская, далее наибольшую долю площадей будут составлять центры районного (29%) и микрорайонного форматов (21%)
- ▶ География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы «старой» Москвы, а также локации Новомосковского административного округа. В 2025 г. наибольшее количество объектов ожидает ввода эксплуатацию на юго-западных территориях Москвы, что связано с активным освоением жилыми девелоперами территорий района Очаково-Матвеевское, где раньше располагались озелененные или промышленные территории. Также ожидается «парад» открытий торговых центров «Место встречи», которые будут открываться на территориях «старых» районов Москвы, формируя предложение среди местного населения на товары повседневного использования, спорт, услуги и досуг



### Условия аренды в малых торговых центрах Московского региона в 1 кв. 2025 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, 1 кв. 2025 г.

### Анализ рынка торговых помещений Московского региона (продолжение)

#### Прогнозы

▶ Ключевыми трендами становятся усиление позиций российских брендов, увеличение доли развлекательного сегмента и фитнеса, трансформация форматов торговых центров в сторону многофункциональности и уменьшения размеров. В ближайшей перспективе рынок будет развиваться в условиях ограниченного предложения качественных площадей и высокой стоимости заемного финансирования, что может привести к дальнейшему замедлению экспансии брендов. Рынок торговой недвижимости Москвы продолжает расти за счет разнообразия форматов использования площадей — от традиционных магазинов до социальных и развлекательных пространств. В 2025 году развитие рынка связано с внедрением цифровых технологий, созданием общественно значимых проектов и комбинированных форматов, которые помогают привлекать посетителей за счет новых впечатлений.

#### Коммерческие условия

▶ По данным NF Group, за 1 кв. 2025 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились относительно показателей 2024 г., и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается

## Анализ рынка Объекта оценки (8/10)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 2 пол. 2024 г., руб./кв. м с НДС

Экономическая зона	Направления	Торгового назначения			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	55 600	333 300	166 100	55 600	298 900	162 200
	Северо восток	35 700	365 200	147 400	35 700	330 000	141 300
	Восток	34 700	367 600	158 500	25 000	328 100	148 200
	Юго восток	36 500	400 500	220 100	32 000	352 600	170 700
	Юг	44 400	348 700	193 000	37 100	309 100	178 500
	Юго запад	54 500	411 000	256 600	50 000	362 500	214 200
	Запад	53 900	390 400	204 000	50 500	348 100	196 800
	Северо запад	88 300	427 100	189 100	82 600	353 500	182 300
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	57 400	225 600	105 300	55 500	179 900	98 100
	Северо восток	28 500	298 400	119 500	30 100	220 000	106 700
	Восток	24 400	205 500	80 600	24 400	139 800	76 000
	Юго восток	32 000	222 800	111 400	18 100	183 300	90 100
	Юг	43 600	252 100	139 900	23 100	216 000	128 300
	Юго запад	34 400	317 600	168 600	43 300	247 000	150 300
	Запад	37 800	259 000	121 700	26 700	184 900	98 900
	Северо запад	39 200	281 700	134 000	41 400	202 900	121 600
от ММК до МБК	Север	19 000	149 200	84 500	23 000	115 200	80 400
	Северо восток	22 900	140 000	69 100	22 400	103 100	66 000
	Восток	15 100	135 100	69 600	29 200	111 700	57 500
	Юго-восток	19 000	140 400	73 700	22 400	124 100	62 100
	Юг	17 600	182 600	81 700	21 800	140 900	78 000
	Юго запад	28 100	184 900	85 900	25 600	127 000	75 300
	Запад	21 700	134 100	93 100	22 900	118 800	63 200
	Северо-запад	18 000	154 600	81 300	27 100	125 000	74 600
за пределами МБК	Север	19 500	165 400	75 100	22 000	78 700	62 600
	Северо восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 500	108 800	53 000	16 300	108 800	46 200
	Юго восток	15 900	124 400	70 200	18 100	110 000	65 300
	Юг	17 700	146 400	69 200	17 000	146 400	62 100
	Юго запад	15 000	113 700	65 300	20 000	97 600	45 900
	Запад	15 500	135 000	50 700	19 600	98 700	44 100
	Северо запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды по итогам 2 пол. 2024 г., руб./кв. м/год с НДС

Экономическая зона	Направления	Торгового назначения			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	6 900	78 000	24 000	9 000	42 000	22 200
	Северо восток	7 200	84 400	23 200	4 600	40 000	20 700
	Восток	5 400	84 000	23 900	5 400	42 000	19 100
	Юго восток	7 700	60 000	25 200	5 700	48 000	22 600
	Юг	6 000	72 000	29 300	4 500	38 200	22 700
	Юго запад	7 700	68 100	28 800	9 400	49 500	26 600
	Запад	4 000	72 500	28 900	7 800	50 200	23 500
	Северо запад	6 300	60 000	25 300	7 200	38 000	21 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	39 600	14 500	4 000	22 800	12 700
	Северо восток	4 800	50 000	17 500	4 800	36 000	15 200
	Восток	3 500	38 300	15 300	3 000	27 400	13 200
	Юго восток	3 600	38 700	15 300	3 000	24 000	12 600
	Юг	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 400
	Юго запад	6 000	38 500	20 700	6 000	30 200	17 100
	Запад	4 800	42 000	18 400	4 800	21 800	13 600
	Северо запад	5 400	58 400	17 600	5 400	28 300	14 600
от ММК до МБК	Север	4 000	40 000	14 400	3 600	27 600	11 300
	Северо восток	3 700	46 000	12 400	3 300	24 800	10 500
	Восток	3 500	15 000	11 000	3 600	14 400	9 600
	Юго-восток	3 900	24 000	11 400	3 900	15 000	10 500
	Юг	3 600	31 600	13 700	6 400	18 000	11 800
	Юго запад	3 000	32 000	13 500	3 800	20 000	11 900
	Запад	3 800	36 000	17 600	4 800	19 700	13 900
	Северо-запад	4 000	42 000	13 500	4 700	20 000	12 300
за пределами МБК	Север	4 500	24 000	10 600	4 200	13 200	8 700
	Северо восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	20 200	10 000	6 000	15 000	9 100
	Юго восток	4 500	25 200	13 300	5 700	15 000	10 700
	Юг	4 000	30 000	11 900	4 800	15 200	11 400
	Юго запад	3 600	23 100	10 600	4 900	18 000	8 900
	Запад	3 800	28 000	12 000	3 600	18 000	9 400
	Северо запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00 - ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 30 из 97

Financial Consulting Group



## Анализ рынка Объекта оценки (9/10)

### Предложения по продаже коммерческой недвижимости в г. Ногинск и близлежащих районах Московской области

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. без НДС	Стоимость, руб./кв. м без НДС	Источник
Лыткарино, 3-й мкр, 3А кв-л, улица Степана Степанова, с8	1 527	95 000 000	62 213	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/315052054">https://www.cian.ru/sale/commercial/315052054</a>
Пушкино, Серебрянка мкр, 58	1 588	120 000 000	75 567	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/313794227">https://www.cian.ru/sale/commercial/313794227</a>
Электросталь, Первомайская улица, 1	1 520	130 000 000	85 526	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/314086779">https://www.cian.ru/sale/commercial/314086779</a>
Люберцы, пос. ВУГИ, 1с3, ш. Новорязанское	1 944	132 192 000	68 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/314954797">https://www.cian.ru/sale/commercial/314954797</a>
г. Ногинск, улица Советской Конституции, 11	1 605	140 000 000	87 222	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/314205926">https://www.cian.ru/sale/commercial/314205926</a>
Лыткарино, 6-й мкр, 6	2 247	145 000 000	64 530	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/317755182">https://www.cian.ru/sale/commercial/317755182</a>
Реутов, Ашхабадская улица, 2	1 986	125 000 000	62 941	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298332920">https://www.cian.ru/sale/commercial/298332920</a>
Балашиха, шоссе Энтузиастов, 54А	1 965	155 000 000	78 888	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/317039653">https://www.cian.ru/sale/commercial/317039653</a>
Электросталь, улица Мира, 29	1 845	165 000 000	89 431	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/308342902">https://www.cian.ru/sale/commercial/308342902</a>
Балашиха, шоссе Энтузиастов, 54А	1 965	169 000 000	86 005	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/316472277">https://www.cian.ru/sale/commercial/316472277</a>
д. Ивановка, улица Дорожная	4 000	300 000 000	75 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309605868">https://www.cian.ru/sale/commercial/309605868</a>
д. Ивановка, 43А	4 000	300 000 000	75 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309571204">https://www.cian.ru/sale/commercial/309571204</a>
д. Ивановка, 43А	4 000	300 000 000	75 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/316675760">https://www.cian.ru/sale/commercial/316675760</a>
Дзержинский, Угрешская улица, 32с1	4 739	400 000 000	84 402	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/316195515">https://www.cian.ru/sale/commercial/316195515</a>
Королев, улица Марины Цветаевой, 1	1 587	112 350 000	70 812	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/303823052">https://www.cian.ru/sale/commercial/303823052</a>
Лыткарино, 6-й мкр, 6	2 272	145 000 000	63 820	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/313626605">https://www.cian.ru/sale/commercial/313626605</a>
Балашиха, шоссе Энтузиастов, 54А	1 965	155 000 000	78 880	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/312716124">https://www.cian.ru/sale/commercial/312716124</a>
Томилино пгт, Егорьевское шоссе, 2-й км, 1	4 565	280 000 000	61 336	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271752616">https://www.cian.ru/sale/commercial/271752616</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>61 336</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>74 699</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>89 431</b>	

Источник: анализ Исполнителя



## Анализ рынка Объекта оценки (10/10)

### Предложения по аренде коммерческой недвижимости в г. Ногинск и близлежащих районах Московской области

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес., без НДС	Стоимость, руб./кв. м/г., без НДС	Источник
Ногинск, улица Советской Конституции, 3	2 200	1 100 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279650065">https://www.cian.ru/rent/commercial/279650065</a>
Люберцы, шоссе Новорязанское, 7	2 605	2 170 833	10 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282312017">https://www.cian.ru/rent/commercial/282312017</a>
Щелково, Фабричная улица, 1с7	3 315	2 983 500	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/318291623">https://www.cian.ru/rent/commercial/318291623</a>
Котельники, проезд 2-й Покровский, с11	2 000	1 666 667	10 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309633331">https://www.cian.ru/rent/commercial/309633331</a>
Лосино-Петровский	3 900	2 200 000	6 769	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/316168748">https://www.cian.ru/rent/commercial/316168748</a>
Пушкино, Мамонтовка мкр, Рабочая улица, 1к1	3 680	1 958 333	6 386	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/318161110">https://www.cian.ru/rent/commercial/318161110</a>
Балашиха, ЦОВБ мкр, 20	4 698	3 131 907	8 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/318014400">https://www.cian.ru/rent/commercial/318014400</a>
Королев, проспект Космонавтов, 47/16	2 686	2 014 575	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/315768915">https://www.cian.ru/rent/commercial/315768915</a>
Реутов, мкр. Северный Реутов, Лесная ул., 11к2	1 450	1 015 000	8 400	<a href="https://reutov.cian.ru/rent/commercial/309673049/">https://reutov.cian.ru/rent/commercial/309673049/</a>
Балашиха, мкр. Балашиха-2, Спортивная ул., 17	1 300	910 000	8 400	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/316480668/">https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/316480668/</a>
Раменский муниц. округ, Кратово дп, ул. Сиреневая, 1	1 300	1 002 084	9 250	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/293504355/">https://www.cian.ru/rent/commercial/293504355/</a>
Люберцы, Октябрьский просп., 403к2	2 100	1 700 000	9 714	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/317663894/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/317663894/</a>
Пушкинский го, Лесной пгт, Юбилейный микрорайон, 9	1 145	750 106	7 860	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/318212820/">https://www.cian.ru/rent/commercial/318212820/</a>
Балашиха, мкр. Балашиха-2, Спортивная ул., 17	1 000	800 000	9 600	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/310554651/">https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/310554651/</a>
Раменское, ул. Чугунова, 4	1 000	500 000	6 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/312776421/">https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/312776421/</a>
Богородский го, Старая Купавна, ул. Советская, 1	1 700	1 000 000	7 059	<a href="https://staraya-kupavna.cian.ru/rent/commercial/313781670/">https://staraya-kupavna.cian.ru/rent/commercial/313781670/</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>6 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>8 327</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>10 800</b>	

Источник: анализ Исполнителя



	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	34
▶ Общая методология оценки	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	40
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	41
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	45
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	52
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	54
<b>Приложения</b>	56



### Общий подход к оценке

▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

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

### Вид определяемой стоимости

▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки



### Подходы к оценке

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



### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

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

#### Подходы к оценке (ФСО V)

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

#### Виды стоимости (ФСО II)

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



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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО V, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО V)

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

#### ▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 25 ФСО V затратный подход рекомендуется использовать, когда есть возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке. Наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

#### ▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)

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

#### ▶ Доходный подход

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

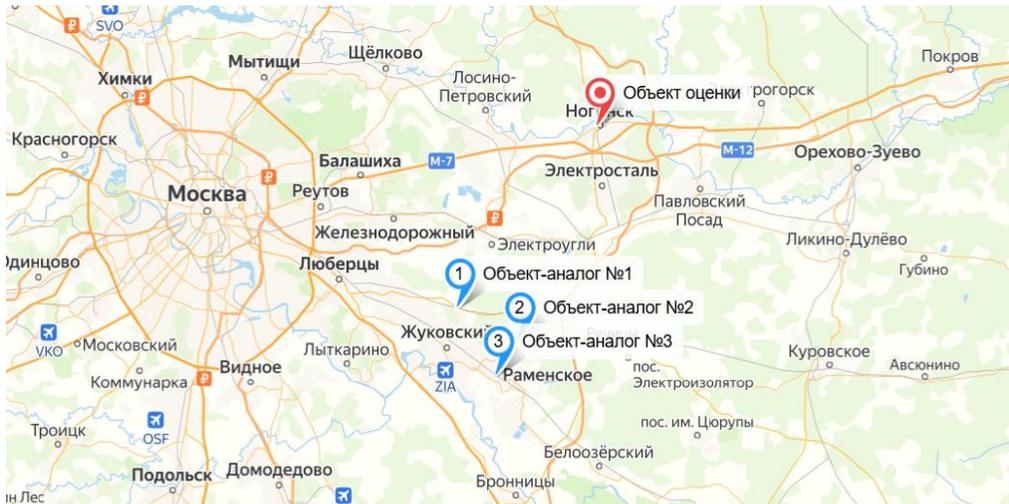
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов

- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

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



## Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76

Объект-аналог №1: Московская область, Раменский м.о., деревня Хрипань

Объект-аналог №2: Московская область, Раменское, Транспортный проезд, 9А

Объект-аналог №3: Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входят объекты недвижимого имущества в составе:
  - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:000000:3630
  - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302003:19 принадлежит Заказчику на праве общей долевой собственности. Подробное описание имущественных прав и физических характеристик земельного участка приведено в соответствующем разделе Отчета
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

## Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка общей площадью 2 590,0 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 590,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила **10 200 000 руб., НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76	Московская область, Раменский муниципальный округ, Хрипань деревня	Московская область, Раменское, Транспортный проезд, 9А	Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный
<b>Линия застройки</b>	красная линия	красная линия	красная линия	внутриквартально
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590	1 500	2 500	2 000
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. Назначения, магазины	земли населенных пунктов, под строительство производственной базы	земли населенных пунктов, для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения
<b>Наличие коммуникаций</b>	центральные по границе	центральные по границе: газ, свет, водопровод, канализация	центральные по границе: газ, свет, водопровод, канализация	центральные по границе: газ, свет, водопровод
<b>Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)</b>	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<b>Наличие зданий (строений) под снос</b>	условно свободный	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	10.06.2025	10.06.2025	10.06.2025	10.06.2025
<b>Цена, руб., НДС не обл. **</b>		7 200 000	11 500 000	6 180 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не обл. **</b>		4 800	4 600	3 090
<b>Контакты</b>		7 915 097-72-01	7 916 039-33-68	7 910 418-29-47
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/302030406/">https://www.cian.ru/sale/commercial/302030406/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/313876882/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/313876882/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/316278748/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/316278748/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

## Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не обл.</b>		4 800	4 600	3 090
<b>Качество передаваемых прав</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	10.06.2025	10.06.2025	10.06.2025	10.06.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76	Московская область, Раменский муниципальный округ, Хрипань деревня	Московская область, Раменское, Транспортный проезд, 9А	Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	красная линия	красная линия	красная линия	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	20,5%
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 590	1 500	2 500	2 000
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(12,0%)	(1,0%)	(6,0%)
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. Назначения, магазины	земли населенных пунктов, под строительство производственной базы	земли населенных пунктов, для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	центральные по границе	центральные по границе: газ, свет, водопровод, канализация	центральные по границе: газ, свет, водопровод, канализация	центральные по границе: газ, свет, водопровод
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	20,5%
<b>Наличие зданий (строений) под снос</b>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на наличие зданий под снос, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		3 835	4 135	3 828
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		12%	1%	47%
<b>Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не обл.</b>	3 933			
<b>Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.</b>	<b>10 200 000</b>			

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 43 из 97



## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2.», под ред. Лейфера Л. А., стр. 345, табл. 268)
- ▶ Величина скидки при продаже земельных участков под коммерческую застройку по данным Справочника в среднем по РФ составляет 9,2%, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,2%

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются между МКАД и ММК. Объект оценки распаляется по Горьковскому направлению, объекты-аналоги по Егорьевскому. В ходе анализа рынка земельных участков Исполнитель пришел к выводу что данные направления сопоставимы по факторам влияющим на стоимость земельных участков коммерческого назначения, такие как дорожная инфраструктура, плотность населения, транспортная доступность
- ▶ **Корректировка на расположение относительно красной линии:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 располагаются на красной линии, объект-аналог №3 расположен внутриквартально, следовательно, необходима корректировка. Корректировка рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1.», под ред. Лейфера Л. А., стр. 273, табл. 210). Величина корректировки по данным Справочника в среднем по РФ составляет плюс 17%, рассчитанная по формуле:  $= (1/0,83-1)*100\%$ . Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 20,5%

- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2.», под ред. Лейфера Л. А., стр. 136, рис. 14). Расчет корректировки представлен в таблице ниже

### Корректировка на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 590,0	1 500,0	2 500,0	2 000,0
Коэффициент корректировки	0,32	0,37	0,33	0,34
Корректирующий коэффициент		0,88	0,99	0,94
<b>Корректировка, %</b>		<b>-12,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-6,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимые категорию и вид разрешенного использования, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, так как стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. У объектов-аналогов №1 и №2 все коммуникации также проходят по границе, у объекта-аналог №3 нет канализации, следовательно, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2.», под ред. Лейфера Л. А., стр. 273, табл. 210) и составила плюс 17%, рассчитанная по формуле  $= (1/0,83-1)*100\%$ . Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 20,5%
- ▶ **Корректировка на наличие исходно-разрешительно документации (ИРД):** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный. Объекты-аналоги представлены без ИРД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие зданий (строений) под снос:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный. Объекты-аналоги представлены без зданий (строений) под снос, следовательно применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00

ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 44 из 97

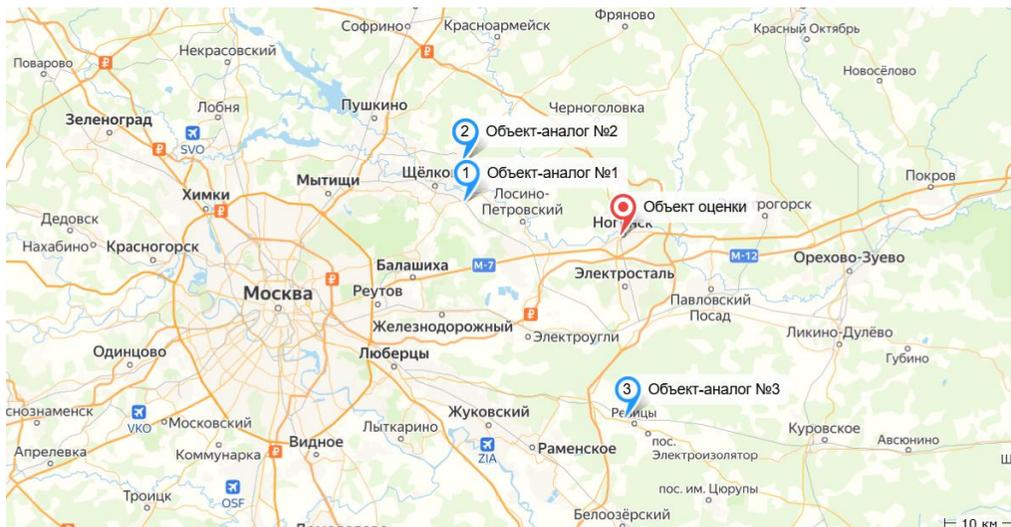
Financial

Consulting

Group



## Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76

Объект-аналог №1: Московская обл., г. Щелково, мкр. Щелково-3, Щелковское шоссе, 34-й км, к8

Объект-аналог №2: Московская обл., г. Фрязино, просп. Мира, 20В

Объект-аналог №3: Московская обл., Раменский м. о., с. Речицы, ул. Школьная, 5/2

## Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой объект недвижимости, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
  - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
  - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Для проведения оценки были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 здания офисно-торгового назначения, наиболее сопоставимых с анализируемым зданием
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила **368 960 000 руб. с НДС**

## Описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76	Московская область, г. Щелково, мкр. Щелково-3, Щелковское шоссе, 34-й км, к8	Московская область, Фрязино, просп. Мира, 20В	Московская область, Раменский муниципальный округ, с/ Речицы, ул. Школьная, 5/2
<b>Расположение относительно линии застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	4 037,2	1 000,0	1 220,0	1 075,0
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<b>Этаж расположения</b>	цоколь, 1-3 этажи	1-2 этажи	1-2 этажи	1-3 этажи
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип парковки</b>	стихийная	организованная	организованная	организованная
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<b>Инженерно-техническое состояние здания</b>	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590,0	720,0	1 350,0	1 200,0
<b>Дата предложения</b>	10.06.2025	10.06.2025	10.06.2025	10.06.2025
<b>Цена за объект, руб.</b>		100 000 000	118 000 000	120 000 000
<b>Цена за объект, руб., без НДС</b>		100 000 000	118 000 000	120 000 000
<b>Учет налога в стоимости</b>	База расчета "с НДС"	УСН	УСН	УСН
<b>Удельная цена, руб./кв. м, с НДС</b>		120 000	116 066	133 953
<b>Контакты</b>		7 916 603-02-04	7 933 938-64-35	7 916 603-02-04
<b>Источник*</b>		<a href="https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/317491299/">https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/317491299/</a>	<a href="https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/294039555/">https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/294039555/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/317442170/">https://www.cian.ru/sale/commercial/317442170/</a>

Источник: Анализ Исполнителя

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

## 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>120 000</b>	<b>116 066</b>	<b>133 953</b>
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия (арендный бизнес)</b>	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,0%)	(6,0%)	(6,0%)
<b>Дата предложения</b>	10.06.2025	10.06.2025	10.06.2025	10.06.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(4,0%)	(4,0%)	(4,0%)
<b>Местоположение</b>	Московская обл., Богородский г/о, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, 76	Московская область, г. Щелково, мкр. Щелково-3, Щелковское шоссе, 34-й км, к8	Московская область, Фрязино, просп. Мира, 20В	Московская область, Раменский муниципальный округ, с/ Речицы, ул. Школьная, 5/2
<b>Расположение относительно линии застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	4 037,2	1 000,0	1 220,0	1 075,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(14,0%)	(12,0%)	(13,0%)
<b>Тип объекта</b>	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Соотношение площадей (этажность):</b>				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	500,0	610,0	358,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	500,0	610,0	716,7
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(3,0%)	(3,0%)	(1,0%)
<b>Наличие витринных окон (рекламного потенциала)</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
<b>Тип парковки</b>	стихийная	организованная	организованная	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		(2,0%)	(2,0%)	(2,0%)

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>	хорошее современное востребованное рынком			
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права на земельный участок, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>88 527</b>	<b>87 616</b>	<b>102 031</b>
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 590	720	1 350	1 200
<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>		-309	-1 829	-1 867
<b>Уровень отделки</b>	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м, с НДС</b>		<b>88 219</b>	<b>85 787</b>	<b>100 164</b>
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		19,3%	18,6%	17,4%
<b>Удельное значение, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>91 390</b>			
<b>Справедливая стоимость, руб., с НДС</b>	<b>368 960 000</b>			

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 3 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 25% годового дохода (3 месяцев из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице. Корректировка для объектов-аналогов составила минус 6,0%

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была рассчитана по статистическим данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2025-goda>) и составила минус 4,0%. К расчетам было принято среднее по России значение для торговых помещений и зданий с земельным участком

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются между МКАД и ММК по восточному направлению, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются на красной линии, корректировка не требуется

### Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2025	2026	2027	2028	2029
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	19,28%				
Период дисконтирования	-	0,28	1,06	2,06	3,06	4,06
Фактор дисконтирования		0,95	0,83	0,70	0,58	0,49
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	71	85	72	62	53
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	85	72	62	53
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>343</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>367</b>				
<b>Корректировка, %</b>		<b>-6,0%</b>				

Источник: анализ Исполнителя



Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 000,0	1 220,0	1 075,0
Удельная цена	0,63	0,73	0,72	0,73
<b>Корректировка, %</b>		<b>-14,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-13,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	4 037,2	1 000,0	1 220,0	1 075,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	500,0	610,0	358,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	500,0	610,0	716,7
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,35	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,32	0,50	0,50	0,33
Доля помещений выше 1-го этаже	0,33	0,50	0,50	0,67
Отношение цен в подвале к ценам на 1-м этаже	0,89			
Отношение цен в цоколе к ценам на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен на 2-м этаже к ценам на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,94	0,96	0,96	0,95
<b>Корректировка, %</b>		<b>-3,0%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-1,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта (продолжение)

- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., стр. 309, рис. 96). Расчет корректировки представлен в таблице слева
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана по данным Справочника ABN Consult от 01.01.2025 г. стр. 55. Расчет корректировки представлен в таблице слева
- ▶ Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

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

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



Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

- ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,89
- ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,93
- ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,89

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

**Корректировка на тип парковки:** Объект оценки имеет организованную парковку, но недостаточную для своей площади, все объекты-аналоги имеют организованную парковку, следовательно, необходимо применение корректировки. Корректировка была рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., стр. 274, рис. 161), рассчитанная по формуле:  $= (1/0,98-1)*100\%$ . Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 2%

**Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии – хорошее современное востребованное рынком, следовательно применение корректировки не требуется

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

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

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

$$S' = S_{\text{з}}/S_{\text{зд}}$$

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:

$$K = \Delta S'i * C_{\text{з}}/у$$

где  $C_{\text{з}}/у$  - стоимость 1 кв. м земельного участка

▶ Удельное значение справедливой стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 3 933 руб./кв. м

## Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь зданий, кв. м	4 037,2	1 000,0	1 220,0	1 075,0
Площадь земельного участка, кв. м	2 590	720	1 350	1 200
Обеспеченность зданий земельным участком	0,64	0,72	1,11	1,12
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		-0,08	-0,47	-0,47
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м	3 933			
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>		<b>-309</b>	<b>-1 829</b>	<b>-1 867</b>

Источник: Анализ Исполнителя

▶ **Корректировка на уровень отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стандартную отделку, следовательно применение корректировки не требуется

## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации



## Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду. Объект оценки имеет общую площадь 4 037,2 кв. м. Арендопригодная площадь составляет 3 773,9 кв. м., арендуемая площадь – 1 138,6 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

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Арендопригодная площадь составляет 3 773,9 кв. м., арендуемая площадь – 1 138,6 кв. м. Таким образом, уровень фактической недозагрузки составляет 69,83%
- ▶ Высокий уровень недозагрузки обусловлен выбытием одного из арендаторов, который занимал 1 323 кв. м арендопригодной площади
- ▶ По данным Заказчика на Дату оценки уровень недозагрузки составляет 69,83%, данный уровень недозагрузки превышает уровень рыночной недозагрузки, в связи с экономической ситуацией и выбытием основного арендатора. В связи с чем Исполнитель для расчетов принял уровень недозагрузки равный 0%, т.к. уровень рыночной недозагрузки учтен в получаемой прибыли от Объекта оценки

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду и от рекламы принимался на основании фактических данных Управляющей компании о среднемесячных доходах за июнь 2024 – май 2025 г.
- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 56% от общих затраченных коммунальных платежей на электроэнергию, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, технико-бытовое обслуживание

- ▶ Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 56% от общих затраченных коммунальных платежей на электроэнергию, холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, технико-бытовое обслуживание
- ▶ По данным Управляющей компании средневзвешенная арендная ставка составляет округленно 8 292 руб./кв. м/год, без НДС. Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, диапазон арендных ставок для торговых объектов в г. Ногинск и близлежащих районах составляет от 6 000 до 10 800 руб./кв. м/год, без НДС. Ввиду вышесказанного, можно считать, что фактические арендные ставки находятся в рыночном диапазоне

## Определение операционных расходов

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

## Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании

## Определение величины налога на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2019 № 15BP-1947 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его кадастровая стоимость, так как оцениваемый объект входит в состав данного перечня. Согласно закону Московской области от 21 ноября 2003 г. №150/2003-ОЗ налоговая ставка составляет 2,0% от кадастровой стоимости

## Определение величины земельного налога

- ▶ По данным Решения Совета депутатов «О внесении изменений в решение Совета депутатов Богородского городского округа от 27.11.2018 №69/7 «О земельном налоге на территории Богородского городского округа» от 26.11.2019 №289, налоговая ставка составляет 1,5% от кадастровой стоимости

## Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки определялись на основе Договора страхования имущества №SYS2745914754 от 21.01.2025 г. и составили 217 934,86 руб./год



## Расчет резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	4 037,2
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	6 925
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	19,28%
Фактор фонда возмещения	0,0324
<b>Итого, руб./год с НДС</b>	<b>906 127</b>

Источники: Анализ Исполнителя

\* 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. 59

\*\* www.baurum.ru

## Расчет ставки капитализации

Источник	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л. А., стр. 62, табл. 28	10,9%

Источник: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
Действительный валовой доход	43 723 712
Арендные платежи (постоянная часть)	40 172 865
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	3 550 847
Операционные расходы	14 899 369
Эксплуатационные расходы	3 287 573
Коммунальные расходы	6 340 799
Налог на имущество	3 565 865
Земельный налог	179 342
Резерв на замещение	906 127
Страхование	217 935
Вознаграждение управляющей компании	401 729
Чистый операционный доход	28 824 343
Ставка капитализации, %	10,10%
<b>Справедливая стоимость, руб. с НДС</b>	<b>285 400 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## 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:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где Кэ — стоимость короткоживущих элементов

## Итоговый расчет операционных расходов

- ▶ Операционные расходы (без учета возмещаемых арендаторами коммунальных платежей) составили 26,0% от ДВД
- ▶ Согласно данным Ассоциации СтатРиелт (statrielt.ru), доля операционных расходов (без учета возмещаемых арендаторами коммунальных платежей) собственника от ДВД составляет диапазон от 14% до 28%, среднее значение – 21%. Ввиду вышесказанного, можно считать, что полученное значение операционных расходов находится в рыночном диапазоне

## Расчет ставки капитализации

- ▶ Расчет ставки капитализации приведен в таблице слева

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **285 400 000 руб., с НДС**

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 53 из 97

Financial

Consulting

Group



	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>	33
<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	55
<b>Приложения</b>	56



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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб., с НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	368 960 000	0,5	
Доходный	285 400 000	0,5	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. с НДС</b>			<b>327 200 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости			
Наименование объекта	Кадастровый номер	руб., с НДС / НДС не обл.	руб., без НДС / НДС не обл.
Торгово-офисный комплекс	50:16:0000000:3630	317 000 000	264 166 667
Земельный участок	50:16:0302003:19	10 200 000	10 200 000
<b>Итого</b>		<b>327 200 000</b>	<b>274 366 667</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и сравнительного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 10 июня 2025 г., составила:

**327 200 000 (Триста двадцать семь миллионов двести тысяч) руб., с НДС или 274 366 667 (Двести семьдесят четыре миллиона триста шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) 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	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/51037/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва <span style="float: right;">02 ноября 2024 г.</span>		
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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 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.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи» 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис I/1/51 ИНН 7701910466 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 г. включительно.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя 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.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Эф Си Джи»	СТРАХОВЩИК: 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) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2	

Договор (Территориальный) (Протокол) № 0991R/776/0001/51/22  
 Исполнитель: Кузнец Ольга Владимировна. Тел. (499)785-0888 677946 эл.адрес: o.kuznetsov@alfastrah.ru  
 почта: kuznetsov@alfastrah.ru

<b>ПОЛИС № 0991R/776/51036/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва <span style="float: right;">02.11.2024 г.</span>		
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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 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.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошли 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	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2 от 28 мая 2022 г.	

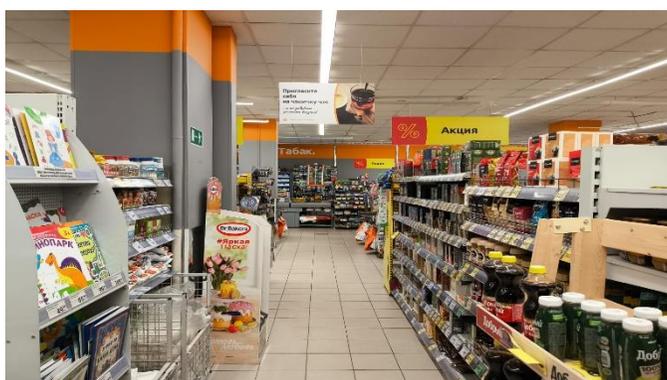
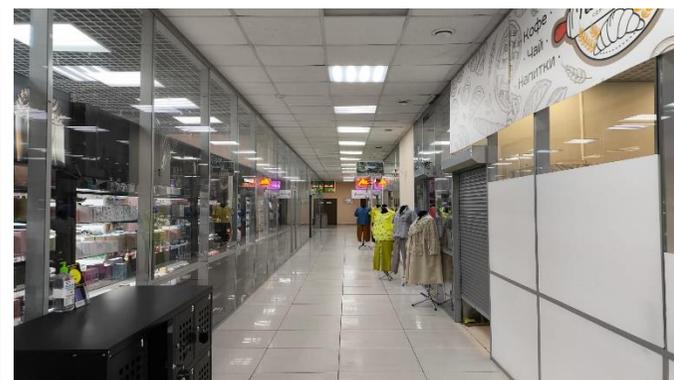
Передач через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
 ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 57 из 97









Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 60 из 97

Financial  
Consulting  
Group





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

## 12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

### 12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

345



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 161. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,94	0,91	0,98
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,88	0,84	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,99	0,98	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,92	0,99

274

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 61 из 97





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 317. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки по всем сегментам</b>			
Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений	0,85	0,84	0,86
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений	0,85	0,84	0,86
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений	0,85	0,84	0,86
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений	0,85	0,84	0,86



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРТ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Земельные участки под коммерческую застройку**

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал**

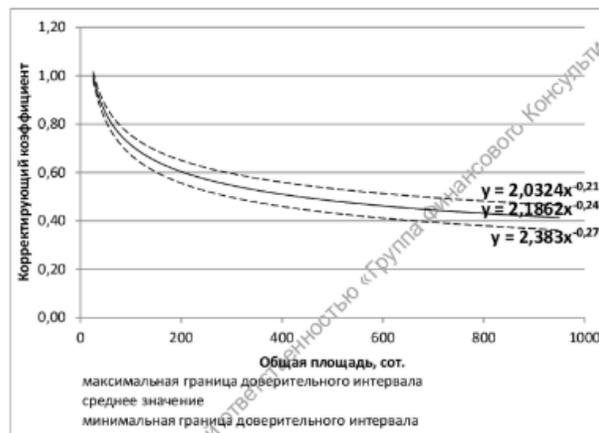


Рис. 18. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Зависимость удельной цены/арендной ставки объектов офисного назначения от площади для различных групп городов**

*Усредненные данные по России*

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

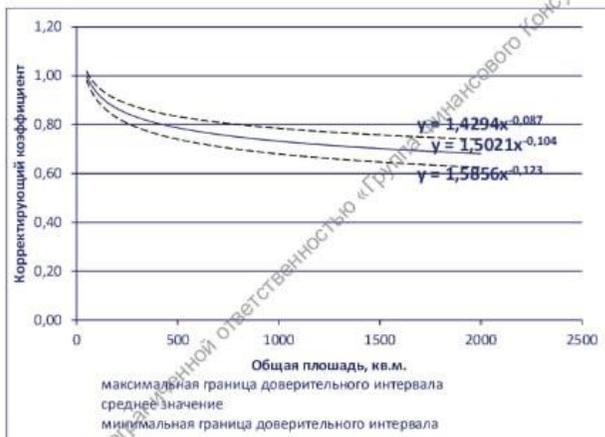


Рис. 96. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,30

9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,15
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,20

\* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах  
 \*\* исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielт, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земель сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
  - **А-группа:** города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Рахов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые город-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.

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1185200050510 от 24.02.2016г: Министерства юстиции Российской Федерации  
Объективно. Качественно. Оперативно!

10 697

Back to Top

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndevzhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndevzhimosti-na-01-04-2025-goda>

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 64 из 97

Financial

Consulting

Group



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Тщательные для рынка сроки\* продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах)

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных 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>Объекты производственного назначения</b>							
1	Производственные здания и помещения	8	20	13	11	13	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	15	8	7	8	11
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	16	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых 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	4	11	6	5	6	8
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	31	14	11	14	19
8	Нефтебазы	19	47	26	21	25	35
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овец*, овец* и экипированных, теплицы, склады, КПП и фойе, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	27	13	11	13	17
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	16	10	8	10	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	29	14	11	14	19
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	42	21	17	21	28
<b>Объекты общественного назначения</b>							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	23	9	7	9	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	28	11	9	11	15
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	26	13	11	13	17
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	15	7	6	7	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	6	5	6	8
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	17	10	8	10	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	14	7	6	7	9
20	Базы отдыха, санатории	9	20	12	10	12	16
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	16	8	7	8	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	11	5	4	5	7
<b>Вспомогательные здания</b>							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пусковые пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения				по срокам зданий основного назначения		

**Примечание:**

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной реловой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
  - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: сроки ликвидности.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 г.):

- В группу: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г Санкт-Петербург в пределах КАД; г Сочи в городе черноморского побережья Краснодарского края; г Севастополь; г Ялта; г Алушта; г Египетский; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В группу: областные, республиканские и краевые торговые центры с вспомогательными и не продающими, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В группу: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

← Назад

Общая информация - Контакты - Правовая информация - Авторизация / полный доступ - Оформить/продать/покрыть

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2025-goda>

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 65 из 97

Financial  
Consulting  
Group





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 30. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,2%	6,9%	13,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,0%	12,1%
3. Объекты свободного назначения	10,1%	6,3%	13,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,4%	5,7%	15,1%

Таблица 31. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,0%	5,7%	12,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,3%	6,8%	13,9%
3. Объекты свободного назначения	7,9%	4,1%	11,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,2%	6,5%	16,0%

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЮЩИЕСЯ МАТЕРИАЛЫ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	<a href="https://mir-rem.ru/otdelka-ofisov/">https://mir-rem.ru/otdelka-ofisov/</a>	3 000	3 150
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html</a>	3 300	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок «Армстронг», сантехника, дверные блоки	<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html</a>	4 900	4 950
		<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	5 000	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, «теплый пол», различного рода электро-кабеля и прочее оборудование	<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	11 100	11 550
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html</a>	12 000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок «Армстронг», гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	8 200	7 550
		<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html</a>	6 900	

На основании рыночных данных (см. таблицу ниже) рассчитана возможная величина затрат, необходимая для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

п/п	ТИП СОСТОЯНИЯ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ	ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ	СТОИМОСТЬ РАБОТ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ (УСРЕДНЕНО)	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ РУБ. ЗА 1 КВ. М ПЛОЩАДИ ПО ПОЛУ
1	Косметический ремонт	<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-naremont-ofisov.html</a>	4 300	3 775	3 150	6 925
		<a href="http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html">http://www.gips-montazh.ru/remont-pomeshhenij.html</a>	3 250			



Расчет премии за инвестиционный менеджмент		
Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	1%-2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	0,75%-1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1%-2%
<b>Принятое значение</b>		<b>1,0%</b>

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
<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		3	-	-	-	-
Взвешенный итог		3	-	-	-	-
Сумма		3				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,38				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>0,38%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	12,64%
Премия за специфический риск	0,38%
Премия за низкую ликвидность	5,27%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>19,28%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

**Расчет ставки дисконтирования**

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

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ со сроком 10 лет до погашения, средняя доходность за 3 года до Даты оценки по ним составила 12,64%

► **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

► Срок ликвидности принят к расчетам согласно данным Ассоциации СтатРиелт (statrielt.ru). Значение ликвидности принято к расчетам по нижней границе в связи с тем, что Объект оценки имеет перспективное расположение. Исполнителем было принято значение равное 5 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,27%

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

► **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 0,38%

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 19,28%

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00

ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 67 из 97

Financial

Consulting

Group





Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17079733 от 21.01.2025 г.

Раздел 2. Лист 3

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

Зане		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 4	Всего разделов 6	Всего листов выписки 13
Кадастровый номер: 50:16:0000000:3630			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	1.1 1.1.1	Закрывают публичный инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНА,ШАЛЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Общая долевая собственность. 50:16:0000000:3630-50/137/2021-9 26.01.2021 16:13:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости 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:		26.01.2021 16:13:04
	номер государственной регистрации:		50:16:0000000:3630-50/137/2021-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.01.2021 по 10.10.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Активо Пятна,Шаль", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым публичным фондом недвижимости "АКТИВО ПЯТНА,ШАЛЬ", выдан 08.10.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой.		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной складной или электронной складной.		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--

Лист 4

Зане		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 4	Всего разделов 6	Всего листов выписки 13
Кадастровый номер: 50:16:0000000:3630			
4.2	внесены изменения или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		03.12.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-16/01/2012-290
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.12.2012 с 03.12.2012 на 10 лет с даты подписания Договора
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "ДИКСИ Юг", ИНН: 5036045205
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор на аренду недвижимого имущества, № Д-В/01/09/2011/10, выдан 11.11.2011, дата государственной регистрации: 09.04.2012, номер государственной регистрации: 50-50-16/01/2012-290
			Соглашение о замене стороны от 19.04.2012г. по договору на аренду недвижимого имущества №Д-В/01/2011/10 от 11.11.2011г., выдан 19.04.2012
			Договор купли-продажи, № 6/2012, выдан 21.11.2012
			Дополнительное соглашение к договору на аренду недвижимого имущества № Д-В/01/09/2011-10 от 11.11.2011, выдан 04.12.2012, дата государственной регистрации: 02.07.2013, номер государственной регистрации: 50-50-16/039/2013-356
			Дополнительное соглашение к Договору №Д-В/01/09/2011/10 аренды нежилых помещений от 11.11.2011 года, выдан 26.02.2020, дата государственной регистрации: 17.03.2020, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/001/2020-4
			Дополнительное соглашение (соглашение об изменении условий договора) к договору аренды, № Д-В/01/09/2011/10, выдан 01.05.2020, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/137/2020-6
			Дополнительное соглашение к Договору №Д-В/01/09/2011/10 аренды недвижимого имущества от 11 ноября 2011 года, выдан 17.12.2020, номер государственной регистрации: 50:16:0000000:3630-50/137/2020-7



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--



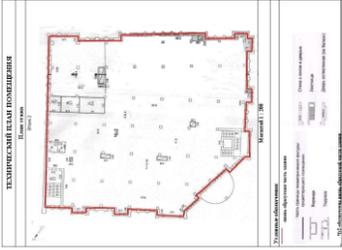


Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17079733 от 21.01.2025 г.

Раздел 6 Лист 7

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: 3
Всего листов выписки: 13	
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17079733	
Кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	
Учетный номер части: 1	
	
Масштаб 1	
Условные обозначения:	
	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 8

Здание	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3
Всего листов выписки: 13	
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17079733	
Кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	
Учетный номер части: 2	
	
Масштаб 1	
Условные обозначения:	
	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 71 из 97







Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17083068 от 21.01.2025 г.

Финансово-правовой компании "Роскастл" по Московской области  
после вышесказанного органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.01.2025, поступившего на рассмотрение на рассмотрение Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 11
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068	50:16:03:02:003:19
Кадастровый номер:	50:16:03:02:003
Номер кадастрового квартала:	15.11.2002
Дата присвоения кадастрового номера:	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:16:03:02:003:0019; Условный номер: 50:16:14:5735
Местоположение:	Российская Федерация , Московская область, Ботуринский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационал, земельный участок 76
Площадь:	2590
Кадастровая стоимость, руб.:	11956165.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:16:00000000:3630, 50:16:00000000:69219
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Выда разрешенного использования:	Под строительство торговых-офисного комплекса
Сведения о кадастровом инженер:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, другого сервитута:	данные отсутствуют
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



полное наименование, должности	инициалы, фамилия
--------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 11
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 8
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068	50:16:03:02:003:19
Кадастровый номер:	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничье-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 проверки государственного земельного владора:	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 государственной 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
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Зарегистрированных в реестре прав, ограничивающих прав и обременений недвижимого имущества: вид



полное наименование, должности	инициалы, фамилия
--------------------------------	-------------------

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 74 из 97

Financial

Consulting Group



Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17083068 от 21.01.2025 г.

Земельный участок		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 11
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068		
Кадастровый номер:		
50:16:03/02/003:19		
ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.10.2022; реквизиты документа-основания: об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных в центральной исторической части города Ногинска Богородского городского округа Московской области, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны от 13.08.2020 № 508/24 выдан: Правительство Московской области.		
Получатель выписки: Баранов Юрий Владимирович		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001000010A02000049711427091930 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: с 02.08.2002 по 26.10.2025		

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок		Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 11
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068		
Кадастровый номер:		
50:16:03/02/003:19		
1	Правообладатель (правообладатели) Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица.	1.1 Зарытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ" 1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав.	2.1 Общая паевая собственность. 50:16:03/02/003:19-50/13/7/2021-2 26.01.2021.16:13:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при этом без необходимости 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: 26.01.2021.16:13:04 номер государственной регистрации: 50:16:03/02/003:19-50/13/7/2021-3 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 25.01.2021 по 10.10.2035 лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо Пятнадцать", ИНН: 7728142469 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Протокол поверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ" выдан 08.10.2020 данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа. сведения об управленческом акте и о договоре управления актом, если такой договор заключен для управления имуществом.	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет функции по осуществлению операций с ценными бумагами и/или акциями или эквивалентами.	данные отсутствуют
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001000010A02000049711427091930 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: с 02.08.2002 по 26.10.2025		



Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17083068 от 21.01.2025 г.

Земельный участок		Лист 5
Вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 11
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068		
Кадастровый номер: 50:16:03:02:003:19		
5	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	не зарегистрировано
6	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации участка правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
12	Правоприоритетные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода права собственности) от третьих лиц в отношении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
13	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права в земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности \_\_\_\_\_

ИННШИДЫ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ \_\_\_\_\_

Сторона: собственник недвижимости \_\_\_\_\_

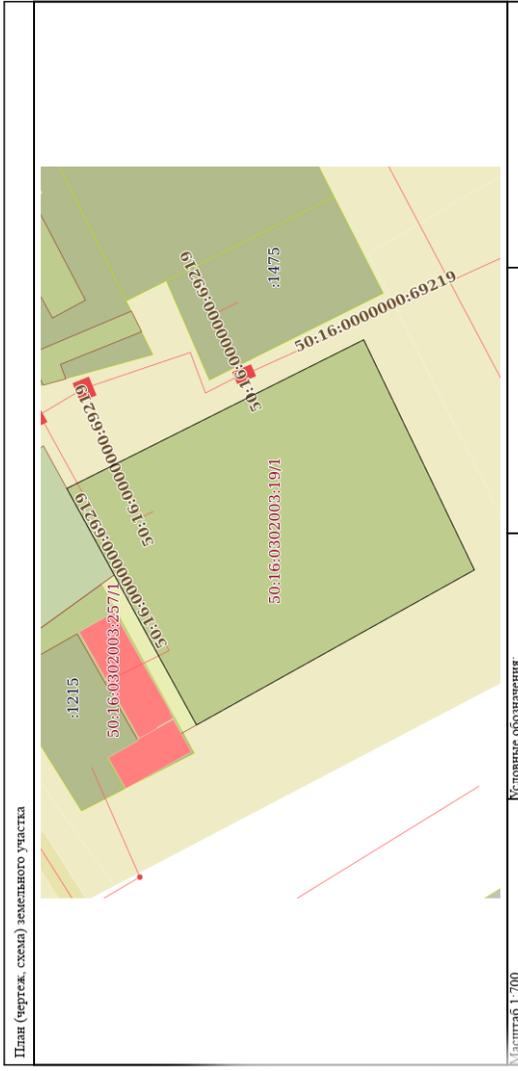
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ \_\_\_\_\_

Действительна с: 02.08.2024 по: 28.10.2025 \_\_\_\_\_

Раздел 3 Лист 6

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 листов выписки: 11
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068		
Кадастровый номер: 50:16:03:02:003:19		



полное наименование должности \_\_\_\_\_

ИННШИДЫ, ФАМИЛИЯ \_\_\_\_\_

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ \_\_\_\_\_

Сторона: собственник недвижимости \_\_\_\_\_

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ \_\_\_\_\_

Действительна с: 02.08.2024 по: 28.10.2025 \_\_\_\_\_

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 76 из 97



Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17083068 от 21.01.2025 г.

Раздел 3.1. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов: 8
Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 3.1.1	Всего листов выписки: 11
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068	
Кадастровый номер: 50:16:03/02/003:19	

№ п/п	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
					Описание закреплении на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	1.1.1	1.1.2	330°44'1"	55,35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	61°21'5"	47,02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	153°17'8"	57,75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.3	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	244°24'1"	44,53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование, должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

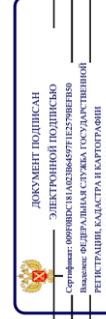
Раздел 3.2. Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов: 8
Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 3.2.1	Всего листов выписки: 11
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068	
Кадастровый номер: 50:16:03/02/003:19	

Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	479519.21	2247091.6	4	Закрепление отсутствует	0.1
2	479567.5	2247064.54	-	-	0.1
3	479590.04	2247105.81	-	-	0.1
4	479538.45	2247131.76	-	-	0.1
1	479519.21	2247091.6	4	Закрепление отсутствует	0.1



полное наименование, должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_





# Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/17)

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-17083068 от 21.01.2025 г.

Раздел 4.2 Лист 11

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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
21.01.2025г. № КУВИ-001/2025-17083068			
Классификационный номер: 50.16.03.02.003.19			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50.16.03.02.003.191				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	479519.21	2247091.6	4	5
2	479567.5	2247064.54	-	-
3	479581.8	2247090.72	-	-
4	479581.79	2247090.72	-	-
5	479588.72	2247103.39	-	-
6	479590.04	2247105.81	-	-
7	479538.45	2247131.76	-	-
1	479519.21	2247091.6	-	-

полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: оценщик недвижимости оценщик Выдана: Федеральным службой государственной РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025	

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 79 из 97



Справка о доходах и расходах от 29.05.2025 г.



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»  
 ОГРН 1167746177972  
 ИНН 7706434108 КПП 770601001  
 123022, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул. 2-я Звенигородская д. 13, стр. 42  
 agenda@aktivoinvest.ru  
 тел./факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

По запросу

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ 05.06.2025

346

СПРАВКА

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

В таблицах далее приведен реестр арендаторов по состоянию на 29.05.2025г. и данные по доходной части объекта управления за период с апреля 2024г. по май 2025г.

Арендатор	Номер помещения	Номер договора	Срок аренды, мес.	Агропроизводство	Площадь, кв. м	Коммунальные платежи в АП
ООО ЛисенЮг	17-33	№182011/10	197	нет	692,5	Платежи в АП
ООО Дворцы ригель	4-5,6	№1182018	60	да	181,7	Не включены
ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	№4-54872	11	да	1,0	Включены
ООО «Активо-Инвест»	12	АН-1	11	да	15,0	Включены
ИП Бонина Ларра Валентиновна	часть нежилого помещения 14 на 1 эт. нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	АН-40/ДСА	9	да	28,7	Включены
ИП Споров Валелиан Альбертович	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	АН-39/ДСА	9	да	1,5	Включены
ИП Арутюнова Нина Владимировна	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	АН-43/ДСА	11	да	2,0	Включены
ИП Жданова Елена Евгеньевна	16	АН-42/ДСА	7	да	43,0	Включены
ООО Фортис-Риэлти (реалтори)	Федина	АН-42/ДСА	60	да	43,0	Включены
ИП Свани Сергей Сергеевич	часть нежилого помещения №1 (общая площадь которого составляет 50,7 кв.м.)	АН-64/ДСА	11	да	10,0	Включены, кроме ЭЭ

Арендатор	Номер помещения	Номер договора	Срок аренды, мес.	Агропроизводство	Площадь, кв. м	Коммунальные платежи в АП
ООО «Ветланд»	1 эт. часть нежилого помещения №14	АН-749/ДСА/А15	11	да	16,5	Включены, кроме ЭЭ
ИП Байрамов Эмомиди Отаевич	1 эт. пом. №2	АН-60/ДСА	11	да	17,0	Включены, кроме ЭЭ
ИП Лисенев Дания Олеговна	1 эт. часть нежилого помещения №7	АН-63/ДСА	11	да	49,69	Включены, кроме ЭЭ
ИП Болонин Ларра Валентиновна	1 эт. пом. №15	АН-339/ДСА/А15	11	да	43,0	Включены, кроме ЭЭ
ООО Дикси-Юг	Зем.уч.	АН-506/ДСА/А15	11	да	15,0	Включены, кроме ЭЭ
ИП Мещеряк Владимир Викторович	1 эт. пом. №3	АН-619/ДСА/А15	11	да	15,0	Включены
ИП Зеленина Мария Александровна	1 эт., часть нежилого помещения №2	АН-695/ДСА/А15	11	да	22	Включены
ИП Герасимов Руслан Александрович	промо	АН-696/ДСА/А15	11	нет		Включены
<b>Итого</b>						<b>1 138,59</b>

Арендаторная площадь объекта недвижимости составляет 3 773,9 кв.м., арендуемая площадь – 1 138,59 кв.м. Вакансия составляет 2 635,31 кв.м. (69,83 % от арендаторной площади объекта недвижимости).

Контрагент	Ежемесячная арендная плата, руб. (с НДС)											
	июль 2024г.	август 2024г.	сентябрь 2024г.	октябрь 2024г.	ноябрь 2024г.	декабрь 2024г.	январь 2025г.	февраль 2025г.	март 2025г.	апрель 2025г.	май 2025г.	
ЛисенЮг АО	1.444.951,63	1.517.199,00	1.517.199,00	1.517.199,00	1.517.199,00	1.517.199,00	1.517.199,00	1.517.199,00	1.517.199,00	1.517.199,00	1.517.199,00	
Дворцы ригель ООО	516.289,92	516.289,92	516.289,92	516.289,92	516.289,92	516.289,92	420.000,00	420.000,00	516.289,92	516.289,92	516.289,92	
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	
Бонина Ларра Валентиновна ИП	40.501,15	40.501,15	40.501,15	43.336,23	43.336,23	43.336,23	43.336,23	43.336,23	43.336,23	43.336,23	43.336,23	
Ольсена Татьяна Владимировна ИП	40.071,50	40.071,50	40.071,50	40.071,50	40.071,50	42.876,51	-	-	-	-	-	
Арутюнова Нина Владимировна ИП	18.890,85	18.890,85	18.890,85	18.890,85	18.890,85	18.890,85	18.933,51	20.213,21	20.213,21	20.213,21	20.213,21	
Жданова Елена Евгеньевна ИП	74.418,50	74.418,50	74.418,50	79.627,80	79.627,80	79.627,80	79.627,80	79.627,80	79.627,80	79.627,80	79.627,80	
Алексеев Александр Сергеевич ИП (реалтори)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
Свани Сергей Сергеевич ИП	68.126,37	72.895,22	72.895,22	72.895,22	72.895,22	72.895,22	72.895,22	72.895,22	72.895,22	72.895,22	77.997,88	
Федина Александровна ИП	50.000,00	79.520,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Арутюнова Нина Владимировна ИП	90.014,50	90.014,50	90.014,50	90.014,50	90.014,50	90.014,50	90.014,50	90.014,50	90.014,50	90.014,50	90.014,50	
Алексеев Александр Сергеевич ИП (реалтори)	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
Споров Валелиан Альбертович ИП	4.658,50	4.658,50	4.658,50	4.658,50	4.658,50	5.124,35	5.124,35	5.124,35	5.124,35	5.124,35	5.124,35	
Полова Галина Евгеньевна ИП	35.582,85	38.073,65	38.073,65	38.073,65	38.073,65	38.073,65	38.073,65	38.073,65	38.073,65	38.073,65	38.073,65	
Нешаев ООО	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



# Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (14/17)

Приложение 6

Справка о доходах и расходах от 29.05.2025 г.

	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00
Людмила Лилия Олеговна ИП	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00
Рубцова Марина Вячеславовна ИП	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Болотова Лариса Валентиновна ИП	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00	56 710,00
Савкина Махмуд Султанович ИП	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00	739 575,00
Дюкеев АО	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Кузнецов Олег Петрович ИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Мухометов Владимир Викторович ИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Овчинник Светлана Вячеславовна ИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Давыдова Мария Александровна ИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Горюхинов Руслан Александрович ИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого:</b>	<b>3 279 296,57</b>	<b>3 284 317,90</b>	<b>3 289 049,55</b>	<b>3 405 985,04</b>	<b>3 420 899,90</b>	<b>3 446 135,78</b>	<b>3 447 083,51</b>	<b>3 453 340,49</b>	<b>3 446 674,91</b>				

Среднее значение ежемесячного дохода с июня 2024г. по май 2025г.

Эксплуатационные расходы по всем договорам аренды включены в ставку аренды.

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 29.05.2025 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	<b>Коммунальные расходы:</b>	<b>440 333,26</b>
	Электроэнергия	240 261,63
	Водоснабжение	1 550,20
	Водоотведение/Негативное воздействие/Плата за сброс загрязняющих веществ	5 684,76
	Теплоснабжение	40 545,00
	Охрана объекта/Пожарная охрана	125 791,67
	Вывоз мусора	26 500,00
2	<b>Эксплуатационные расходы:</b>	<b>228 303,64</b>
	Клининг	23 750,00
	Услуги связи	2 816,67
	ТО электрооборудования	11 608,80
	ТО оборудования узла учета тепловой энергии	2 500,00
	ТО лифтов	2 566,67
	ТМЦ/текущий ремонт	21 877,78
	ФОТ	163 183,73
	<b>Итого без НДС</b>	<b>668 636,90</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 56% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, негативное воздействие и плату за сброс загрязняющих веществ, теплоснабжение, охрану объекта, вывоз мусора за период с мая 2024 года по апрель 2025 года.

Расходы на страхование в 2025г. составили 217 934,86 руб., без налога (НДС).

Управляющий



/ Левощина Я.О. /  
(ФИО)

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 81 из 97

Financial  
Consulting  
Group



## Договор страхования имущества № SYS2745914754

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



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

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
№ SYS2745914754

г. Москва

"21" января 2025 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование Лисовой Ольги Александровны (ОГРНИП 317774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАН-73-SYS2745914754/27156434 от «20» января 2025 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Канталит» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ПЯТНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 315/24 от 12.12.2024 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 определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 10.12.2024г. (далее по тексту просто «Правила»);

б) Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»).

Неотъемлемой частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

#### 2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ. СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

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

2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннею отделку, внешнюю отделку) общей площадью 4 037,2 кв.м., расположенное по адресу Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, на страховую сумму 304 804 000,00 (Триста четыре миллиона восемьсот четыре тысячи и 00/100) рублей. Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 304 804 000,00 (Триста четыре миллиона восемьсот четыре тысячи и 00/100) рублей.

#### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

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

3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;

3.1.2. «Повреждение входной и 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. «Крежа со взломом, грабёж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;

3.1.5. «Противоречивые 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 рисками, страховым случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

3.2.2. Довольственные исключения.

И) Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими 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;

И) 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:

- возникло вследствие нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного в Основах Надзора (МЧС) в Предписании с истёкшим сроком исполнения, и/или

- возникло вследствие нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного организационной Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предписании с истёкшим сроком исполнения, и/или

- возникло вследствие нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не

предусмотренных проектной документацией склада (торгового помещения) бытовых электронноинструментальных 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.

И) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, и нарушениями, которые выражаются в загрязнении товарами, проводки между стеллажами в помещении склада, захламлении 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.

IV) Происшедшее 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/неисправном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одновременным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензий на данный вид работ и договорным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.

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

#### 4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

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

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 217 934,86 (Двести семнадцать тысяч девятьсот тридцать четыре и 86/100) рублей.

5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.

5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:

- единовременным платежом до начала действия договора страхования.

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00 часов "09" февраля 2025 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00 часа "08" февраля 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.п.);

7.1.2. временно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;

7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. *Страхователь обязан:*

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всяком случае, обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в законе;

7.2.2. сообщить Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;

7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.2. *При наступлении события, являющегося признаком страхового случая, Страхователь обязан:*

7.3.1. незамедлительно, 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. незамедлительно, 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 ущерба;

- действия Страхователя при возникновении ущерба;

- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право иметь картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размеров ущерба. В случае невозможности сохранения



## Договор страхования имущества № SYS2745914754

имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь обязан зафиксировать в виде photographs, связанных с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

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

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

7.3.6.1. договор страхования;

7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;

7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страховщиком форме;

7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактический объем и стоимость застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании завершенного события страховым;

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

### 7.4. Страховщик имеет право:

7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;

7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сообщаемых Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагаемых мерах по их устранению;

7.4.4. самостоятельно выявить причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причинного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причинного ущерба;

7.4.5. свободного доступа к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

### 7.5. Страховщик обязан:

7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставленные Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

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

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

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

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

8.2. Размер ущерба определяется:

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

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

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.

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

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

При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых

восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании калькуляции независимого эксперта, составленной на основании цен производителя или поставщика оригинальных, или аналогичных оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг;

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

8.4. Расходы в виде 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 обломков недвижимого имущества и слома 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 до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в расрочку).

8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

## 9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

## 10. ПРОЧЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

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

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

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «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 САО «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» САО «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 Диева Ольга Александровна Ф.И.О. (для факт. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 27156434
--	---------------

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН

<b>СТРАХОВЩИК:</b> САО «РЕСО-Гарантия»	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом нелинейности «Активно пятнадцать»
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 771004520 КПП 772601001	ИНН 7728142469 КПП 770301001
ОГРН 1027700042413	ОГРН 1027739292283
Р/с № 40701810401400000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"	Р/с 40701810301850000528 в АО «АЛЬФА-БАНК»



Договор страхования имущества № SYS2745914754

БИК 044525903  
Корресп. № 30101810200000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции по страхованию

На основании Договора страхования № РТ-Д-ДАИ-73-156431 от 12.12.2024 г.  
М.П.



БИК 044525903  
к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра альтернативных инвестиций

На основании Доверенности № 315.24 от 12.12.2024 г.  
М.П.



## Объект-аналог №1 для земельного участка

Купить коммерческую землю

← → ↻ 🌐 cian.ru/sale/commercial/302030406/

### Продается коммерческая земля, 15 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Хрипань деревня [На карте](#)  
 // Новорязанское шоссе 29 км от МКАД // Новогорьевское шоссе 27 км от МКАД

📷
✍️
📄
🖨️
🔄
🚩 Пожаловаться



📷 9 фото



Площадь участка  
**15 сот.**



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

Арт. 65213895 Агентство недвижимости "Домус" предлагает приобрести участок 15 соток. Земли населенных пунктов: В настоящее время ВРИ: под Магазины. Коммуникации: Газ по границе. Электричество: 15 кв.т. Водопровод: скважина 85 метров. Канализация: надо делать септик. Рядом огромный частный сектор. Проездная дорога на егоровское шоссе. Участок находится между двух жд станций: 1.Отдых( новая МЖД ветка). 2.Хрипань( вторая линия казанского направления). Идеальное расположение для магазина.

7 200 000 ₪

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

Например, 6 984 000 ➤

Цена за сотку ..... 480 000 ₪  
 Налог ..... УСН

+7 915 097-72-01

📞 Номер только для звонков, сообщения не дroidут  
 🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ДОМУС**  
🟢 Суперагент

ЖК «Береговой» у Москвы-реки

Дом готов. Коллекция квартир – скидка до 15%. Окна в пол, потолки 3,2 м. Рядом Фили, деловой Сити.



Реклама  
спецстрояищия, ИНН 7730014070. Проектная декларация на наш дом.рф. Сп

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

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
 ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
 Страница 85 из 97

## Объект-аналог №1 для земельного участка

Купить коммерческую землю

cian.ru/sale/commercial/302030406/

Фотографии (9) **Описание** Расположение Похожие объявления

Коммерческая земля, 15 сот.

### Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

### Об объекте

Площадь	15 сот.
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование	Торговые центры
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

7 200 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 984 000

Цена за сотку ..... 480 000 ₽

Налог ..... УСН

**+7 915 097-72-01**

Номер только для звонков, сообщения не дридут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ДОМУС** Суперагент

**ЖК «Береговой» у Москвы-реки**

Дом готов. Коллекция квартир – скидка до 15%. Окна в пол, потолки 3,2 м. Рядом Фили, деловой Сити.

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

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 86 из 97

Financial  
Consulting  
Group



## Объект-аналог №2 для земельного участка

▼ 🏠 Продажа коммерческой земли × +

← → ↻ 🌐 ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/313876882/ 🔍 ☆ 📄 🔴 ⋮

## Продается коммерческая земля, 25 сот.

Московская область, Раменское, Транспортный проезд, 9А [На карте](#)

📍 Новорязанское шоссе 38 км от МКАД / 📍 Новогорьевское шоссе 36 км от МКАД

🚗 Ипподром 5 мин. 🚗 Есенинская 10 мин. 🚗 Кратово 14 мин.

🔗 ✎ 📄 🖨 🔄 ⚠️ Пожаловаться



📷 10 фото

📏 **Площадь участка**  
25 сот.

📄 **Категория**  
Участок поселений

**11 500 000 ₹** ▲ ▼

[Следить за изменением цены](#)

Цена за сотку ..... 460 000 ₹

Налог ..... УСН

**+7 916 039-33-68**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

❤



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**БЕСТ на Проспекте Мира**

⚙ Документы проверены

На Циан  
16 лет

Объектов в работе  
33



РИЕЛТОР

**Лариса Селина**

★ 1.5 · 2

**Бизнес-центр AFI Park**

Новый бизнес-центр класса «А» AFI Park в ЮЗАО. Современный деловой квартал рядом с м. Воронцовская





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

## Объект-аналог №2 для земельного участка

▼ ▲ Продажа коммерческой земл × +

← → ↻ 🌐 ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/313876882/ 🔍 ☆ 📄 🇪🇺 ⋮

Фотографии (10)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Коммерческая земля, 25 сот.

Id 1650. Продается земельный участок производственного назначения. Категория земель - земли населенных пунктов Разрешённое использование: под строительство производственной базы. Участок прямоугольной формы, ровный. Строений нет. По границе участка все коммуникации, через дорогу новый жилищный комплекс. Отлично подойдёт для организации розничной торговли.

### Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**11 500 000 ₹** ▲ ▼ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Цена за сотку ..... 460 000 ₹

Налог ..... УСН

Показать телефон

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БЕСТ на Проспекте Мира**  
✔️ Документы проверены

На Циан  
**16 лет**

Объектов в работе  
**33**

РИЕЛТОР  
**Лариса Селина**  
★ 1.5 · 2

### Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

### Среда на Лобачевского

Рассрочка 0%. Квартиры с панорамным остеклением. Ландшафтный парк. 7 мин. до метро Аминьевская

Среда

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

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
Страница 88 из 97

Объект-аналог №3 для земельного участка



## Продается коммерческая земля, 20 сот.

Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный [На карте](#)  
 /\ Новорязанское шоссе 35 км от МКАД /\ Новогорьевское шоссе 33 км от МКАД  
 D3 Раменское 🚶 3 мин. D3 Фабричная 🚶 17 мин. D3 Ипподром 🚶 19 мин.

🔗 📄 📷 📑 ⚠️ Пожаловаться



Площадь участка  
20 сот.

6 180 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Цена за сотку ..... 309 000 ₽

Налог ..... УСН

**+7 910 418-29-47**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Линия недвижимости**  
 🛡️ Документы проверены

**Level Звенигородская**

Чёрная пятница. Купите квартиру на выгодных условиях в Level



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

## Объект-аналог №3 для земельного участка

▼ 🏠 Продажа коммерческой земл × +

← → ↻ 🌐 ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/316278748/ 🔍 ☆ 📄 🌐 🔴 ⋮

Фотографии (4) [Описание](#) [Расположение](#) [Похожие объявления](#)
Коммерческая земля, 20 сот. [🔗](#)

**ПРОДАЁТСЯ:** земельный участок площадью 2 006 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.

**УЧАСТОК ПОДХОДИТ ДЛЯ:**  
 производств (металл, дерево, текстиль);  
 Складов, логистики;  
 Переработки вторсырья;  
 Пищевой промышленности;  
 Строительных баз.

**ПРЕИМУЩЕСТВА:** Построена ЛЭП мощностью 150 кВт, проложена дорога до массива ЗУ, проектируется дополнительный выезд на А107.

**РАСПОЛОЖЕНИЕ:** участок находится рядом с г. Раменское, по Новорязанскому шоссе от Москвы, рядом ЦКАД и А-107;

**ДОКУМЕНТЫ:** один собственник, свободная продажа, обременения отсутствуют, гибкие площади и возможность расширения!

[Свернуть](#) ^

### Напишите автору

Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

**6 180 000 ₹** ▲ ▼ ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 5 994 600

➤

Цена за сотку ..... 309 000 ₹  
 Налог ..... УСН

**+7 910 418-29-47**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Линия недвижимости**

🔗 Документы проверены

**Level Звенигородская**

Чёрная пятница. Купите квартиру на выгодных условиях в Level



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

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
 ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988  
 Страница 90 из 97

Financial  
 Consulting  
 Group





## Объект-аналог №1 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

Купить торговую площадь 100

shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/317491299/

Площадь  
**1 000 м²**

Этаж  
**1 из 2**

Помещение  
**Свободно**

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения	Арендные ставки рядом
Пешеходный трафик	Точки притяжения
Автомобильный трафик	Конкуренция в радиусе 1 км
Средний бюджет семьи по району	Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

---

Продажа здания общей площадью 1 000 м2 с арендаторами в г. Щёлково, Щёлковское шоссе, 34-й километр, корпус 8 (40 минут транспортом от метро Медведково). 1 линия домов.

Двухэтажное здание, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 200 кВт. Центральные коммуникации: канализация и водоснабжение. Отопление - водонагреватель от газа. ЗУ - собственность. Парковка перед фасадом.

Здание располагается на оживленном участке дороги.

Арендаторы: продуктовая сеть "Чижик" (долгосрочный договор аренды сроком на 10 лет с января 2022 года, арендная ставка 350 000 рублей), сетевая пиццерия "Традиции Вкуса", "Пошивочное Ателье", магазин "Цветы", месячный арендный поток по всем арендаторам 880 000 рублей, окупаемость 9.5 года.

Стоимость продажи 100 000 000 рублей. Без комиссии.

[Свернуть](#)

---

### Напишите автору

Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть

100 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000 000

Цена за метр ..... 100 000 ₽

Налог ..... УСН

+7 916 603-02-04

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Малина Проперти

🟢 Суперагент

Передан через Диадок 10.06.2025 14:54 GMT+03:00  
ad5c0051-4c24-4b8e-8d49-a84c59c18988

Страница 92 из 97

## Объект-аналог №2 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

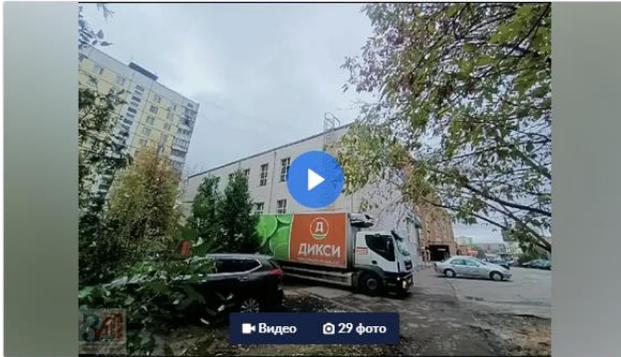
Купить бизнес 1220м² просп. | × +

← → ↻
fryazino.cian.ru/sale/commercial/294039555/
🔍 ☆ 🗑️ | E ⋮

### Продается арендный бизнес, 1 220 м²

Московская область, Фрязино, просп. Мира, 20В [На карте](#)  
 Шелковское шоссе 24 км от МКАД | Фряновское шоссе 24 км от МКАД

🗨️
✂️
📄
🖨️
🔄
⚠️ Пожаловаться



🎥 Видео
📷 29 фото

📏 Площадь  
**1 220 м²**

🏠 Этаж  
**1**

💰 Прибыль  
**1 100 000 Р/мес.**

**Категория**  
 Торговля, готовый бизнес, торговая площадь и еще 1 категория...

#### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в отчёт**

👤 Охват населения
📊 Арендные ставки рядом

**118 000 000 Р** 📈 📉 ❤️

Следить за изменением цены

Цена за метр ..... 96 722 Р  
 Налог ..... УСН

**+7 915 306-03-39**  
**+7 933 938-64-35**

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дрйдут  
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**3MI** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Замосворечье**  
Суперагент

**Среда на Кутузовском** **Среда**

Рассрочка 0%. Квартиры с окном в ванной, лобби для работы и отдыха, частный парк, 10 мин. до метро



Ю-СРЕДА: ИНН 7734450768; Застройщик АО «СЗ «МОДЕТРИКС», Проектная

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



## Объект-аналог №2 для расчета здания в рамках сравнительного подхода

Торговля, готовый бизнес, торговая площадь и еще 1 категория...

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

==ЛОТ 211697 ==Арендный бизнес, показатели: МАП (месячный арендный поток) 1100000руб. ГАП 13200000 руб. Продается коммерческое здание (готовый арендный бизнес) в городе Фрязино! Здание общей площадью 1220 кв. м. находится на центральной улице города, по которой идет большой внутренний и весь сквозной трафик. Вокруг здание значительная прилегающая территория для стоянки и погрузки/разгрузки - 1350 кв. м. в собственности! Торговый центр занят постоянными арендаторами за исключением небольшой площади на втором этаже. Оперативный показ. Звоните!

[Сернуть](#)

### Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

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

**118 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Цена за метр ..... 96 722 Р  
Налог ..... УСН

**+7 915 306-03-39**  
**+7 933 938-64-35**

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Замосворечье**  
Суперагент

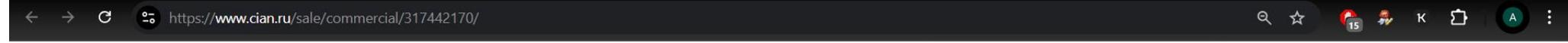
### Среда на Кутузовском

Рассрочка 0%. Квартиры с окном в ванной, лобби для работы и отдыха, частный парк, 10 мин. до метро

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



## Объект-аналог №3 для расчета здания в рамках сравнительного подхода



### Продается торговая площадь, 1 075 м<sup>2</sup>

Московская область, Раменский муниципальный округ, Речицы село, ул. Школьная, 5/2 [На карте](#)  
 ↗ Новорязанское шоссе 46 км от МКАД ↗ Новогорьевское шоссе 44 км от МКАД  
 📍 Раменское 🚗 28 мин. 📍 Ипподром 🚗 28 мин. 📍 Фабричная 🚗 30 мин.

🔍 📄 📷 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



📏 Площадь 1 075 м<sup>2</sup> 🏠 Этаж 1 из 3 🗝️ Помещение Свободно

#### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в отчёт

- 👤 Охват населения
- 📄 Арендные ставки рядом
- 🚶 Пешеходный трафик
- 📍 Точки притяжения

120 000 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 116 400 000 ➤

Цена за метр ..... 111 628 ₽

Налог ..... УСН

**+7 916 603-02-04**

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

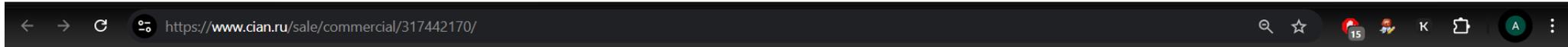
Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Малина Проперти**  
➕ Суперагент



## Объект-аналог №3 для расчета здания в рамках сравнительного подхода



Фотографии (7) **Описание** Расположение Похожие объявления

Торговая площадь, 1 075 м²

Продажа торгового здания 1 075 м2 с арендаторами по адресу с. Речицы, ул. Школьная, д. 5/2 (30 минут транспортом от метро Котельникит), 1 линия дороги.

Трехэтажное здание, открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, окна по фасаду. Электрическая мощность 80 кВт. Можно установить летнюю веранду. Парковка перед фасадом на 15 м/м. ЗУ в собственности - 12 соток. На участке газ, вода (своя скважина). Самое проходное место около ж/д станции Гжель. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Есть свободные помещения на первом этаже - 100 м2, на втором этаже 200 м. Здание заполнено арендаторами на 80%.

Арендаторы: магазины, пункты выдачи "OZON", "Wildberries", "Гостиница", месячный арендный поток по арендаторам 900 000 рублей, окупаемость 10,2 лет.

Стоимость продажи 120 000 000 рублей. Без комиссии.

[Свернуть](#)

### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



### Условия сделки

120 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 116 400 000



Цена за метр ..... 111 628 ₽

Налог ..... УСН

+7 916 603-02-04

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Малина Проперти**

Суперагент





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "Эф Си Джи" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02B2488200CFB2379140FA0BF2C3F3EC22 с 30.04.2025 10:44 по 30.07.2026 10:44 GMT+03:00	10.06.2025 14:54 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 a8bd8e74-98b1-4f3a-8a2c-fb80f9004a08 с 26.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	10.06.2025 16:56 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа