

23 июня 2025 г.

Отчет об оценке №20250623-2

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, городской округ
Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по
состоянию на 23 июня 2025 г.





Конфиденциально

23 июня 2025 г.

Внимание:
Первого заместителя генерального директора, Финансового директора
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями договора №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №9 от 10 июня 2025 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 23 июня 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 23 июня 2025 г., составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м	164 940 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	8 864 300
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	21 535 000
Единый объект недвижимости	195 339 300

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

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



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	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
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



Объект оценки, включая права на объект оценки

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

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

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

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

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

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

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



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

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 23.06.2025 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
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 23.06.2025 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Отсутствуют
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 6 из 151

Financial
Consulting
Group



Иные существенные допущения

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

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок, 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 финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международные стандарты 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (далее – СМАО)



- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20489/23 от 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2024 г. до «31» декабря 2025 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: страховой полис №0991R/776/51036/24 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 оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и Задание на оценку №9 от 10 июня 2025 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250623-2 от 23 июня 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости, в составе: <ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162– Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
Дата оценки	▶ 23 июня 2025 г.
Дата осмотра	▶ 10 июня 2025 г.
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 187 172 500 руб. без НДС
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 203 506 000 руб. без НДС



- ▶ 195 339 300 (Сто девяносто пять миллионов триста тридцать девять тысяч триста) руб. без НДС

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м	164 940 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	8 864 300
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	21 535 000
Единый объект недвижимости	195 339 300

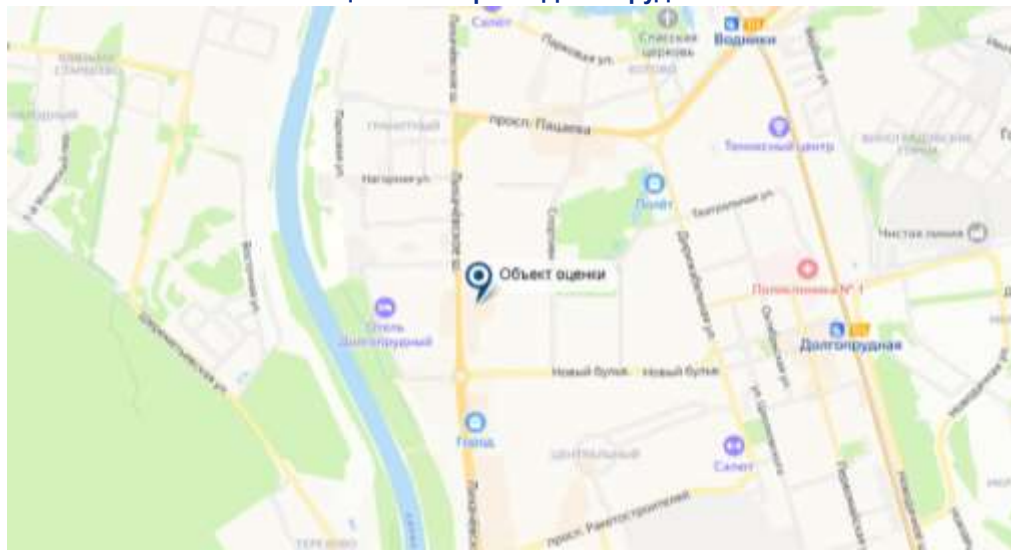
- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Активо два». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Долгопрудный – на Лихачевском шоссе, по движению в сторону области
- Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 60 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как 1-я линия второстепенной дороги
- Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
- Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 30 и более машиномест
- Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее

Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – 2014
 - Этажность – 2
 - Общая площадь – 2 110 кв. м
 - Общий объем – 8 960 куб. м
 - Площадь застройки – 1 232,2 кв. м
 - Материал стен – блоки
 - Планировка – зальная, высота потолков 3,3 м, 3,8 м
 - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
 - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как хорошее
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - В соответствии со Справкой о доходах и расходах (**Приложение 6**) основным арендатором является ООО «Албион-2002» договор №В51/14-Д от 31.05.2024 г. сроком на 180 месяцев. Важным условием договора является возможность расторжения договора арендатором без пояснения деталей
 - Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Кадастровая стоимость: 106 778 548,55 руб.
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

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

- Функциональное назначение – нежилое
- Текущее использование – здание вспомогательного назначения, эксплуатируется. По данным менеджмента Компании, ранее здание котельной выполняло свою функцию по прямому назначению, а именно, отопление ближайших жилых домов. По состоянию на Дату оценки, данная функция отсутствует, так как жилые дома были переподключены к центральному отоплению, включая нежилое здание общей площадью 2 110 кв. м
- Год постройки – 1986
- Год последнего капитального ремонта – не проводился
- Этажность – 1
- Общая площадь – 297,9 кв. м
- Общий объем – 1 969 куб. м
- Площадь застройки – 376,9 кв. м
- Материал стен – кирпичные
- Высота потолков – 5 м
- Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
- Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как удовлетворительное, используется в качестве станции технического обслуживания и имеет соответствующую данному виду деятельности отделку
- Вид права: общая долевая собственность
- Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- Кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
- Кадастровая стоимость: 4 010 003,27 руб.
- Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

План земельного участка на кадастровой карте (<https://nspd.gov.ru/map>)

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	19.11.2005
Кадастровый номер	50:42:0010310:133
Кадастровый план	50:42:0010310
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах Законности
Площадь уточненная	2 498 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации строения
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	26 960 114,64 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	10 792,68 руб./кв. м



Источник: Открытые источники

▶ Земельный участок:

- Общая площадь – 2 498 кв. м
- Категория земель – земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
- Здания, расположенные на земельном участке: комплекс торгово-складских зданий (кадастровые номера: 50:42:0000000:4162 и 50:42:0000000:1607)
- Рельеф и форма участка: рельеф спокойный, форма многоугольная
- Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- Кадастровая стоимость земельного участка: 26 960 114,64 руб. (Источник: <https://nspd.gov.ru/map>)
- Вид права: общая долевая собственность
- Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

▶ Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 5

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

- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ Выписки из Единого государственного реестра недвижимости
- ▶ Справка о доходах и расходах по состоянию на 09.06.2025 г.
- ▶ Договор страхования имущества от 19.09.2024 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 29.11.2024 г. к Договору страхования имущества от 19.09.2024 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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



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



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	23
▶ Анализ рынка Объекта оценки	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



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

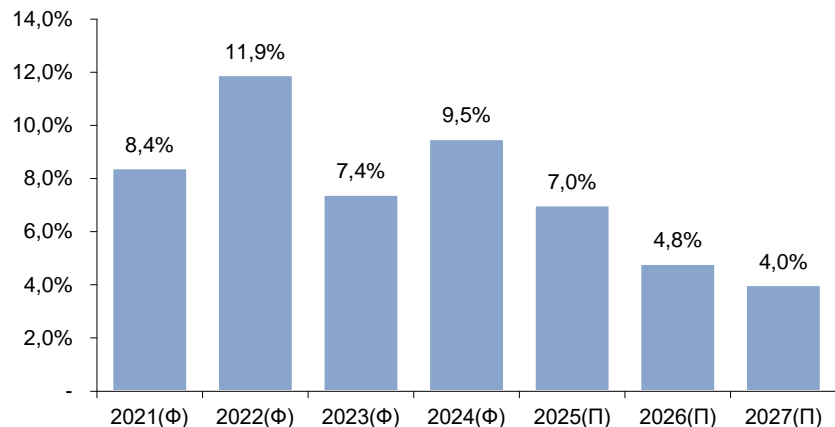
Общая информация

- ▶ По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 года рост ВВП составил +1,4% г/г после +0,7% г/г в феврале¹. 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 ранее². 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 питания², 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.

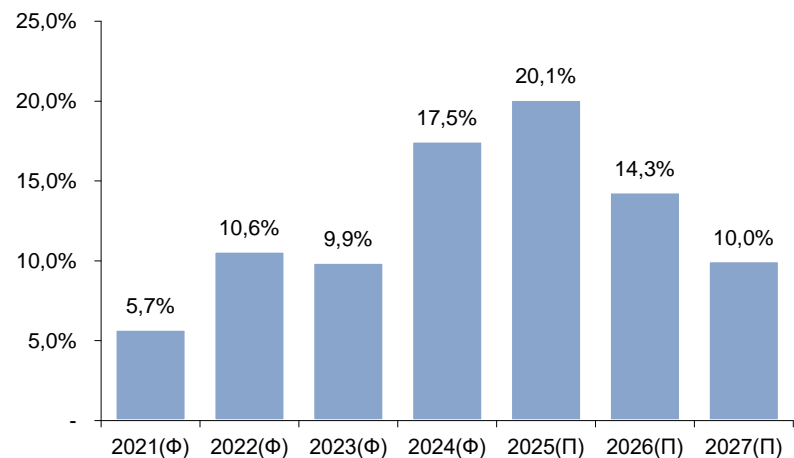


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

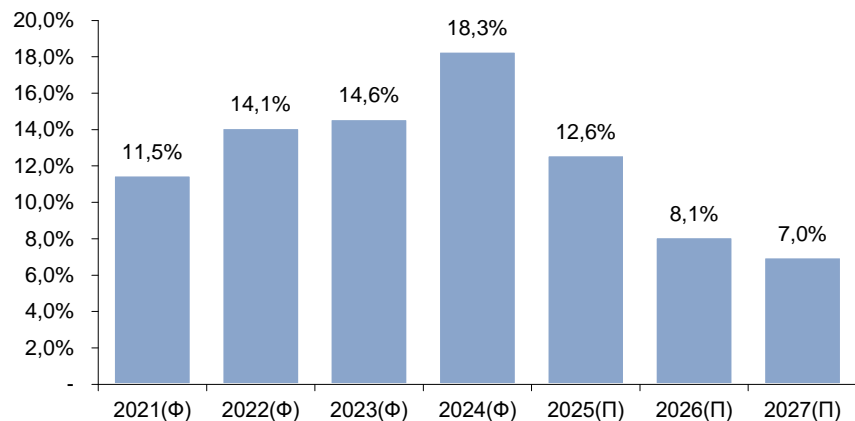
- ▶ Инфляционное давление в I квартале заметно снизилось по сравнению с концом прошлого года (цены выросли на 8,3% к/к SAAR в 1 кв. 2025 г. после 12,9% к/к SAAR в 4 кв. 2024 г.), но остается повышенным. При этом замедление роста цен, если очистить его от влияния немонетарных компонентов, пока выражено 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

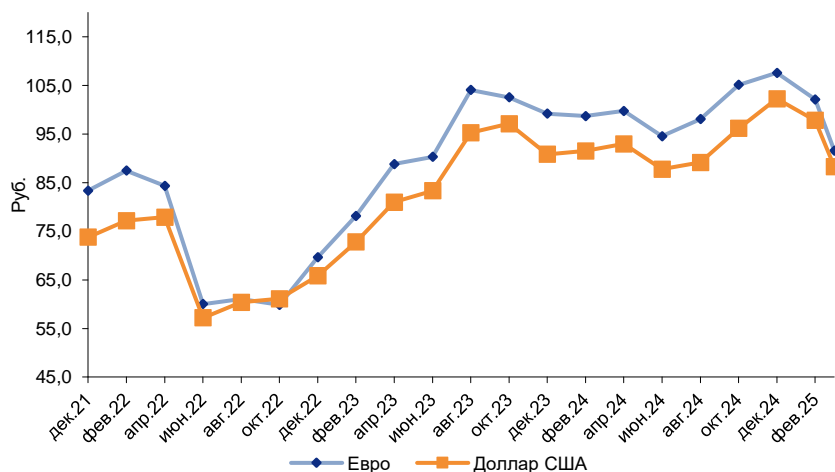


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



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 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 25 из 151

Financial
Consulting
Group



Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

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

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 775 735 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. В 2024 г. на долю Московской области приходилось около 6% суммарного валового регионального продукта (ВРП) страны
- ▶ 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 крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего 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 туристическая и индустрия



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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Долгопрудный

Основная информация

- ▶ г. Долгопрудный – город в Московской области России, расположен в 18 км на север по железной дороге от Савёловского вокзала, в непосредственной близости от Москвы. Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ
- ▶ Площадь города – 30,5 кв. км
- ▶ Численность населения города составляет 119 089 чел. (2025 г.)
- ▶ Через город проходит Савёловская железная дорога, через некоторые участки города проходит Дмитровское шоссе и в непосредственной близости располагается аэропорт Шереметьево.

Экономика

- ▶ На территории городского округа Долгопрудный расположено 92 промышленных предприятия различной формы собственности (из них крупных и средних – 20, малых – 72 предприятия)
- ▶ Промышленность г. Долгопрудный включает следующие виды деятельности:
 - Промышленность строительных материалов
 - Химическая и перерабатывающая промышленность
 - Машиностроение
 - Оборонная промышленность
 - Научный и исследовательский сектор

Транспорт

- ▶ В сентябре 2023 г. в городе открыли станцию метро «Физтех» — конечную точку Люблинско-Дмитровской линии, которая связала Долгопрудный с разными районами Москвы
- ▶ По городу ходят автобусы, которые соединяют разные части Долгопрудного и обеспечивают сообщение с соседними населёнными пунктами. Некоторые основные маршруты: №24 (между станцией МЦД «Долгопрудная» и станцией «Мытищи», с остановкой у метро «Физтех»), №456 (связывает Долгопрудный с другими районами Московской области) и №545 (популярный маршрут, проходящий через Долгопрудный)
- ▶ Добраться из Долгопрудного в Москву можно на метро от станции «Физтех», на автобусе по маршрутам №1195 и №851 или на электричке с станции МЦД «Долгопрудная». Время в пути зависит от выбранного транспорта и ситуации на дорогах и в среднем составляет от 30 до 60 минут



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6:
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110 кв. м., инв. №029:044-2578
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м
- ▶ Так как оценка стоимости здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового 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

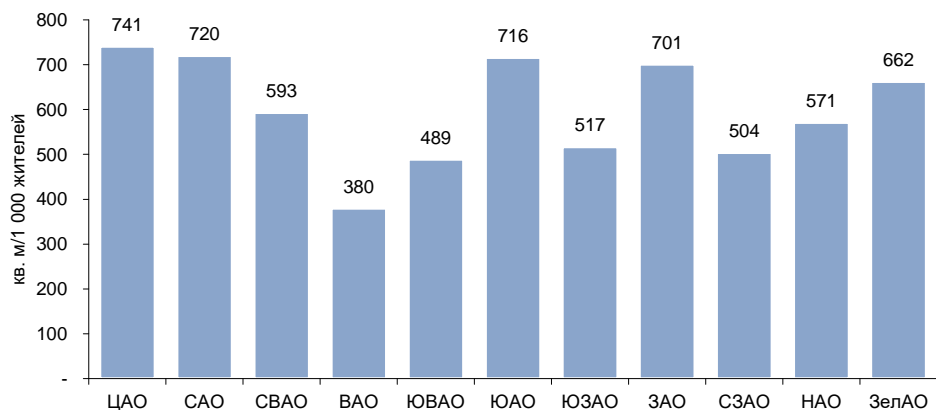


Динамика открытия новых торговых центров и изменения их среднего возраста, тыс. кв. м, 2014-1 кв. 2025 гг.



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. м², 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 м². 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 «so: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. м² (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



Анализ рынка Объекта оценки (7/10)

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 23.06.2025 16:44 GMT+03:00 - b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 33 из 151

Financial Consulting Group



Анализ рынка Объекта оценки (9/10)

Предложения по аренде коммерческой недвижимости в г. Долгопрудный и сопоставимых по численности и расположению населенных пунктах Московской области

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес., без НДС	Стоимость, руб./кв. м/г., без НДС	Источник
г. Мытищи, Хлебозаводская улица, 4	1 742	2 100 000	14 466	https://www.cian.ru/rent/commercial/316896095
г. Мытищи, д. Грибки, улица Промышленная, 4/1	1 249	1 299 897	12 489	https://www.cian.ru/rent/commercial/316763099
г. Химки, Ленинградская улица, 16А	1 100	1 250 000	13 636	https://www.cian.ru/rent/commercial/309936128
г. Химки, Подрезково мкр, Кирилловка кв-л, 55Г	1 350	1 985 000	17 644	https://www.cian.ru/rent/commercial/318461459
г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, 2к1	500	850 000	20 400	https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_v_tts_prime_store_7433041904
г. Долгопрудный, Лихачёвский пр-т, 64	665	800 000	14 436	https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_665_m_2647620874
г. Химки, Юбилейный пр-т, 66Б	2 000	2 500 000	15 000	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2000_m_1660859962
г.о. Щёлково, д. Долгое Лёдово, Центральная ул., 25Ас1	670	649 900	11 640	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_angar_magazin_7218622849
г.о. Мытищи, д. Афанасово, Центральная ул., 2	736	956 800	15 600	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_736_m_5009476750
г. Лобня, Силикатная ул., 2с4	800	1 100 000	16 500	https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_800_m_4624835568
г. Мытищи, Ярославское ш., 4	560	532 000	11 400	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovlya_ofis_sklad_590_m_7403262145
г. Мытищи, Олимпийский пр-т, 10	1 500	1 800 000	14 400	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1500_m_4557053423
г. Химки, мкр-н Сходня, Юбилейный пр., 8	600	1 200 000	24 000	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/2_etazh_ot_100_do_600m2_4664921980
г. Мытищи, Коммунистическая ул., 1	1 000	1 000 000	12 000	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_1000_m_7360082993
г. Щёлково, Институтская ул., 27А	600	540 000	10 800	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_600_m_4401381399
г. Мытищи, Ярославское ш., 4	590	560 500	11 400	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_590_m_4898341679
г. Одинцово, ул. Маковского, 2А	1 960	2 500 000	15 306	https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1960_m_3678920619
г. Королёв, ул. Калинина, 2	1 870	3 000 000	19 251	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1870_m_7363052944
г. Одинцово, Западная ул., 4	525	1 250 000	28 571	https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_525_m_4284617466
г. Королёв, ул. 50-летия ВЛКСМ, 13В	1 000	1 500 000	18 000	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ot_10_do_1000_m_7281464112
Дмитровский м.о., пос. совхоза Останкино, Дорожная ул., 63	1 300	1 500 000	13 846	https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/restoran_v_arendu_7324541819
г. Королёв, Пионерская ул., 17к2	4 000	4 000 000	12 000	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4000_m_4121453059
г. Щёлково, Институтская ул., вл5с2	1 000	1 000 000	12 000	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1000_m_7305833507
Минимальное значение			10 800	
Среднее значение			15 426	
Максимальное значение			28 571	

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 34 из 151

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка Объекта оценки (10/10)

Торговые центры города Долгопрудный с действующими предложениями на дату оценки

Адрес	Площадь, кв. м	Год постройки	Арендная ставка	Фото	Комментарии	Ссылка на объявление
ТЦ Дирижабль	20 934,4	2020	от 14 400 до 36 000 руб./кв. м в год		Предложения с малой площадью. Имеется подземный паркинг. Не сопоставим с Объектом оценки	https://dolgoprudny.cian.ru/mnogofunktionalnyy-kompleks-dirizhabl-dolgoprudnyy-130336/
ТРЦ Конфитюр	13 096,3	2009	от 13 899 до 33 669 руб./кв. м в год		Предложения с малой площадью. Имеется подземный паркинг. Не сопоставим с Объектом оценки	https://dolgoprudny.cian.ru/torgovoy-razvlekatelnyy-centr-konfityur-dolgoprudnyy-6420/
ТЦ на Лихачёвском шоссе, 1к1	1 223,0	2013	16 800 руб./кв. м в год		Сопоставим с Объектом оценки	https://dolgoprudny.cian.ru/torgovyy-centr-na-lihachevskom-shosse-1k1-dolgoprudnyy-178619/

На Дату оценки в городе Долгопрудный предложения об аренде торговых площадей встречаются в трех торговых центрах, ставки аренды в которых достигают 36 000 руб. Торговые центры ТЦ Дирижабль и ТРЦ Конфитюр не сопоставимы с Объектом оценки по инженерно-техническим данным и годам ввода в эксплуатацию. В сопоставимом с Объектом оценки ТЦ ставка аренды составляет 16 800 руб./кв. м/год без НДС

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 35 из 151

Financial
Consulting
Group



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	36
▶ Общая методология оценки	38
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	45
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	50
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	58
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	72



Общий подход к оценке

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

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

Вид определяемой стоимости

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



Подходы к оценке

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



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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология определения стоимости прав на земельный участок

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

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

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

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующий размеру доли в праве собственности на оцениваемый земельный участок

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00

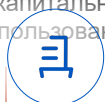
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 43 из 151

Financial

Consulting

Group



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

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

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

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

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

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



Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

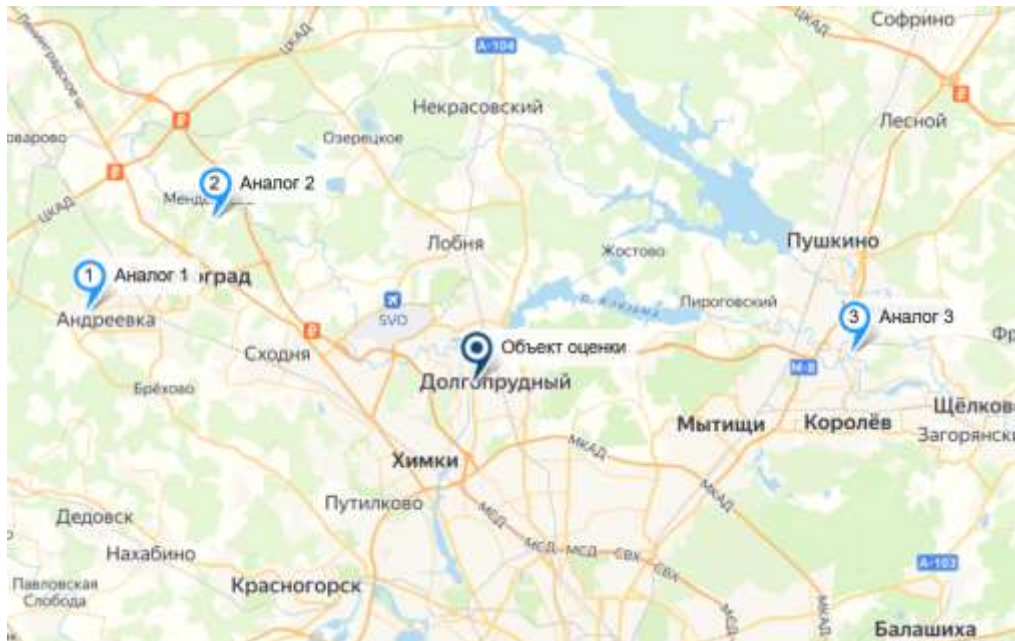
- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному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

▶ Доходный подход

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



Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Оцениваемый объект: Московская обл., городской округ Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6
Объект-аналог №1: Московская обл., Солнечногорский р-н, в районе дер. Голубое, земельный участок расположен в северо-восточной части квартала 50:09:0070106
Объект-аналог №2: Московская обл., го Пушкинский, пос. Лесные Поляны, ул. Центральная, земельный участок 246
Объект-аналог №3: Москва, Зеленоград, 14-й мкр-н Пятницкое шоссе, 9746 км

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

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

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

21 535 000 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., г.Долгопрудный, Лихачевское ш., уч. 6	Московская обл., Солнечногорский р-н, в районе дер. Голубое, земельный участок расположен в северо-восточной части квартала 50:09:0070106	Московская обл., Солнечногорский р-н, городское поселение Менделеево, пос. Менделеево, земельный участок № 149	Московская обл., го Пушкинский, пос. Лесные Поляны, ул. Центральная, земельный участок 246
Экономическая зона	до 10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
Расположение относительно красной линии	находится на красной линии	находится на красной линии	располагается внутриквартально	находится на красной линии
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	5 535,0	1 500,0	1 302,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, бытовое обслуживание	Земли населенных пунктов, для размещения торгово-офисных зданий и сооружений	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе, электроснабжение заведено	центральные по границе	центральные по границе, электроснабжение заведено
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025
Цена, руб., НДС не облагается		47 500 000	14 000 000	15 000 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается		8 582	9 333	11 521
Контакты		+7 (916) 074-26-91	+7 (923) 076-85-90	+7 (923) 079-25-39
Источник		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/269921761/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/246856068/	https://www.cian.ru/sale/commercial/317910220/

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8**В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		8 582	9 333	11 521
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,5%)	(10,5%)	(10,5%)
Местоположение	Московская обл., г.Долгопрудный, Лихачевское ш., уч. 6	Московская обл., Солнечногорский р-н, в районе дер. Голубое, земельный участок расположен в северо-восточной части квартала 50:09:0070106	Московская обл., Солнечногорский р-н, городское поселение Менделеево, пос. Менделеево, земельный участок № 149	Московская обл., го Пушкинский, пос. Лесные Поляны, ул. Центральная, земельный участок 246
Экономическая зона	до 10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		9,0%	9,0%	9,0%
Расположение относительно красной линии	находится на красной линии	находится на красной линии	располагается внутриквартально	находится на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	6,0%	-
Площадь участка, кв. м	2 498	5 535	1 500	1 302
<i>Корректировка на площадь, %</i>		22,0%	(12,0%)	(15,0%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, бытовое обслуживание	Земли населенных пунктов, для размещения торгово-офисных зданий и сооружений	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса
<i>Корректировка на назначение земельного участка, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе, электроснабжение заведено	центральные по границе	центральные по границе, электроснабжение заведено
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		(11,5%)	-	(11,5%)

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		9 036	8 490	8 451
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		53%	32%	46%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,261	0,439	0,300
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м НДС не облагается		8 621		
Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается		21 535 000		

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась.
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка на торг для всех объектов-аналогов составила минус 10,53%. Размер скидки принят в соответствии с данными Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 18)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 19)
- ▶ Объект оценки находится на Дмитровской направлении Московской области, объекты-аналог №1 и №2 располагаются по Ленинградскому шоссе, а объект-аналог №3 – Ярославскому. Проанализировав рынок земельных участков коммерческого назначения Исполнитель пришел к выводу, что данные направления сопоставимы по ценообразующим факторам для данного вида недвижимости. Корректировка на расстояние до областного центра – г. Москвы, приведена далее
- ▶ Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК составляет 1,09. Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 9% $(=(1,09-1)*100\%)$



- ▶ **Корректировка на расположение относительно красной линии:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №3 располагаются на красной линии (первая линия застройки характеризующаяся рекламным потенциалом). Объект-аналог №2 находится внутриквартально с меньшей проходимостью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 19). Корректировка составила плюс 9% рассчитанная следующим образом: $= (1,06/1-1) * 100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника оценщика недвижимости-2025 («Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2», 2025 г., стр. 149, рис. 26)
- ▶ Расчет корректировки производился по уравнению регрессии: $y = 1,22 * x^{-0,25}$.
Подробный расчет корректировки приведен далее

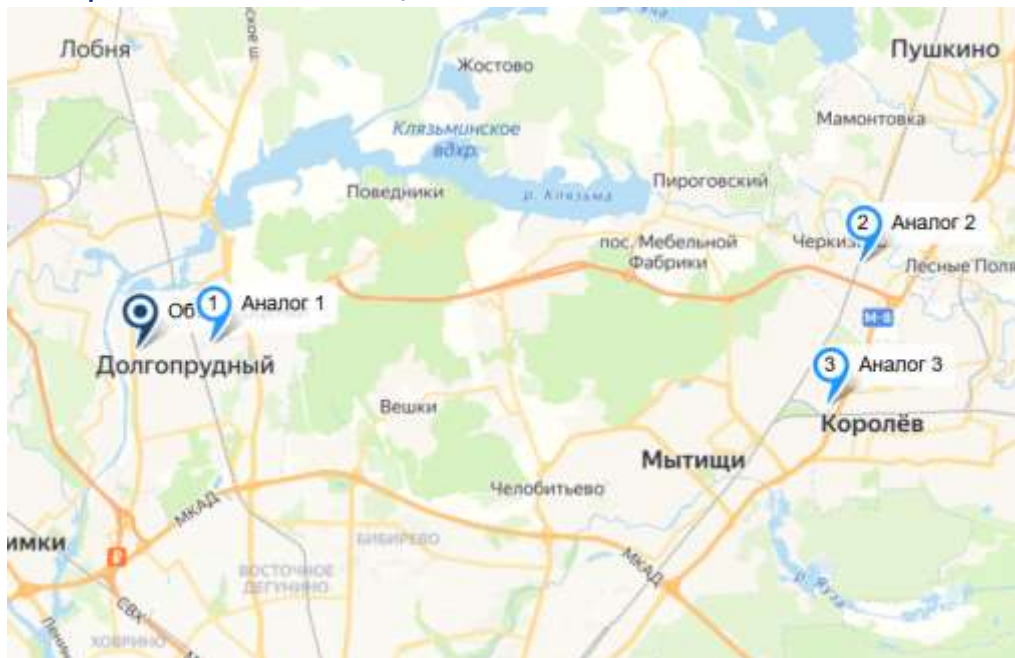
Корректировка на площадь				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	2 498,0	5 535,0	1 500,0	1 302,0
Корректирующий коэффициент	0,31	0,26	0,36	0,37
Корректировка, %		22,0%	-12,0%	-15,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на назначение земельного участка:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимый 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, т.к. стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. Объект-аналог №2 также представлены с коммуникациями по границе, объекты-аналоги №1 и №3 имеют заведенное в границы земельных участков центральной электроэнергией 380 – 400 В, требуется корректировка. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.04.2025 г.) и составила минус 11,5%. $(1/1,13-1) * 100\%$



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6

Объект-аналог №1: Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7

Объект-аналог №2: Московская обл., Пушкинский городской округ, Черкизово дп, ул. Станционная, вл4

Объект-аналог №3: Московская обл., г. Мытищи, мкр. Строитель, ул. 1-я Институтская, вл1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7	Московская обл., Пушкинский городской округ, Черкизово дп, ул. Станционная, вл4	Московская обл., Мытищи, мкр. Строитель, ул. 1-я Институтская, вл1
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м	2 407,9	926,7 (общая площадь указана на основании правоподтверждающих документов)	1 350,0	1 960,0
Тип объекта	отдельностоящее здание	встроенное помещение	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	2 этажа	1 этаж	2 этажа	3 этажа
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	общая долевая собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	1 000,0	1 000,0	537,0
Дата предложения	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025
Цена за объект, руб.		95 000 000	160 000 000	180 000 000
Удельная цена, руб./кв.м		102 514	118 519	91 837
Условия включения налога в цену	с НДС	УСН	с НДС	УСН
Удельная цена, руб./кв.м, с НДС		123 017	118 519	110 204
Контакты		+7 (923) 071-76-07	+7 (916) 957-70-06	+7 (980) 287-83-97
Источник*		https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/289031186/	https://www.cian.ru/sale/commercial/318052120/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/318105340/

Источники: Анализ Исполнителя

(*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 52 из 151
Financial

Consulting
Group



Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (3/8)

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		123 017	118 519	110 204
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,6%)	(6,6%)	(6,6%)
Дата предложения	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,2%)	(12,2%)	(12,2%)
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7	Московская обл., Пушкинский городской округ, Черкизово дп, ул. Станционная, вл4	Московская обл., Мытищи, мкр. Строитель, ул. 1-я Институтская, вл1
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	север, до 10 км от МКАД	северо-восток, от 10 км от МКАД до ММК	северо-восток, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	10,0%	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	8,0%	8,0%
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 407,9	926,7	1 350,0	1 960,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(14,0%)	(8,0%)	(3,0%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	встроенное помещение	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		8,0%	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	926,7	675,0	653,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	-	675,0	1 306,7
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(3,0%)	-	2,0%
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 53 из 151

Financial Consulting Group



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	-	-	-
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	общая долевая собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		90 939	106 287	96 623
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	1 000,0	1 000,0	537,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		-359	2 558	2 362
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		90 579	108 844	98 985
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		25,3%	28,2%	15,1%
<i>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,280	0,252	0,468
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС		99 111		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских</i>		0,51		
Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС		50 228		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		12 577		
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС		37 651		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		220 300 000		

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 54 из 151

Financial
Consulting
Group



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, следовательно объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды
- ▶ Расчет корректировки на особые условия, а именно, наличие арендного бизнеса, основывается на разнице в уровне вакантности по состоянию на Дату оценки, т. е. объекты-аналоги заполнены арендаторами, а оцениваемый необходимо начать заполнять с нуля. Период поиска арендаторов на сегодняшний день занимает достаточно длительный срок. В рамках настоящего Отчета период заполняемости объекта до 100% загрузки принят на уровне 3 месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условия между Объектом оценки и объектом-аналогом, новый собственник не дополучит 25% годового дохода (3 месяцев из 12). В связи с этим, был произведен расчет корректировки на особые условия (наличие готового бизнеса у объектов-аналогов). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 6,6%

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2025	2026	2027	2027	2028
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>	%	20,96%				
Период дисконтирования	-	0,26	1,02	2,02	3,02	4,02
Фактор дисконтирования		0,95	0,82	0,68	0,56	0,47
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	71	84	71	60	50
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	84	71	60	50
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	336				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	360				
Корректировка, %		-6,6%				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 51). К расчету было принято значение на уровне минус 12,15%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** корректировка была рассчитана на основании на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 52). Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 располагаются в зоне до 10 км от МКАД, а объект-аналог №2 – в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, следовательно требуется применение корректировки
- ▶ Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене аналогичных объектов, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК составляет 1,10. Корректировка для объекта-аналога №2 составила плюс 10%
- ▶ Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на северном направлении от МКАД, объекты-аналоги №2 и №3 – на северо-востоке. На основании раздела «Анализ рынка Объекта оценки» северное и северо-восточное направления сопоставимы по показателям, влияющим на привлекательность торговых объектов недвижимости. Таким образом, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют в своем составе витрины или возможность размещения рекламы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют организованную парковку, следовательно применение корректировки не требуется

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 55 из 151

Financial
Consulting
Group



Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 407,9	926,7	1 350,0	1 960,0
Удельная цена	0,59	0,69	0,65	0,61
Корректировка, %		-14,0%	-8,0%	-3,0%

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	2 110,0	926,7	1 350,0	1 960,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	926,7	675,0	653,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	-	675,0	1 306,7
Доля помещений в подвале	-	-	-	-
Доля помещений в цоколе	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	1,00	0,50	0,33
Доля помещений выше 1-го этаже	0,46	-	0,50	0,67
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	1,00	0,96	0,95
Корректировка, %		-3,0%	0,0%	2,0%

Источник: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 54). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид $Y = 1,9495 * X^{-0,153}$ Подробный расчет корректировки приведен далее

► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги №2 и №3 представляют собой отдельно стоящие здания торгового назначения, а объект-аналог №1 – встроенные помещения торгового назначения, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.04.2025 г.)

► Отношение удельной цены отдельно стоящих зданий (ОСЗ) торгового назначения к удельной цене встроенных помещений торгового назначения составляет 1,08 (=1,00/0,92). Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 8% (= (1,08-1)*100%)

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 55)

► 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 помещений на i-м этаже

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00

820992-e642-4d48-9775-f3e8078fbc89

Страница 56 из 151



- 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 0,83
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже и выше, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,91
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,93

- Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на 1-й линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги №2 и №3 внутриквартально, следовательно необходимо применение корректировки

- Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 53)

- Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально, составляет 1,08. Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 8%

- Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

- Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам, принадлежат на праве собственности (или общей долевой собственности), следовательно применение 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:

$$K = \Delta S'i * C_{\text{з}}$$

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

- Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 8 621 руб./кв. м

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		95 000 000	160 000 000	180 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	2 407,9	926,7	1 350,0	1 960,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sз)	2 498,0	1 000,0	1 000,0	537,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	1,08	0,74	0,27
Отклонение в обеспеченности земельным участком		-0,04	0,30	0,27
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м	8 621			
Корректировка, руб./кв. м		-359	2 558	2 362

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 57 из 151



Определение справедливой стоимости объектов в ЕОН				
Параметр	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Стоимость, руб. с НДС	Доля объекта в стоимости ЕОН
Здание торгового назначения	2 110,0	99 097	209 090 000	0,949
Здание вспомогательного назначения - котельная	297,9	37 644	11 220 000	0,051
Итого	2 407,9	-	220 300 000	1,000

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом			
№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	220 300 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	21 535 000	Подробный расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	198 765 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	157 189 988	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	8 447 513	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	165 637 500	п. 4 + п. 5
Справедливая стоимость, руб. без НДС		187 172 500	п. 6 + п. 2

Источник: Анализ Исполнителя

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

- ▶ В состав Объекта оценки входит здание вспомогательного назначения – котельная, общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – котельная
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, данные по состоянию на 01.04.2025 г.). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,5 (значение для торговых зданий принято из расширенного интервала на минимальном уровне, т.к. оцениваемый объект не относится к сегменту премиум-класса), при расчете отношения удельной цены котельной к торговому зданию составит коэффициент 0,5 (=1,12/2,21). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для котельной с применением указанного коэффициента
- ▶ Подробный расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от удельных стоимостей зданий разного назначения представлен в таблице далее
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **187 172 500 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка составила: **21 535 000 руб., НДС не облагается**



Выбор метода расчета

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

Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении
- ▶ В соответствии со Справкой о доходах и расходах (Приложение 6) основным арендатором является ООО «Албион-2002» договор №В51/14-Д от 31.05.2024 г. сроком на 180 месяцев. Важным условием договора является возможность расторжения договора арендатором без пояснения деталей
- ▶ Согласно данным Справки о доходах и расходах Объекта оценки (Приложение 7), средняя арендная ставка на Дату оценки составляет 26 906 руб./кв. м/год с НДС, согласно Анализа рынка Объекта оценки среднерыночное значение арендных ставок по объектам торгового назначения составляет 18 511 руб./кв. м/год с НДС (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Московской области», стр. 34 Отчета об оценке)
- ▶ В связи с тем что договор аренды с основными арендатором может быть расторгнут, Исполнитель рассчитал среднерыночную ставку аренды сравнительным подходом, расчет приведен далее

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет. Первый прогнозный период длится с 24.06.2025 г. по 31.12.2025 г., второй прогнозный период – с 01.01.2026 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2030 г.

Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки.

- ▶ Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%, согласно прогнозам МЭР

Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендопригодная площадь для торгового здания в рамках настоящего Отчета рассчитывалась с коэффициентом 0,89 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3784-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoynykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2025-goda>). Для здания котельной арендопригодная площадь принята на уровне основной площади и составила 297,9 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Справки о доходах и расходах Объекта оценки (Приложение 7), арендопригодная площадь Объекта оценки составляет 2 407,9 кв. м, арендуемая площадь составляет 2 407,9 кв. м, т.е. уровень загрузки 100%
- ▶ В целях расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета об оценке Исполнитель использует уровень недозагрузки по рыночным данным
- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 56, 74)
- ▶ Уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов принят на уровне 13,05%, для универсальных производственно-складских объектов – 7,15%

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 59 из 151

Financial

Consulting

Group



- ▶ Коммунальные расходы учтены в расчете ставки аренды, поэтому они не учтены в прогнозе денежных потоков

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

- ▶ Налог на здание составил 2 135 571 руб. (106 778 548,55*2%). Налог на котельную рассчитывался от балансовой стоимости на 23.12.2024 и составил 153 020 руб. (7 651 000*2%)

Определение величины земельного налога

- ▶ По данным Решения Совета депутатов городского округа Долгопрудный "О земельном налоге на территории городского округа Долгопрудный" (в ред. от 17.03.2017 № 19-нр), налоговая ставка составляет 1,5% от кадастровой стоимости

- ▶ Налог на земельный участок составил 404 402 руб. (26 960 114,64 *1,5%)

Определение величины расходов на страхование

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании Договора страхования имущества №SYS2676119169 от 19 сентября 2024 г. Размер страховой премии составляет 367 225,4 руб.

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

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

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

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	2 110,0
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов, руб./кв. м*	6 925
Периодичность проведения капитального ремонта, лет**	30
Ставка дисконтирования, %	20,96%
Фактор фонда возмещения	0,0323
Резерв на замещение	472 414

Источники: Анализ Исполнителя

* Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 01.01.2025 г., стр. 60
** www.baurum.ru

Итоговый расчет операционных расходов

- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 15% от ДВД
- ▶ Согласно данным Ассоциации СтатРиелт (statrielt.ru), доля операционных расходов (без учета коммунальных платежей) собственника от ДВД составляет диапазон от 14% до 25%, среднее значение – 19%. Ввиду вышесказанного, можно считать, что полученное значение операционных расходов находится в рыночном диапазоне

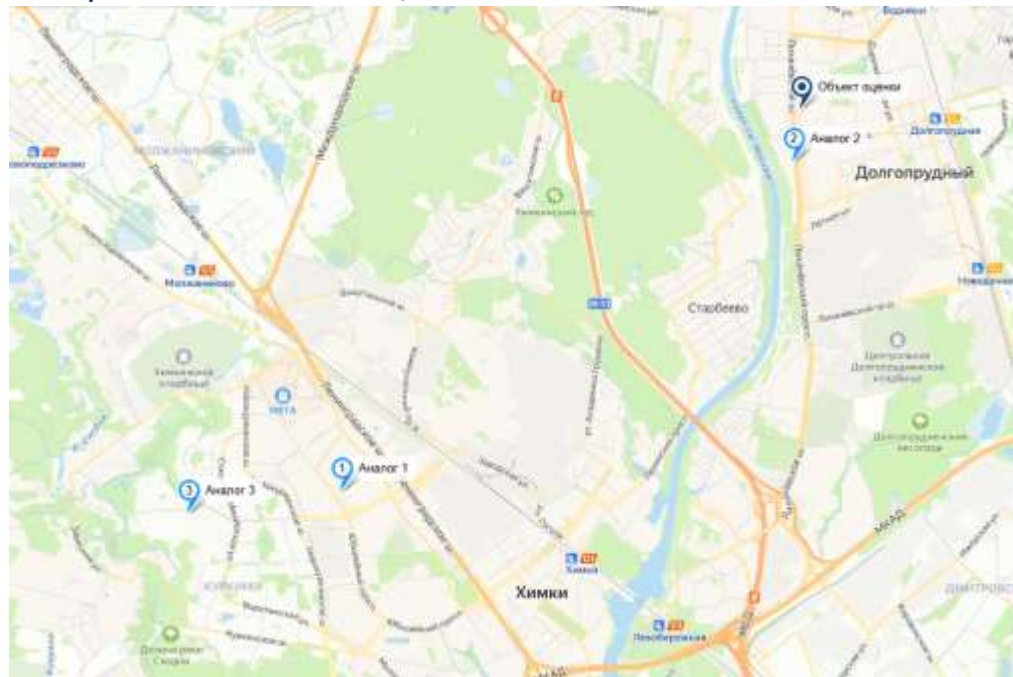
Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 60 из 151

Financial
Consulting
Group



Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6
Объект-аналог №1: Московская обл., г. Химки, проспект Мельникова, 2Б
Объект-аналог №2: Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 1, корп. 1
Объект-аналог №3: г. Москва, Юрковская ул., д. 92

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – котельной применялся понижающий коэффициент в размере 0,49. Описание приведено ранее при расчете справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
 - Для здания торгового назначения **18 120** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **9 100** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ В соответствии со Справкой о доходах и расходах (Приложение 6) основным арендатором является ООО «Албион-2002» договор №В51/14-Д от 31.05.2024 г. сроком на 180 месяцев. Важным условием договора является возможность расторжения договора арендатором без пояснения деталей
- ▶ Согласно данным Справки о доходах и расходах Объекта оценки (Приложение 7), средняя арендная ставка на Дату оценки составляет 26 906 руб./кв. м/год с НДС, согласно Анализа рынка Объекта оценки среднерыночное значение арендных ставок по объектам торгового назначения составляет 18 511 руб./кв. м/год с НДС (анализ приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Московской области», стр. 34 Отчета об оценке)
- ▶ Фактическая ставка аренды превышает среднерыночные показатели, в связи с чем и основываясь на том, что договор аренды с ООО «Албион-2002» может быть расторгнут в одностороннем порядке Исполнитель для расчетов использовал среднерыночный уровень ставки аренды
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/12)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, д. 26	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 1, корп. 1	Москва, Юровская ул., д. 92
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально
Общая площадь, кв. м**	2 110,0	368,0	350,00	328,8
Тип объекта	отдельстоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	2 этажа	-	-	-
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	-	-	-
Дата предложения	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025
Условия аренды	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены
Ставка аренды, руб./мес, с НДС		480 000	490 000	475 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без НДС/НДС не обл.		15 652	16 800	17 336
Условия включения налога в ставку	с НДС	УСН	УСН	УСН
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС/НДС не обл.		18 783	20 160	20 803
Контакты		+7 (933) 787-88-21	+7 (916) 356-94-65	+7 (986) 304-26-15
Источник*		https://khimki.cian.ru/rent/commercial/301715191/	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/202160268/	https://www.cian.ru/rent/commercial/309136242/

Источники: Анализ Исполнителя

(*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 8

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 62 из 151

Financial

Consulting

Group



Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		18 783	20 160	20 803
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены	КУ отдельно, ЭР включены
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		18 783	20 160	20 803
Дата предложения	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025	23.06.2025
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(12,44%)	(12,44%)	(12,44%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, д. 2б	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 1, корп. 1	Москва, Юровская ул., д. 92
<i>Экономическая зона</i>	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	внутриквартально
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	(13,6%)	8,0%
Площадь объекта, кв. м	2 110,0	368,0	350,0	328,8
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	отдельностоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	368,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	-	-	328,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	-	350,0	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		16,0%	4,0%	(3,0%)
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие рекламного потенциала, %</i>		-	-	-

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 63 из 151
Financial

Consulting
Group



Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/год		19 077	15 861	19 082
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торгов), %</i>		28,4%	30,0%	23,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,316	0,300	0,384
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		18 120		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,50		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		9 100		

Источник: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,0	0,9	1 899,0	18 120	34 409 880
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	9 100	2 710 890
Итого:	2 407,9		2 196,9		37 120 000

Источники: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как специфические условия аренды у оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Значение скидки на торг определялось на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 51). К расчету было принято значение на уровне минус 12,44%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** корректировка была рассчитана на основании на основании справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 52). Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в зоне до 10 км от МКАД. Объект оценки и объект-аналог №3 расположены на северном направлении от МКАД, объекты-аналоги №1 и №2 – на северо-западе. На основании раздела «Анализ рынка Объекта оценки» северо-западное и северное направления сопоставимы по показателям, влияющим на привлекательность торговых объектов недвижимости. Таким образом, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объект-аналог №1 расположены на 1-й линии второстепенной улицы, а объект-аналог №3 располагается внутриквартально, объект-аналог №2 – на 1-й линии магистральной улицы, следовательно необходимо применение корректировки

- ▶ Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 53):
 - Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,08
 - Отношение удельной цены офисно-торговых объектов свободного назначения, расположенных на 1-й линии крупной (магистральной) улицы к удельной цене аналогичных объектов, расположенных внутриквартально составляет 1,25
- ▶ Корректировка для объекта-аналога №3 составила плюс 8%, для объекта-аналога №2 – минус 13,6% $((1,08/1,25-1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110 кв. м, имеется возможность сдачи данной площади в аренду частями, т. о. Объект оценки может быть сопоставим по площади с любым из объектов-аналогов, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения свободного назначения, и площадь Объекта оценки может сдаваться в аренду входящими в его состав встроенными помещениями, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 55)
- ▶ 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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00

b8209f52-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 65 из 151

Financial

Consulting

Group



Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,0	368,0	350,0	328,8
Площадь подвала, кв. м	-	368,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,1	-	-	328,8
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	961,9	-	350,0	-
Доля помещений в подвале	0,00	1,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	0,00	0,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	0,00	1,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,83			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,89			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже и выше, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,93			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,97	0,83	0,93	1,00
Корректировка, %		16,0%	4,0%	-3,0%

Источники: Анализ Исполнителя

▶ 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 0,83
- ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже и выше, 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

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице сверху

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 66 из 151

Financial
Consulting
Group



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:

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

где:

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

► Согласно данным справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group, 2025 г., стр. 57). Исполнителем был принят средний срок экспозиции в размере 5 месяцев. 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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,38%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный					
Ускоренный износ здания	статичный					
Недополучение платежей	динамичный					
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		3	-	-	-	-
Взвешенный итог		3	-	-	-	-
Сумма		3				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,38				

Итоговая премия за риск

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 ГМ1+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Источник: Анализ Исполнителя

Страница 67 из 151

Financial
Consulting
Group



- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 19,28%

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%
Итоговая ставка дисконтирования	19,28%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2028 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Ставка капитализации для расчетов использовалась на основании справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов») стр. 65, табл. 30 и составила 10,1% - среднее значение для объектов свободного назначения

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

203 506 000 руб., без НДС

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

21 535 000 руб., НДС не облагается



Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	23.06.2025 - 31.12.2025	2025	2026	2027	2028	ПП
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ПВД от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	34 409 880	18 006 266	36 061 554	37 504 016	39 004 177	40 564 344	42 186 918
ПВД от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	2 710 890	1 418 575	2 841 013	2 954 654	3 072 840	3 195 754	3 323 584
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		13,05%	13,05%	13,05%	13,05%	13,05%	13,05%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%
Действительный валовой доход, руб. в год, с НДС	37 120 770	16 973 595	33 993 402	35 353 138	36 767 264	38 237 955	39 767 473
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	5 764 363	2 991 908	5 862 698	5 989 486	6 121 345	6 258 479	6 401 098
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных услуг	1 859 363	972 982	1 948 613	2 026 558	2 107 620	2 191 925	2 279 602
Налог на имущество	2 288 591	1 197 591	2 288 591	2 288 591	2 288 591	2 288 591	2 288 591
Налог на земельный участок	404 402	211 618	404 402	404 402	404 402	404 402	404 402
Резерв на замещение	473 575	247 816	496 306	516 158	536 804	558 276	580 607
Страхование	367 225	192 164	384 852	400 246	416 256	432 906	450 222
Вознаграждение управляющей компании	371 208	169 736	339 934	353 531	367 673	382 380	397 675
Чистый операционный доход, руб., с НДС		13 981 688	28 130 704	29 363 652	30 645 919	31 979 475	33 366 375
Ставка дисконтирования, %		19,28%	19,28%	19,28%	19,28%	19,28%	19,28%
Ставка капитализации, %							10,10%
Период дисконтирования		0,26	1,02	2,02	3,02	4,02	4,52
Фактор текущей стоимости		0,9549	0,8349	0,7000	0,5868	0,4920	0,4505
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		13 351 380	23 487 127	20 553 781	17 984 016	15 733 224	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							91 109 527
Выручка от продажи объекта в постпрогнозный период, руб.							330 360 144
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							148 816 206
Справедливая стоимость, руб. с НДС							239 900 000

Источник: Анализ Исполнителя



Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	239 900 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	21 535 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	218 365 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	172 690 000	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. без НДС	9 281 000	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * долю / 1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	181 971 000	п. 4 + п. 5
Справедливая стоимость, руб. без НДС		203 506 000	п. 6 + п. 2

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	71
Приложения	72



Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	187 172 500	0,5	93 586 300
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	157 189 988		
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	8 447 513		
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	21 535 000		
Доходный	203 506 000	0,5	101 753 000
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	172 690 000		
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	9 281 000		
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	21 535 000		
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			195 339 300

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 100 кв. м	164 940 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	8 864 300
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	21 535 000
Единый объект недвижимости	195 339 300

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
 - ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
 - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
 - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
 - ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
 - ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 23 июня 2025 г., составила:
- 195 339 300 (Сто восемьдесят семь миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч восемьсот) руб., округленно, без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»)» Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
 - ▶ Слева в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	15
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	70
Приложения	



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)»)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2024 г.
 - «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2024 г.
 - «Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2024 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2024 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <http://www.domofond.ru>
 - <https://www.100real.ru>




Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20489/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 20.10.2023 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20489/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Группа Финансового Консультирования» 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549596 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоправные закондательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододобропретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за применение вреда имущественным интересам Выгододобропретателей 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 возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются лицами – 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 ее профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются лицами – 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 ее профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгододобропретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»





 в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава

Иск. Кузнец Д.В. +74957880999 #5436


 в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный Блок/Управление коммерческого страхования) Жбасовой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №1342/23Н от «01» апреля 2023 г.

Директор (Первичный Подписывающий) : 0991R/776/2018/21
 Иск. Кузнец Д.В. +74957880999 #5436

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 02.11.2024 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Давитасовая, пр-кт Пискаревка, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 04452593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 502501153481	
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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгододобропретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями 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 применения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгододобропретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ситников Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»



 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования) Дирекция страхования ответственности Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
 b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89





Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 76 из 151





Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 77 из 151



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



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



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



Входная группа здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 78 из 151



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
Страница 79 из 151

Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
Страница 80 из 151



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110 кв. м



Общий вид здания котельной



Общий вид здания котельной



Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
Страница 81 из 151



Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Долг опутриденское отделение
инженерная организация, осуществляющая государственную инвентаризацию

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ
Здание котельной
инженерная организация, осуществляющая государственную инвентаризацию

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	город Долгоруковский, шоссе Лихачевское, д.8	

Инвентарный номер	029/044-2381
Номер в реестре недвижимого фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2005 г.
дата обследования объекта и нагуре

2. Опись (состав) технического паспорта

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

стр. 2



3. Общие сведения о здании

Наименование *Здание котельной*

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен каменные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1969 куб.м

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

Площадь застройки 376,9 кв.м

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

3.1. Стоимость

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

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

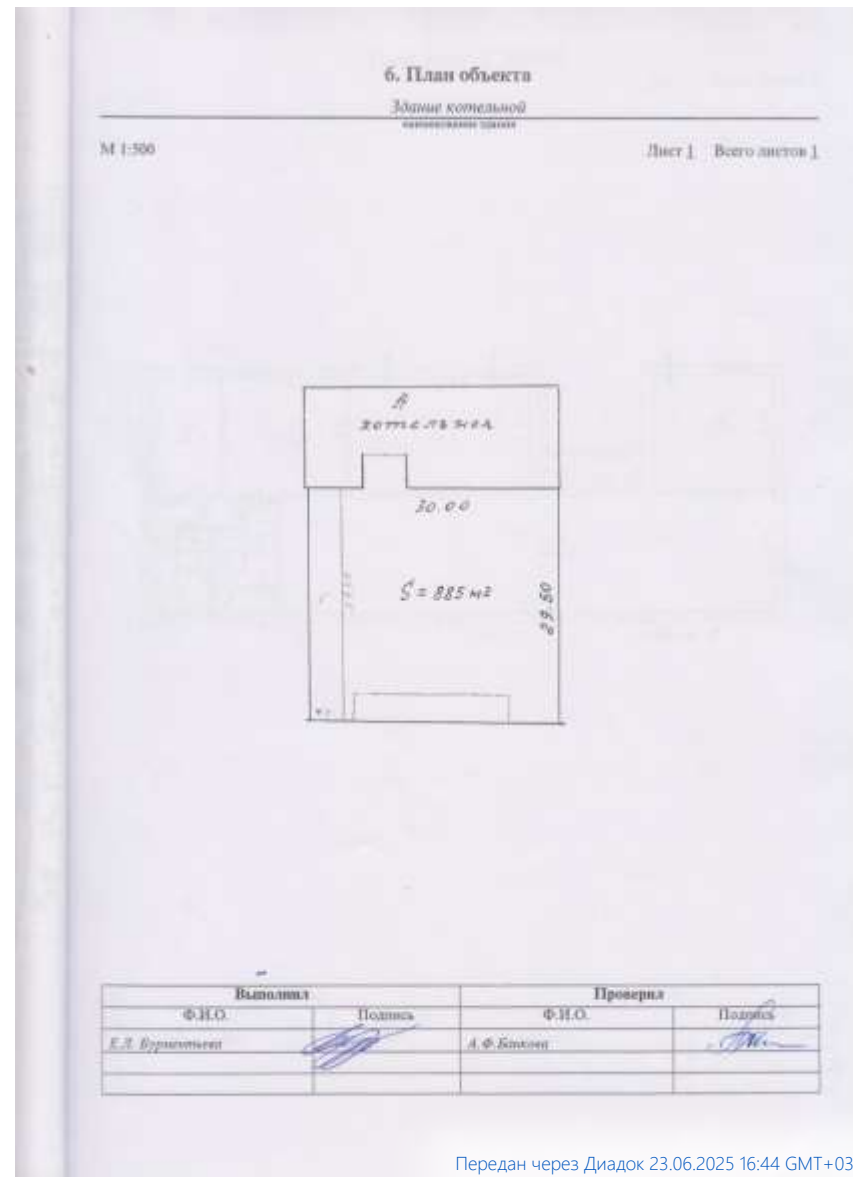
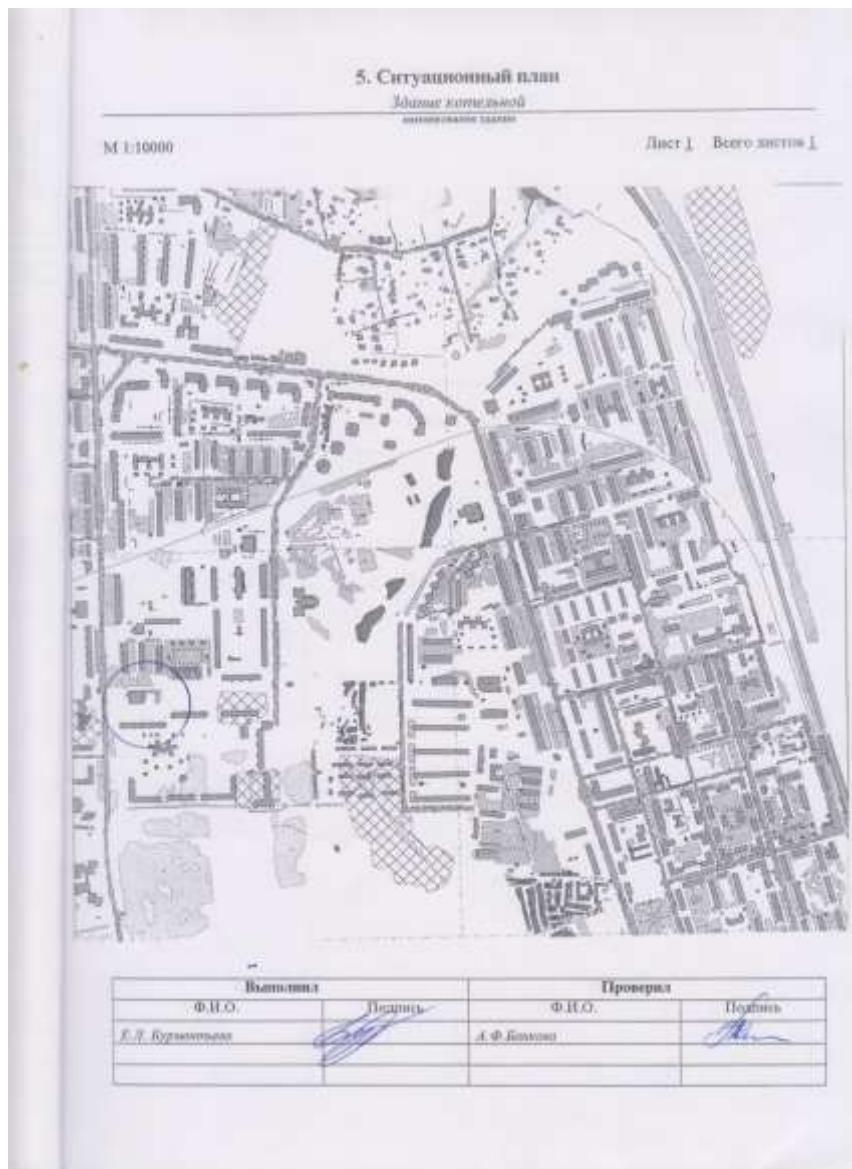
стр. 3

4. Состав объекта

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

стр. 4

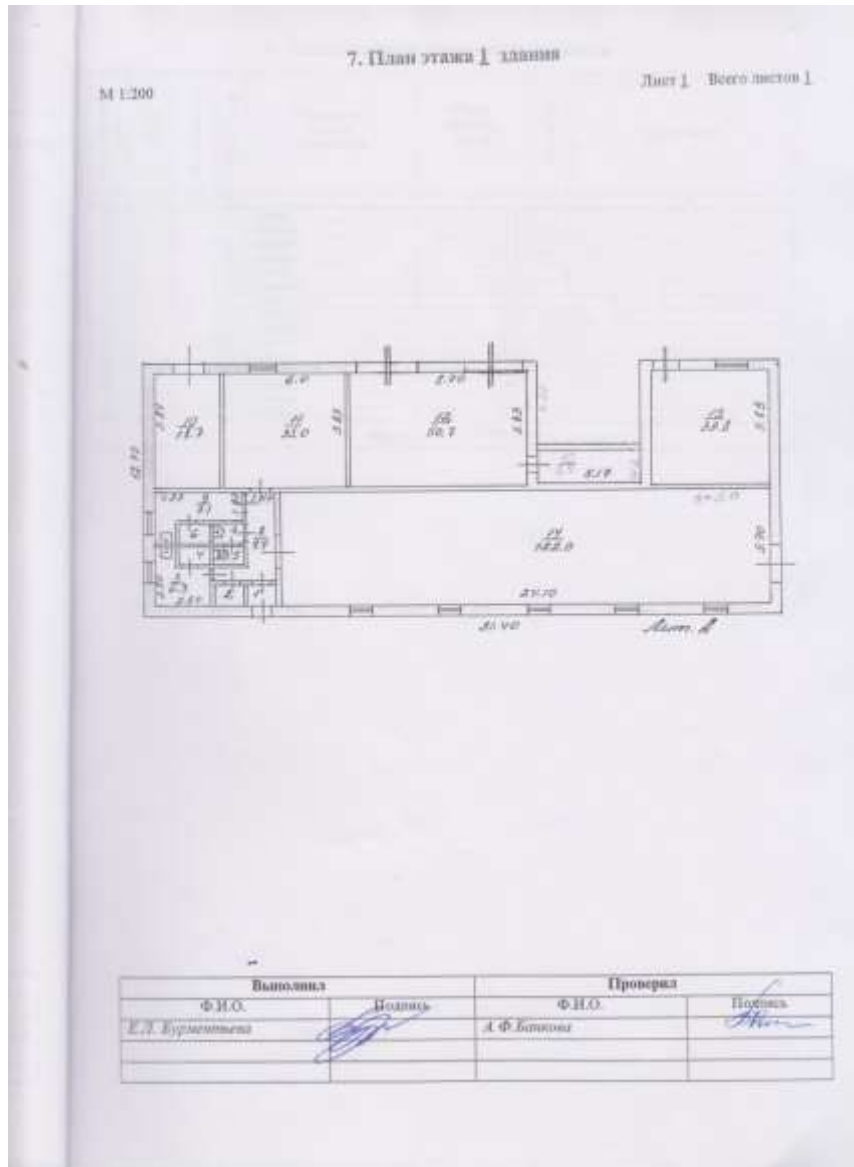




Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 84 из 151





8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
А			1	тамбур	1,3		
А			2	кладовая	1,3		
А			3	гардероб	6,3		
А			4	кладовая	1,4		
А			3	узел	1,4		
А			6	кладовая	1,3		
А			7	трап	1,2		
А			8	архив	7,4		
А			9	гардероб	7,1		
А			10	кладовая	18,7		
А			11	кладовая	13,6		
А			12	кладовая	30,5		
А			13	кладовая	11,8		
А			14	кладовая	112,0		
А			15	кладовая	8,4		
Итого:					297,9		

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
Страница 85 из 151



Технический паспорт на нежилое здание от 25.04.2018 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

или объекта обременения

нежилое здание

находящееся в собственности физического лица

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

Квартальный номер здания	50-42-0090000-4162
Инвентарный номер здания	029-044-2378

Технический паспорт составлен по состоянию на 25.04.2018 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ ретейл "Активно два"		Муниципальный филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор		Руководитель комплексной производственной группы №4 "Муниципального филиала ГУП МО "МОБТИ" А.Ф. Банкова	
Карголова Ю.А.			



2. Опись (состав) технического паспорта

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

стр. 2



3. Общие сведения о здании

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

Год ввода в эксплуатацию 1986

Материал стен блоки

Трехквартальный объем 9 630 куб.м Площадь здания* 2 260,7 кв.м

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

Площадь застройки 1258,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:42:0000000:4167

3.1. Стоимость

Кадастровая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта для физических лиц _____ руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

ограничений не имеется

3.4. Примечание

Общая площадь здания составляет 2110,5 кв.м. до 2144,3 кв.м. в результате проведенных работ по реконструкции.

Выявлено несоответствие проведенных работ по реконструкции и факту перепланировки и безоперационных работ объекту недвижимости на основании от 18.01.2018 №1306.

Кадастровая стоимость здания не подлежит

Этот объект зарегистрирован с кадастровым номером - Ленинградская

стр. 3

4. Состав объекта

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

стр. 4



5. Ситуационный план

нежилое здание
индивидуальный объект

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



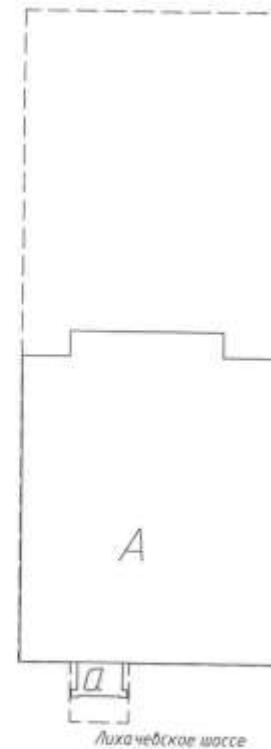
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.С. Филиппа		Котловская Г.А.	

6. План объекта

нежилое здание
индивидуальный объект

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1

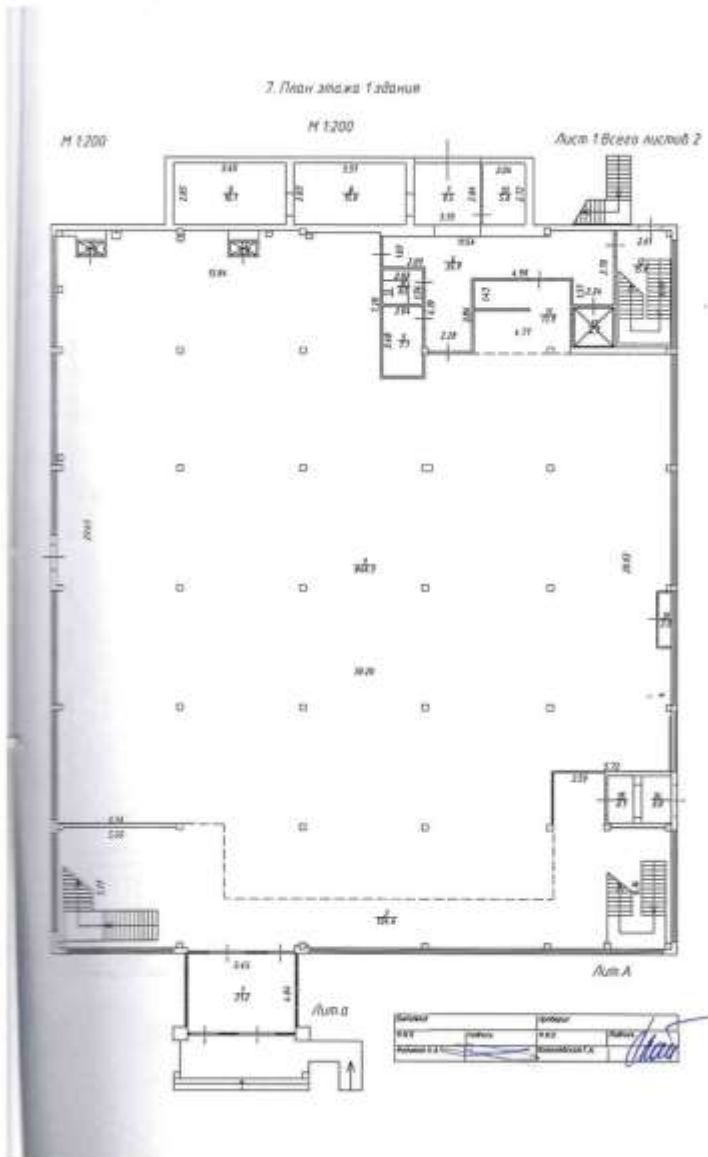


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.С. Филиппа		Котловская Г.А.	

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 89 из 151





8. Экспликация к плану этажей здания

№ п. по плану по классу	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	1	1	тамбур	22,2		
2	1	2	2	коридор	214,2	3,77	
3	1	3	3	тарелчатый зал	326,2		
4	1	4	4	коридор	33,9		
5	1	5	5	электромеханика	2,7		
6	1	6	6	зал уборных санузлов	2,1		
7	1	7	7	зал хранения товара	0,9		
8	1	8	8	склад	15,6		
9	1	9	9	склад	24,7		
10	1	10	10	зал операторов хранения	3,6		
11	1	11	11	коридор	17,9		
12	1	12	12	лифтовая	15,6		
13	1	13	13	лифт	4,7		
14	1	14	14	тамбур	2,0		
15	1	15	15	тамбур	2,1		
16	1	16	16	лифт	0,9		
17	1	17	17	лифт	0,9		
18	1	18	18	кабинет	2,6		
19	1	19	19	коридор	110,4	3,75	
20	1	20	20	тарелчатый павильон	3,7		
21	1	21	21	тарелчатый павильон	17,3		
22	1	22	22	тарелчатый павильон	10,0		
23	1	23	23	тарелчатый павильон	8,8		
24	1	24	24	тарелчатый павильон	10,0		
25	1	25	25	тарелчатый зал	40,4		
26	1	26	26	кабинет	10,6		
27	1	27	27	коридор	47,2		
28	1	28	28	кабинетная камера	8,0		
29	1	29	29	кабинетная камера	6,7		
30	1	30	30	кабинетная камера	6,8		
31	1	31	31	кабинетная камера	15,6		
32	1	32	32	кабинетная камера	8,8		
33	1	33	33	кабинет	27,0		
34	1	34	34	кабинет	9,9		
35	1	35	35	склад	12,2		
36	1	36	36	кабинетная камера	6,8		
37	1	37	37	кабинетная камера	21,1		
38	1	38	38	кабинетная камера	10,9		
39	1	39	39	кабинетная камера	10,7		
40	1	40	40	кабинетная камера	8,1		
41	1	41	41	кабинетная камера	4,0		
42	1	42	42	зал хранения товара	16,3		
43	1	43	43	лифтовая	13,9		
44	1	44	44	лифтовая	1,1		
45	1	45	45	лифтовая	8,2		
46	1	46	46	лифтовая	1,7		
47	1	47	47	склад	4,1		
48	1	48	48	лифт	1,1		
49	1	49	49	лифт	1,7		
50	1	50	50	лифтовая	1,7		
51	1	51	51	лифтовая	2,9		
52	1	52	52	лифтовая	2,8		
53	1	53	53	лифтовая	1,8		
54	1	54	54	кабинетная камера	8,1		
55	1	55	55	лифтовая	1,1		
56	1	56	56	лифтовая	1,8		
57	1	57	57	лифтовая	2,0		
58	1	58	58	лифтовая	1,8		
59	1	59	59	лифтовая	1,8		
60	1	60	60	лифтовая	1,8		
61	1	61	61	лифтовая	1,8		
62	1	62	62	тарелчатый зал	40,4		
63	1	63	63	лифтовая	6,6		
64	1	64	64	лифтовая	1,1		
65	1	65	65	лифтовая	9,0		




г	д	к	л	с	у	в	
А	1		23	партийный зал		33,2	2,33
А	2		26	вспомогательный		4,7	
Всего:						2144,3	

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
Закрытый паевой инвестиционный фонд "Активно для"	общее долевое	Собственность АИО-104607-50990/02022016-103192 от 24.03.2016 Выписка из ЕГРП от 03.02.2018 №50-0-1-7049622018-00	

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
К.А. Федюкина		Китилевская Г.А.	

стр. 9





Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.

УИ.И. СЕБ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимости по классификатору)

Дата: 18.03.2010 г.

Кадастровый номер: _____

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

I. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: нежилое здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.
Район	---
Муниципальное образование	тип: _____ наименование: _____
Населенный пункт	тип: <u>деревня</u> наименование: <u>Долгопрудный</u>
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип: <u>шоссе</u> наименование: <u>Лихачевское</u>
Номер дома	<u>б</u>
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Литера	<u>А, а</u>
Иное описание местоположения	---

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 110,0 кв. м (или кв. м)

Степень готовности объекта незавершенного строительства: _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: количество этажей 2, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1986

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

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

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

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

Руководитель комплексной производственной группы: *Бугимо И.М.*
М.П. _____ (подпись, фамилия)




КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимости по классификатору)

Кадастровый номер: _____

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

дом б



Лит Аа

Лихачевское шоссе

- объект, вошедший в кадастровый паспорт
 - условные границы земельного участка

Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы: *Бугимо И.М.*
М.П. _____ (подпись, фамилия)



Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 93 из 151



Выписка из ЕГРН на земельный участок от 31.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-26280008



Федеральное государственное учреждение "Бюро технической инвентаризации" по Московской области
в лице заместителя главы администрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Ссылка на характеристика объекта недвижимости

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

Лист 1 из 1

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 8
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26280008	
Кадастровый номер:	50:42:0010310:113
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010310
Дата прекращения кадастрового номера:	18.11.2005

Виде приравненный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская Филармония, Московская область, городская округ Дзержинский город Дзержинский, Пролетарское шоссе, Улицы 6.
Площадь:	2498
Кадастровая стоимость, руб.	26800114,64
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Для жилищной застройки
Ссылка на кадастровый план:	данные отсутствуют
Ссылка на лесной, водный объект и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют



Лист 2

Земельный участок или объект недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов выписки: 8
Лист № 2 раздела 1	Всего листов выписки: 24
31.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26280008	
Кадастровый номер:	50:42:0010310:113

Ссылка на том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-0-2776 от 02.04.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В секторе 3.2.2 запрещается размещение объектов, превышая абсолютная высота которых от минимального до максимального значения определяется для соответствующей ограничительной поперечности (коммерческая поперечность) в соответствии с ФАП-262 от 267 м до 293 м . Статья 47 Водушного кодекса Российской Федерации
Принята установка дренажной придорожной территории ФАП-262. Для существующих объектов должно быть получено согласование размещения в соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ. Зона установлена федерально, подпадающее сектор 3.2.2 третьей полевой придорожной территории агронома Москва (ИЗРегельно), тит: Община зона транспорта, дата решения: 17.04.2020, номер решения: 395-П, наименование ОГВ/ОМСУ: федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация), источник официального опубликования: Официальный интернет-портал правовой информации www.rg.gov.ru, от 08.06.2020, N 0001202006090006

Ссылка на том, что земельный участок расположен в границах лесной, охотничьей зоны, территории охраняемого памятника, зоны территориального развития в Российской Федерации, аграрной зоны:	данные отсутствуют
Ссылка на том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Единой государственной территории и ее экологических зон, лесопарковой охотничьей зоны, охотничьего угодья, заповедника:	данные отсутствуют
Ссылка на расположение земельного участка в (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Ссылка на результаты проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Ссылка на расположение земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект магистральной территории:	данные отсутствуют
Земельный номер земельного участка:	данные отсутствуют



Раздел 2. Лист 5

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

Земельный участок		Или объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1 Земельный участок площадью 10 кв. м, кадастровый номер 50:05:001-50:06:01002-2016-1034/2 24.03.2016 13:10:54	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект является собственностью 50:05:001-50:06:01002-2016-1034/2 24.03.2016 13:10:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право безвозмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: номер государственной регистрации: обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица, органа: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права безвозмездного в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об удерживании залога и о договоре удерживания залога, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитном, который осуществляет хранение обезличенной документацией складской или электронной складской:	24.03.2016 14:11:50 50-50/001-50/06/1002-2016-1034/3 Срок действия с 24.03.2016 по 30.09.2035 с 24.03.2016 по 30.11.2040 ООО "Управляющая компания "Альфа-Защита", ИНН: 7728142469 данные отсутствуют Принята совместным управлением Заведующим речным пунктом инвестиционным фондом "Активно дом", зарегистрирован 22 декабря 2015 г. № 3092, выдан 04.12.2015 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют	



Лист 6

Земельный участок		Или объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133			
4	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию сделки, право, ограничение права (без) необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1	Адрес: 50:42:0010310:133-50/018/2023-1 Срок действия с 06.12.2023 по срок 10 лет Физическое лицо данные отсутствуют Договор аренды № А02-17/ДА, выдан 17.06.2023, дата государственной регистрации: 06.12.2023, номер государственной регистрации: 50:42:0000000-1607-50/018/2023-2 Дополнительные сведения в Договору аренды № А02-17/ДА от "17" августа 2023 г., выдан 29.09.2024, номер государственной регистрации: 07.11.2024, номер государственной регистрации: 50:42:0010310:133-50/018/2024-3 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют	
5	Договор участия в долевом строительстве: Заключение в судебном порядке права требования: Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		



Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
Страница 96 из 151
Financial



Рисунг 3.1. Лист 9

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1
Всего листов выписки: 24	
31.01.2025г. № КУИВ-001/2025-26250005	
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	

№ по порядку	Номер точки на плане	Дирекционный угол	Граничное описание: проложение, м	Описание записанной местности	Классификация смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	359°19.9'	17.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	270°40.0'	6.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	0°40.9'	6.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	90°14.9'	6.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	359°48.9'	6.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	89°41.2'	78.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	179°47.9'	31.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	260°55.6'	78.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Полное наименование организации	
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСКАЗКОЙ Групповые операции на основании подлинных документов государственного реестра недвижимости РИГ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: 1.05.2025 на 20:16:30	
имя, фамилия	

Рисунг 3.2. Лист 10

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2
Всего листов выписки: 24	
31.01.2025г. № КУИВ-001/2025-26250005	
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	

Номер точки	Координаты, м		Описание записанной местности	Ссылки на адреса правообладателей смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	489622.37	2188210.65	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188203.56	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647.15	2188203.64	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489653.32	2188210.32	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489653.75	2188289.26	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188289.37	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	489622.37	2188210.65	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Полное наименование организации	
 ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСКАЗКОЙ Групповые операции на основании подлинных документов государственного реестра недвижимости РИГ ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: 1.05.2025 на 20:16:30	
имя, фамилия	



Лист 4 Лист 11

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

Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4, 6
50:42:0010101:001	50:42:0010101:001
Кадастровый номер:	50:42:0010101:001
Участок, сведения о котором указаны в Едином государственном реестре недвижимости	
Масштаб 1:400	Базовые обозначения:

Документ подписан электронной подписью Субъекта инфраструктуры информационно-коммуникационных технологий Республики Татарстан (ИНТЕРТАТ)	Инициалы, фамилия
--	-------------------

Лист 12

Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4, 6
50:42:0010101:001	50:42:0010101:001
Кадастровый номер:	50:42:0010101:001
Участок, сведения о котором указаны в Едином государственном реестре недвижимости	
Масштаб 1:10	Базовые обозначения:

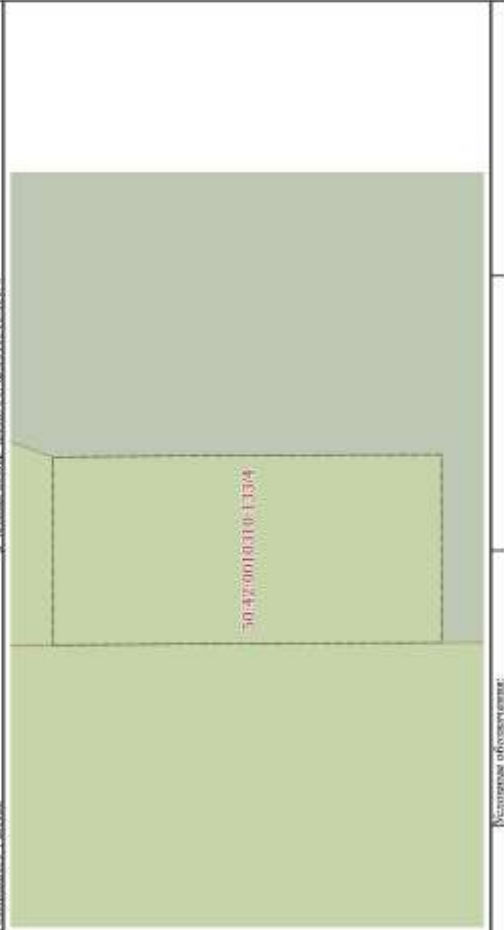
Документ подписан электронной подписью Субъекта инфраструктуры информационно-коммуникационных технологий Республики Татарстан (ИНТЕРТАТ)	Инициалы, фамилия
--	-------------------

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
Страница 99 из 151



Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 8
31.01.2025г. № КУИИ-401/2024-26280008	Всего листов раздела 8
Базисный номер:	
50:42:0010310:133	
Тип, категория, кадастровый номер участка: 50:42:0010310:133/4	




Лист 13

 <p>документ подписан электронной подписью Сурганова Александра Александровича инициалы, фамилия</p>	<p>полное наименование документа</p> <p>инициалы, фамилия</p>
---	---

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 8
31.01.2025г. № КУИИ-401/2024-26280008	Всего листов раздела 8
Базисный номер:	
50:42:0010310:133	
Тип, категория, кадастровый номер участка: 50:42:0010310:133/4	




Лист 14

 <p>документ подписан электронной подписью Сурганова Александра Александровича инициалы, фамилия</p>	<p>полное наименование документа</p> <p>инициалы, фамилия</p>
---	---

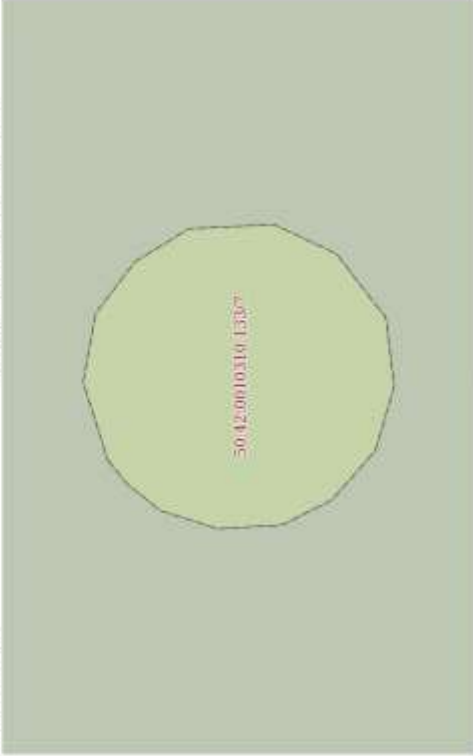


Лист 15

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 8
31.01.2025г. № КУИИ-401/2024-26280008	Всего листов раздела 24
Базисный номер:	
40-42-0010310-133	
Плани, чертёж, кадастр. план земельного участка	
Базисный номер плана: 40-42-0010310-133/6	
Основная информация:	
	
Лист № 1/20	

	
Документ подписан должностным лицом федерального органа исполнительной власти в сфере технического регулирования (подпись, должность, фамилия)	

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 8
31.01.2025г. № КУИИ-401/2024-26280008	Всего листов раздела 24
Базисный номер:	
40-42-0010310-133	
Плани, чертёж, кадастр. план земельного участка	
Базисный номер плана: 40-42-0010310-133/7	
Основная информация:	
	
Лист № 6/20	

	
Документ подписан должностным лицом федерального органа исполнительной власти в сфере технического регулирования (подпись, должность, фамилия)	

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
 b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
 Страница 101 из 151



Листов 4 из Лист 17

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

Земельный участок		Земельный участок	
под объектом недвижимости		под объектом недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1-2	Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1
31.01.2025; № КУЭИ-001/2025-26289008		31.01.2025; № КУЭИ-001/2025-26289008	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
50:42:0010310:133		50:42:0010310:133	
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости	
1	2		
50:42:0010310:133/1	2,988	лиш ограничения (обременения); френда; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: Листов френда земельного участка № 330-42-146Д; Сведения о лицах и полном авторитет или в связи с которыми установлен (установлены) ограничения права и обременение объекта недвижимости: МП "АДРБ"; Содержание ограничений (обременения): Архив земель	
50:42:0010310:133/2	1195,54	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 669-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/3	20,38	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 469-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/4	20,84	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 669-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/5	372,14	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 469-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/6	136,11	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 669-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/7	1,71	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 469-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
Без	Без	Решений федерации; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: приказ "Об установлении	



полное наименование документа

инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок		Земельный участок	
под объектом недвижимости		под объектом недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1-2	Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1
31.01.2025; № КУЭИ-001/2025-26289008		31.01.2025; № КУЭИ-001/2025-26289008	
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	
50:42:0010310:133		50:42:0010310:133	
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости	
1	2		
50:42:0010310:133/1	2,988	лиш ограничения (обременения); френда; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: Листов френда земельного участка № 330-42-146Д; Сведения о лицах и полном авторитет или в связи с которыми установлен (установлены) ограничения права и обременение объекта недвижимости: МП "АДРБ"; Содержание ограничений (обременения): Архив земель	
50:42:0010310:133/2	1195,54	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 669-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/3	20,38	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 469-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/4	20,84	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 669-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/5	372,14	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 469-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/6	136,11	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 669-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
50:42:0010310:133/7	1,71	лиш ограничения (обременения); прочие ограничения права в обременении объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: постановления главы администрации № 469-ПД; Содержание ограничений (обременения): Звезда объектов недвижимости	
Без	Без	Решений федерации; Срок действия: не установлен; Решения документа-основания: приказ "Об установлении	



полное наименование документа

инициалы, фамилия



Лист 4.2, Лист 19

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

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6
Всего листов выписки: 24	
31.01.2025г. № КУИИ-401/2025-26289008	
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	

Сведения о зарегистрированных лицах (лицах части (частей) земельного участка)					
Участник номер листа: 50:42:0010310:133/2					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Номер листа	Координаты, м			Описание записей по местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат маркерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	489622.37	2188210.65	-	4	0.3
2	489640.15	2188210.44	-	4	0.3
3	489640.43	2188203.56	-	4	0.3
4	489647.15	2188203.64	-	4	0.3
5	489647.12	2188210.54	-	4	0.3
6	489653.32	2188210.52	-	4	0.3
7	489653.53	2188247.45	-	4	0.3
8	489653.91	2188247.45	-	4	0.3
9	489622.48	2188247.61	-	4	0.3
1	489622.37	2188210.65	-	4	0.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Сведения о части земельного участка	
31.01.2025г. № КУИИ-401/2025-26289008	
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	



Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок	
под объектом недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6
Всего листов выписки: 24	
31.01.2025г. № КУИИ-401/2025-26289008	
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	

Сведения о зарегистрированных лицах (лицах части (частей) земельного участка)					
Участник номер листа: 50:42:0010310:133/3					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Номер листа	Координаты, м			Описание записей по местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат маркерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	489622.37	2188210.65	-	4	0.3
2	489622.92	2188247.54	-	4	0.3
3	489629.55	2188240.77	-	4	0.3
4	489629.58	2188247.57	-	4	0.3
1	489622.37	2188210.65	-	4	0.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Сведения о части земельного участка	
31.01.2025г. № КУИИ-401/2025-26289008	
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	



Лист 21

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 6	
31.01.2025г. № КУИИ-401/2024-26280008		Всего листов выписки 24	
Бластрошный номер: 40-42-0010310-133			
Ссылка на архивных документах раздела части (частей) земельного участка			
Участковый номер земли: 40-42-0010310-133/4			
Система координат МСК-50, зона 2		Средняя площадь погрешность определения координат маркерных точек границ земельного участка, м	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в ведомости
	X	Y	
1	489648	2188247,47	-
2	489648,01	2188250,65	-
3	489641,45	2188250,66	-
4	489641,44	2188247,51	-
1	489648	2188247,47	-

Итого наименования документов



ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ
ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОДЛИСЬЮ
СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ ПОГРЕШНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
КООДИНАТ МАРКЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ИЗМЕНАМИ, ФОРМАМИ

Лист 22

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 6	
31.01.2025г. № КУИИ-401/2024-26280008		Всего листов выписки 24	
Бластрошный номер: 40-42-0010310-133			
Ссылка на архивных документах раздела части (частей) земельного участка			
Участковый номер земли: 40-42-0010310-133/5			
Система координат МСК-50, зона 2		Средняя площадь погрешность определения координат маркерных точек границ земельного участка, м	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей в ведомости
	X	Y	
1	489653,75	2188239,26	-
2	489652,47	2188239,37	-
3	489653,43	2188276,77	-
4	489641,67	2188276,68	-
5	489641,66	2188230,83	-
6	489646,84	2188250,88	-
7	489646,83	2188276,68	-
8	489649,4	2188276,71	-
9	489653,34	2188276,76	-
10	489653,68	2188276,78	-
1	489653,75	2188239,26	-

Итого наименования документов



ДОКУМЕНТ ПОДЛИСКИ
ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОДЛИСЬЮ
СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ ПОГРЕШНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
КООДИНАТ МАРКЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ИЗМЕНАМИ, ФОРМАМИ



Лист 23

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 6	
31.01.2025г. № КУИИ-401/2024-26280008		Всего листов выписки 24	
Бластроушный номер:		40-42-0010310-133	
Ссылание о характеристиках объекта, принятом участии (частей) земельного участка			
Участный номер записи: 40-42-0010310-134/6			
Система координат МСК-50, зона 2		Средняя площадь погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей или вехности
	X	Y	
1	489648	2188247,47	-
2	489648,01	2188250,65	0,3
3	489649,21	2188251,07	0,3
4	489649,4	2188256,71	0,3
5	489653,34	2188256,76	0,3
6	489652,91	2188247,45	0,3
7	489648	2188247,47	0,3

Итого наименования документов



Документ подписан
 Заступником начальника
 территориального управления
 Федеральной кадастровой палаты
 Республики Татарстан И.В.ЖИЛИ

Итого листов выписки 24

Лист 24

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 6	
31.01.2025г. № КУИИ-401/2024-26280008		Всего листов выписки 24	
Бластроушный номер:		40-42-0010310-133	
Ссылание о характеристиках объекта, принятом участии (частей) земельного участка			
Участный номер записи: 40-42-0010310-134/7			
Система координат МСК-50, зона 2		Средняя площадь погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
Номер точки	Координаты, м		Описание записей или вехности
	X	Y	
1	489644,85	2188278,49	-
2	489644,97	2188278,87	0,3
3	489644,91	2188279,2	0,3
4	489644,72	2188279,45	0,3
5	489644,46	2188279,61	0,3
6	489644,05	2188279,63	0,3
7	489643,75	2188279,49	0,3
8	489643,51	2188279,18	0,3
9	489643,47	2188278,85	0,3
10	489643,56	2188278,54	0,3
11	489643,77	2188278,3	0,3
12	489644,01	2188278,18	0,3
13	489644,32	2188278,16	0,3
14	489644,6	2188278,25	0,3
15	489644,76	2188278,58	0,3
16	489644,85	2188278,49	0,3

Итого наименования документов



Документ подписан
 Заступником начальника
 территориального управления
 Федеральной кадастровой палаты
 Республики Татарстан И.В.ЖИЛИ

Итого листов выписки 24



Лист 9

ЗУПНИ	
ИД ОБЪЕКТА НЕДЕВИДНОСТИ	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8
30.01.2025г. № КУИИ-40И/2024-26263746	Всего листов раздела 8
Бюджетный номер: 50-42-0009000-4162	
Номер главы (главы): 02	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ ИДЕНТИФИКАЦИОННО-КАТЕГОРИЗАЦИОННОЙ ИНФОРМАЦИИ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЙ ИНФОРМАЦИИ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЙ	
ИД ОБЪЕКТА НЕДЕВИДНОСТИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Лист 10

ЗУПНИ	
ИД ОБЪЕКТА НЕДЕВИДНОСТИ	
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8
30.01.2025г. № КУИИ-40И/2024-26263746	Всего листов раздела 8
Бюджетный номер: 50-42-0009000-4162	
Номер главы (главы):	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ ИДЕНТИФИКАЦИОННО-КАТЕГОРИЗАЦИОННОЙ ИНФОРМАЦИИ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЙ ИНФОРМАЦИИ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЙ	
ИД ОБЪЕКТА НЕДЕВИДНОСТИ	ИДЕНТИФИКАЦИОННАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Лист 5

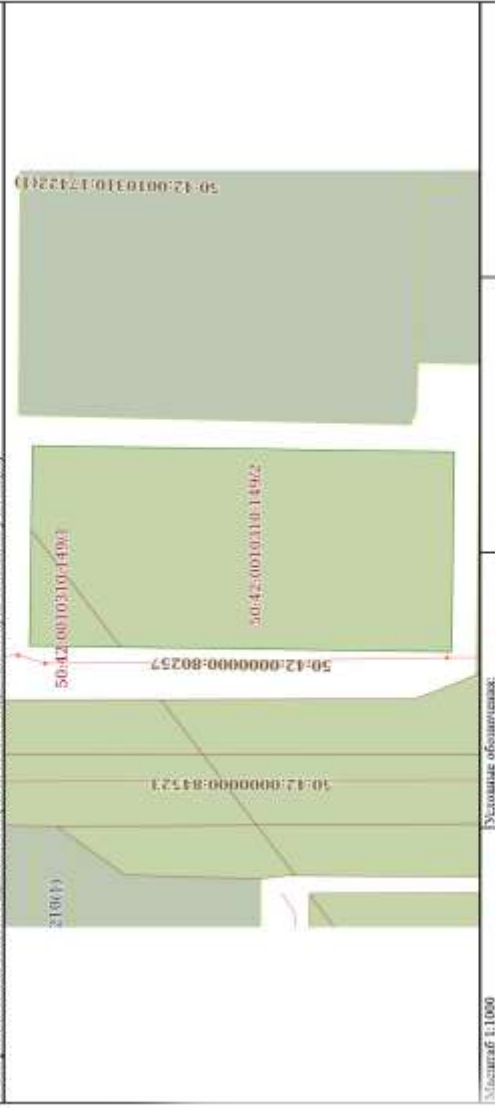
Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5
Всего листов выписки 8	
31.01.2025г. № КУИИ/001/2025-26268722	
Базисный номер: 50:42:0000000:1607	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
8	Сведения о возложении в отношении зарегистрированного права:
9	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя
11	Прологовизации и сведения о наличии доукомплекта, по им рассматриваемых заявлений о проведении государственной регистрации права (свещения, арриваментных прав), обращениях граждан или организаций об отчуждении имущества, оспора и отложения обременения недвижимости.

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ	ИМЕНА, ФАМИЛИИ
	

Раздел 5 Лист 6

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

Лист 6

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5
Лист № 3 раздела 5	Всего листов выписки 8
31.01.2025г. № КУИИ/001/2025-26268722	
Базисный номер: 50:42:0000000:1607	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:1000	
Условные обозначения:	

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ	ИМЕНА, ФАМИЛИИ
	



Раздел 7 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перестрой помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8				
31.01.2025г. № КУИИИ-001/2025-56368722							
Классификационный номер: 50-42-0600000-1667							
№	Бластроустрой номер помещения, машино-мест	Номер этажа (этажей)	Соблюдение (номер) зонирования, машино-места не подлежат делению	Наименование зонирования	Выявление зонирования	Выявление зонирования	Площадь, кв. м.
1	50-42-0600000-17237	01	данное устройство	Невыявлено	показание	данное устройство	297,9

ИЗДАНИЕ НЕИЗМЕНЯЮЩИХСЯ ДАННЫХ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
Субъект: ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ	Субъект: ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
31.01.2025г. № КУИИИ-001/2025-56368722			
Классификационный номер: 50-42-0600000-1667			
[Номер этажа (этажей): 01]			

ИЗДАНИЕ НЕИЗМЕНЯЮЩИХСЯ ДАННЫХ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
Субъект: ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ	Субъект: ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия



Справка о доходах и расходах на 09.06.2025 г.



ООО «Активо-Инвест»
 ОГРН 1167748179972
 ИНН 7706048188 КПП 770301001
 123032, г. Москва, ул.стр. 1, муниципальный округ
 Пресненский, ул. Ст.4 Земляникин, д.13, стр. 42
 aktyvo.ru/aktyvo/ru
 тел./факс +7(495) 116-64-64
 торгово-лиценз. № 2001/06-04-64

от 09.06.2025 г. № 112
 на бл. от 09.06.2025 г. № 112

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами недвижимого имущества с кадастровыми номерами 50:42:0000000004162, 50:42:0010310133 и 50:42:000000001607, расположенными по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.б, на основании Договора управления объектом недвижимости № 2 от 18.04.2016 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо дид».

В таблице 1 приведены данные по доходной части по состоянию на 09.06.2025г.

Таблица 1. - Доход от сдачи помещений в аренду, руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арендатор	Номер/дата договора	Размер арендуемой площади, кв. м	Срок аренды, мес.	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС
ООО «Альбион-2002»	И51/14-Д от 11.05.2014г	2 110,0	180	5 060 946,78
ПАО «МегаФон»	A16-8342-А-5 от 01.07.2016г		11	69 300,00
ПАО «МТС»	D160271435 от 15.07.2016г		11	53 664,00
АО «Наркологическая Финансовая компания»	115290516 от 01.06.2016г		11	66 000,00
ИП Парановый Кирилл Сергеевич	A02-17/ДА от 17.04.2023г	297,9	120	150 000,00
Итого		2 407,9		5 299 816,78

Арендаторгодная площадь объекта недвижимости составляет 2 407,9 кв.м. Арендуемая площадь – 2 407,9 кв.м.

В таблице 2 приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 09.06.2025г.

Таблица 2. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы, руб., без НДС

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы	192 897,11
	Эксплуатационная	113 332,04
	Водоотведение; Водоотведение; Подогрев теплых полов; Подогрев теплых полов; Служба паркингов; Служба паркингов	48 135,00
	Теплоэнергия	31 430,11

2	Эксплуатационные расходы:	129 122,44
	Квитанции/заказ-наряды для оказания услуг по электроснабжению	27 739,37
	ТМЦ/материалы расходные	8 319,87
	ФОТ	93 063,20
	Итого без НДС	322 019,55

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, составляет 98 % от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, поверхностные стоки, негативное воздействие, сброс загрязняющих веществ и теплоэнергию.

Расходы на страхование по договору страхования имущества №SYS2676119169 от 19.09.2024г. составили 432 812,72 руб., без налога (НДС).

Управляющий ТС



Е.А. Заулоло



Договор страхования имущества от 19.09.2024 г.



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 3Y3267619169

г. Москва "19" сентября 2024 г.

Страхованием акционерное общество «РЕСО-Гаранти» (далее – Страхователь) предоставляет услуги по работ с электровыми клиентами Дирекции продаж НИИ-Строительная Дивизия Олега Александровича (ОГРНИП 31774080417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАН-80-5Y52676118169/27138434 от «19» сентября 2024 года, с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью УК «Альфа-Констра» Д.У. Закрытым реальным партнерским инвестиционным фондом «Алтино» (далее – Инвестор), действующего по основанию Доверенности № 346/23 от 22.12.2023 г., с другой стороны, заключили настоящий договор в нижеизложенном:

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 – Выгодоприобретателям), временные вследствие этих случаев убытки и возмещение имуществу потерпевшего вышестоящего страхового застрахователя в пределах оговоренной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:
 а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гаранти» от 21.02.2023г.; (далее по тексту просто «Правила»);
 б) Заказа на страхование (далее по тексту просто «Заказ»).
 Неизменной частью настоящего договора являются Правила и Законные.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):
 2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, инженерно-отделку) общей площадью 7 110,0 кв.м., расположенное по адресу Московская обл., г. Долгопрудный, Лядинская ул., д. 6, на страховую сумму 340 338 600,00 (Триста сорок миллион триста тридцать восемь тысяч шестьсот и 00/100) рублей.
 Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 340 338 600,00 (Триста сорок миллион триста тридцать восемь тысяч шестьсот и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

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

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждение водой» по водопроводным, отопительным, канализационным и противопожарным системам в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Кради со взломом, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.1.8. «Терроризм, взрывы» в соответствии с пунктом 4.8. Правил;

3.2. Исключения из страхового покрытия:
 3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих рисках Правил как исключение из страхового покрытия

3.2.2. Дисcretionные исключения:
 П. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате порчи/повреждения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующие работ с нарушением действующими норм и правил безопасности:
 - сварочные работы;
 - любого рода работы с использованием открытого огня и/или тепловое воздействие на материалы, конструкции, узлы строения, оборудование, их оборудование.

П) 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:
 - являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с указанным сроком исполнения, и/или
 - являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предписании с указанным сроком исполнения, и/или
 - являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проектной документацией склада (гарового помещения) бытовых электроприборов (габлеров или любых других элементов питания/обогрева, а также, включая эксплуатацию и монтаж электропроводки, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с ведома Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановки.

III) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушение норм и правил в области пожарной безопасности, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выносятся в загромождении торговых проходов 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) Произошедшее 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/инициальном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с одномоментным отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя персонала на данный вид работ в договорном (или срок не менее одного календарного месяца) отсутствии действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.
 У) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя и/или Выгодоприобретателя. Страхователь, Выгодоприобретатель признают действительное уменьшение, или их руководящий сотрудник или представитель, в также лицо, действующее злым и от собственного имени, но с ведома и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершил или допустил действия, ведущие к возникновению страхового случая.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская обл., г. Долгопрудный, Лядинская ул., д. 6 (кадастровый номер 50:42:0060004:4162).

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 367 225,35 (Триста шестьдесят семь тысяч двести двадцать пять и 35/100) рублей.
 5.2. Страховая премия перечисляется 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 "30" сентября 2024 г., не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00 часа "29" сентября 2025 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Страхователь имеет право:
 7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться в Страховщика с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.д.);
 7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;
 7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.
 7.2. Страхователь обязан:
 7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, но не исчерпываются, следующие обстоятельства, определенные договором страхования и в записке на страхование;
 7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования и в течение данных объектов страхования;
 7.2.3. своевременно уведомить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;
 7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, определенном в фиксированном тексте (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщаемых Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;
 7.3. При наступлении события, являющегося для данного страхового случая, Страхователь обязан:
 7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, известном



принимать страхового случая, письменно заявить о происшествии в определенные сроки и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;

7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователь стало известно о событии, письменно изложить причины 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 размещения 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. сохранять до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (вещное или иное) в том виде, в каком оно оказалось после события, являющегося причиной страхового случая. Страхователь имеет право писать картину события, являющегося причиной страхового случая, только в том случае, если это делается требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размера ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, инициатор причинен страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб по имеющимся картинкам события, являющегося причиной страхового случая, с представлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному на лицо возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размера ущерба 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. адекватность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;
- 7.3.6.3. письменные заявления 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, являющегося причиной страхового случая;
- 7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, являющегося причиной страхового случая;
- 7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, являющегося причиной страхового случая;
- 7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, являющегося причиной страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием его стоимости на день события, являющегося причиной страхового случая;
- 7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;
- 7.3.6.9. если представленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании являющегося события страховым;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком первоначального в нем права требования (суброгации) в виновных лицах.

7.4. Сторонами являются:

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

7.4.2. соблюдать изменения условий настоящего договора и (или) условия дополнительного страхового времени соразмерно увеличению степени риска при существовании изменений обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

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

7.4.4. своевременно возместить причиненные и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы и предоставлять документы и информацию, подтверждающие факт, причину события, являющегося причиной страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. обеспечить доступ к месту происшествия и к соответствующим документам для определения обстоятельств, характера и размера ущерба;

7.5. Сторонами являются:

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

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставить Страхователю (Выгодоприобретателю) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6 настоящего договора, с учетом пункта 7.3.6. Правом в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страхователем.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем,

3

осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователя (Выгодоприобретателя, лицо, риск ответственности которого застрахован) в письменном виде уведомление и направление произведенного выплаты страховым случаем, или уведомление 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 установленную договором страхования страховую сумму и лимита возмещения, за вычетом отговоренной в договоре страховой 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 заимшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, за ис за вычетом страховой суммы (лимита возмещения);

8.2.2. при частичной гибели или утрате застрахованного имущества Страхователем (Выгодоприобретателем) впрямую с согласия Страхователя отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не свыше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнего права на утраченное (погибшее) имущество или его остатков.

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

8.2.3. 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 (узд, вертеле, датчик и т.д.), квалифицированный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, отсутствия исправных запасных частей, действия международных экономических, торговых, финансовых или транспортных ограничений, право или согласие связанных с решением органов иностранных государств, иностранных компаний и/или международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязанность 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 возмещает зачет частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании calculations восстановленного ущерба, составленной на основании цен производителей или поставщиков оригинальных, или аналогичных при наличии частей, деталей, материалов, работ/услуг.

8.3. При определении восстановительных расходов учитываются иные поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, заменяемых и подлежат восстановлению (ремонт).

8.4. Расходы в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страхователем, 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 на расходы переезда от бывшего недвижимого имущества и месту хранения после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, оговоренного в результате страхового случая.

8.6. Выплата 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 лимита возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (используемой страховой), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы и 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, являющегося причиной страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку).

8.10. День выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страхователя 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.

4



10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальной информации сторон настоящих договоров регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящих договоров положениям Правил, преимущественную силу имеют действующие положения настоящих договоров.
 10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.
 10.3. Все уведомления, сообщения и сообщения направляются в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, телефаксом или доставлены нарочным под расписку по нижеуказанным юридическим адресам сторон.
 10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения - в установленном законом порядке.
 10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гаранти» от 21.12.2023г., Страхователь с уведомленным выше Правилами ознакомлен и согласен.
 10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие выше указанных страховых предприятий в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гаранти».

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-Гаранти» от 21.12.2023 г.,
 Приложение №2 - Зависимое на страховании.

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

Агент / представитель страхователя Денис Ольга Александровна Ф.И.О. (дата фот., логотип) / наименование (для юр. лиц)	Код: 27156434
--	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-ГАРАНТИ»

Юридический адрес: 117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, этаж 3, комната 1.
 Физический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710945520
 КПП 772601961
 ОГРН 1027399042413
 Р/с № 40703810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 БИК 044525597
 Корр.счет № 30101810200000000593

Страховой представитель: Администрация по работе с ключевыми клиентами Дирекция страхов. ВМП-Страхование

На основании Договора № 24623 от 22.12.2023 г. / Агентом Н.Н. /
 СУС/26761/191662/7/04/24/гг. от 14.04.2024 г. № 1148
 М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ИПИФ реальный «Активно два»
 Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

Физический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 ИНН 7728142469
 КПП 770301001
 ОГРН 1027739292283
 Р/с 40703810201850001478 в АО «АЛЬФА-БАНК»
 БИК 044525593
 к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директора Центра альтернативных инактиваций

На основании Договора № 24623 от 22.12.2023 г.
 М.П.



Дополнительное соглашение №1 к договору страхования имущества от 19.09.2024 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SY52676119169 ОТ 19.09.2024 Г.

г. Москва

"29" ноября 2024 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», имущество в дальнейшем "Страховщик", в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВВП-Страхование Давыд Ольга Александровна (ОГРНИП 31777469004176481, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-ДАП-43-SYS2676119169 от «23» ноября 2024 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытый реестр базиса инвестирования фондом «Активно-длин», включенное в дополнительный «Страхователь», в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Англина Н.Н. Александровича, действующего на основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г., с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 к договору страхования имущества № SY52676119169 от 19.09.2024 г. и инвентаризацию:

1. Изложить п. 2 «ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ» в следующей редакции:

«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, инженерные оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 2 110,0 кв.м., расположенное по адресу Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кв. 1 на страховую сумму 373 338 600,00 (Триста семьдесят три миллиона триста тридцать восемь тысяч шестьсот и 00/100) рублей.
 2.1.2. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 297,9 кв.м., кадастровый номер 50:42:0060000:1607, расположенное по адресу Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6, стр. 1, на страховую сумму 15 060 900,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей.
 Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 388 398 600,00 (Триста восемьдесят восемь миллионов триста тридцать восемь тысяч шестьсот и 00/100) рублей.»

2. Изложить п. 4 «ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ» в следующей редакции:

«4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6 (кадастровый номер 50:42:0060000:41621, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6, стр. 1 (кадастровый номер: 50:42:0060000:1807).»

3. Изложить п. 5 «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» в следующей редакции:

«5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 432 812,72 (Четыреста тридцать два тысяч восемьсот двенадцать и 72/100) рублей.
 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страхователя.
 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
 - первый взнос в размере 367 225,35 руб. - единовременным платежом до «30» сентября 2024 г.;
 - второй взнос в размере 65 587,37 руб. - единовременным платежом до «04» декабря 2024 г.»

4. Изложить п. 9 «ДОПОЛНЕНИЕ» в следующей редакции:

«9. ДОПОЛНЕНИЕ

9.1. По имуществу, указанному в п. 2.1.1 по каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.
 9.2. По имуществу, указанному в п. 2.1.2 по каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч и 00/100) рублей.»
 5. Приложение.
 5.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения: Приложение №1 – Заявление на страхование.
 6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «01» декабря 2024 г.
 7. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
 8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, каждый из которых имеет

одинаковую силу.

9. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение, Страхователь подтверждает участие нижеуказанных страховых представителей в процессе заключения Договора страхования в САО «РЕСО-Гарантия»:

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

Юридический адрес: 117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, этаж 3, комната 1.
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413
Р/с № 4070181040180000014 в АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 044525593
Корр.счет № 30101810200000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВВП-Страхование

/ Давыд О.А.
На основании Доверенности № РГ-Д-ДАП-43-SYS2676119169 от «23» ноября 2024 г.
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ реестный «Активно-длин»

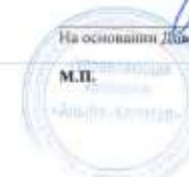
Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

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

ИНН 7728142469
КПП 770301001
ОГРН 1027739292283
Р/с 40701810201850001478 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директора Центра альтернативных инвестиций

/ Англина Н.Н.
На основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г.



Справка о доходах и расходах по состоянию на 09.06.2025 г.



ООО «Активо-Инвест»
 ОГРН 1160796177972
 ИНН 7706341018 КПП 770601181
 123022, г. Москва, м.п.т.г. м.рыжковский округ
 Пресненский, ул. 2-4 Инженерная, а. Д., стр. 42
 info@aktivoinvest.ru
 тел./факс: +7(495) 330-64-64
 адресная ящик 8 (803) 330-64-64

от 09.06.2025 г. № 253
 по 09.06.2025 г. № 01

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектами недвижимого имущества с кадастровыми номерами 50:42:0000000:4162, 50:42:0010310:133 и 50:42:0000000:1607, расположенными по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.6, на основании Договора управления объектом недвижимости № 2 от 18.04.2016 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо два».

В таблице 1 приведены данные по доходной части по состоянию на 09.06.2025г.

Таблица 1. - Доход от сдачи помещений в аренду, руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арендатор	Номер/дата договора	Размер арендуемой площади, кв. м	Срок аренды, мес.	Ежемесячная арендная плата, руб., с НДС
ООО «Альфа-2022»	BS1/14-Д от 31.05.2014г.	2 110,0	180	5 060 046,78
ПАО «Мгифин»	A16-8342-A-5 от 01.07.2016г.		11	69 300,00
ПАО «МТС»	D160271423 от 15.07.2013г.		11	53 664,00
АО «Национальная баскетбольная компания»	115290516 от 03.06.2016г.		11	66 000,00
ИП Пархоменко Кирилл Сергеевич	A82-17/ДА от 17.08.2023г.	297,9	120	150 000,00
Итого		2 407,9		5 399 010,78

Арендной годовой площадь объекта недвижимости составляет 2 407,9 кв.м. Арендуемая площадь – 2 407,9 кв.м.

В таблице 2 приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 09.06.2025г.

Таблица 2. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы, руб., без НДС

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы	192 897,11
	Эксплуатационная	113 332,04
	Лифтовая/эскалаторная/вентиляционная/поверхностные стоки/подземные коллекторы/Служба по обслуживанию имущества	49 135,96
	Тепловая	31 434,11

2	Эксплуатационные расходы	129 122,44
	Классификационные для статистического учета	27 739,37
	ТМЦ/материалы/расход	8 319,87
	ФОТ	93 063,00
	Итого без НДС	322 019,55

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, составляет 98 % от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, поверхностные стоки, негативное воздействие, сброс загрязняющих веществ и теплоэнергию.

Расходы на страхование по договору страхования имущества №SYS2676119169 от 19.09.2024г. составили 432 812,72 руб., без налога (НДС).

Управляющий ТЦ



Е.А. Заузелко



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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,13	1,07	1,19

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,95	1,07

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

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

4. Расположение относительно красной линии

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

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,10	1,22	1,36	1,52	1,70
	0,1-0,5	0,91	1,00	1,11	1,23	1,38	1,55
	0,5-1	0,82	0,90	1,00	1,11	1,24	1,39
	1-5	0,74	0,81	0,90	1,00	1,12	1,25
	5-10	0,66	0,72	0,80	0,89	1,00	1,12
	>10	0,59	0,65	0,72	0,80	0,89	1,00





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Земельные участки под коммерческую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

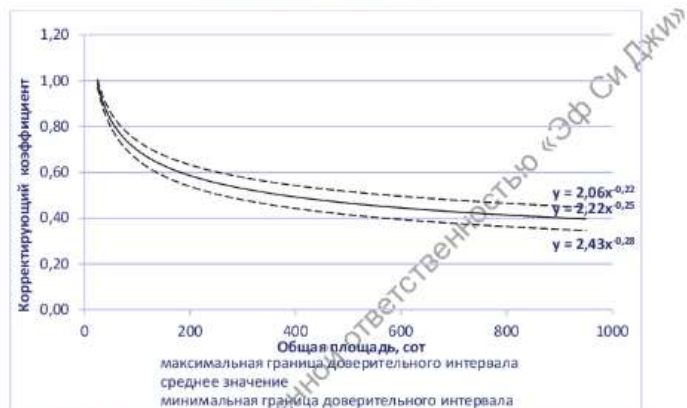


Рис. 26. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.



Ассоциация СтатРиелт
 Ассоциация независимых оценщиков недвижимости

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки предоставлены пунктом, предназначенным для размещения объектов, при наличии инженерной инфраструктуры (или ее наличие не является обязательным элементом благоустройства). Вид участка элемент благоустройства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные электроэнергией коммуникациям при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,56	1,56	1,53
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,53	1,52	1,54
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или локальным в нормальном рабочем состоянии)	1,32	1,14	1,27
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном рабочем состоянии)	1,22	1,14	1,27
6	Обеспеченные центральным газоснабжением переданным газом	1,12	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным телекоммуникациям	1,25	1,27	1,14

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует таковой для данной зоны (территории). Если мощность на телна для данной зоны, требуется ее оценка с учетом фактической мощности и состояния.
- Различные различия, связанные с различным использованием земельных участков выделяются в пределах зонной и видовой границ.
- В случае работ по подведению и оформлению внешних коммуникаций не входит затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданиям), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданиям.
- При наличии нескольких видов коммуникаций общий корректировочный коэффициент рассчитывается по формуле произведения коэффициентов.
- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации являются собственными.

В застройках земельный пункт проведения по улице коммуникации рассчитаны на обслуживающие дома и участки и, обычно, принадлежит сетевой организации, работающей с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подведению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) плату по заданию и оформлению. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевой организации либо они не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности им к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проведение по границе обслуживаемого участка), потребует дополнительных затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяется корректировка на коммуникации.

© 2014 - 2025 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство №195300009010 от 24.03.2016 №: Министерства юстиции Российской Федерации



ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (торговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,00	1,06

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцами к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцами (ТТК)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,09	1,05	1,15

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московским кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским Большим кольцом (МБК)	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК	1,10	1,05	1,14

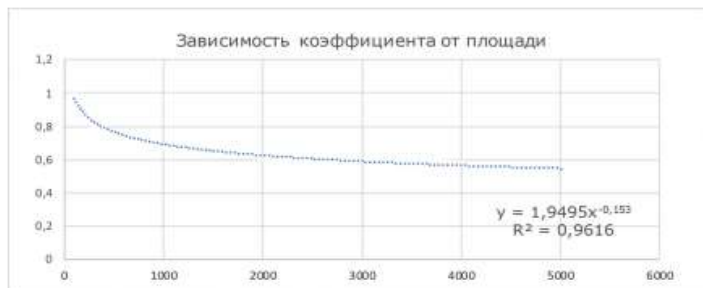
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

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

4. Удаленность от метро*

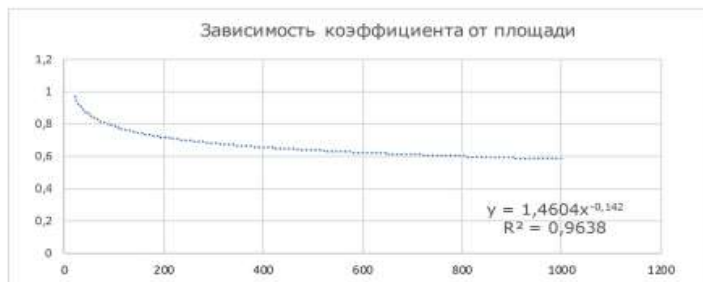
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	в транспортной доступности
	зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,40	1,57	1,68
	до 5 мин	0,81	1,00	1,14	1,28	1,37
	от 5 до 10 мин	0,71	0,88	1,00	1,12	1,20
	от 10 до 15 мин	0,64	0,78	0,89	1,00	1,07
	в транспортной доступности	0,60	0,73	0,83	0,93	1,00





б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
<20	1,00	1,13	1,25	1,39	1,55	1,70	1,85	
20-50	0,88	1,00	1,11	1,23	1,37	1,50	1,64	
50-100	0,80	0,90	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48	
100-300	0,72	0,81	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	
300-500	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	
500-1000	0,59	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	
1000>	0,54	0,61	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	



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

7. Этаж расположения

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 подвале	1,20	1,14	1,26

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

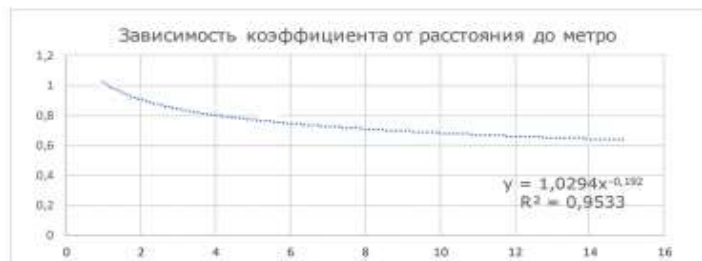
10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды**

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





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

5. Особенности местоположения зданий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,25	1,14	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии не крупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально	1,08	1,05	1,11

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ							
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-	
	<100	1,00	1,13	1,27	1,40	1,56	1,70	1,85	
	100-300	0,88	1,00	1,12	1,24	1,38	1,50	1,64	
	300-500	0,79	0,89	1,00	1,11	1,23	1,34	1,46	
	500-1000	0,71	0,80	0,90	1,00	1,11	1,21	1,32	
	1000-2000	0,64	0,72	0,81	0,90	1,00	1,09	1,19	
	2000-5000	0,59	0,66	0,74	0,83	0,92	1,00	1,09	
	5000->	0,54	0,61	0,68	0,76	0,84	0,92	1,00	

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	16,45	11,25	21,34
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	17,59	13,05	22,16

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,06	16,40	24,09
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,85	16,10	20,97

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	10
Коммунальные платежи	28
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	16
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,80	10,15	13,08
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,86	10,52	15,15

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,12	18,25	28,67
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,52	16,44	25,34



← ↻ 🔒 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3779-vstroen... 🔍 🔊 ☆ ⌵ Обновить 📄

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2025 года

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

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,96	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,94	0,92
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,89	0,95	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,86	0,91	0,89

← Назад Вперед →

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

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
Объективно. Качественно. Оперативно!

📞 12 224



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2025 года

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения в здании, бункер или этаж здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Общине, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, vestibule, лифты и пр.), вспомогательные помещения (вентиляция, помещения обслуживания лифтов, котельные, трансформаторные и др.), а также помещения управления и обслуживания зданий (помещения обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади полезной площади в арендопригодной площади:

К корид. = 3 эта./3 арендопригодн.

Арендаторская площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадью полезной недвижимости:

3 арендопригодн. = 5 общ. - 3 вспомог.

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандарта постройки и типа полезной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, реализующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости ICMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для многоквартирных и торговых зданий Класс А и Класс В до 20%, для офисов Класс А - 12 - 18%, Класс В - до 30%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисе.

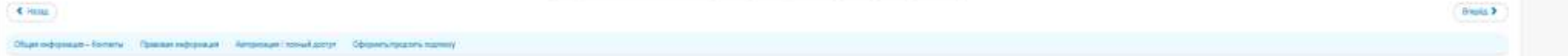
Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню дохода от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

К арендопригодн. = 3 Арендопригодн./ 3 общ. = 1/К корид.

Анализируют технические паспорта зданий и встроены помещений различного назначения и различных стандартов постройки. Специалисты StatRielт вывели наиболее типичные значения Коридорного коэффициента и Коэффициента арендопригодной площади. Прислать значимый объем от общей площади объектов и стандартов (проектов) построек. Обсуждается зависимость: чем больше общая площадь объекта полезной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielт на основе сопоставления технической документации объектов до 2023 года

№	Название и статус объекта здания и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроены помещений розничной торговли	1,00	1,10	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроены помещений	1,16	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и бункер	1,03	1,10	1,07	0,90	0,87	0,83
1.4.	Производственные здания и бункер	1,04	1,17	1,11	0,84	0,86	0,85
2. Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроены помещений торгов-развлекательного назначения	1,00	1,15	1,11	0,85	0,94	0,90
2.2.	Офисные (административные) общественного назначения здания и встроены помещений	1,00	1,22	1,14	0,81	0,81	0,86
2.3.	Складские здания и бункер	1,01	1,08	1,05	0,92	0,91	0,95
2.4.	Производственные здания и бункер	1,00	1,14	1,08	0,83	0,90	0,83



Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2025 года

Категория: Кратковременная рыночная стоимость коммерческих данных в помещениях (публиковано: 11.04.2025-г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости - доли от суммы арендного дохода (от действительного арендного дохода с учетом уровня надстройки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей). Включает расходы:
 - на управление объектом недвижимости;
 - на арендное обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
 - на рекламу арендного бизнеса;
 - коммунальные расходы и затраты собственника (общие отчисления, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплаченных арендаторами;
 - на уборку общей территории и общих помещений;
 - на охрану общей территории и общих помещений;
 - резервирование средств на текущий ремонт;
 - налоги (за эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По поводу участия рынка (собственников, инвесторов, или представителей), зарегистрированных на Zillow, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,20	0,19
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,12	0,20	0,24
3	Складские помещения и здания	0,05	0,17	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,10	0,08

Примечание:
 * - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не являются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано специальными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивает сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

© 2014 – 2025 Ассоциация «Статриелт». Свидетельство №11105/202000010 от 24.02.2019г. Министерства юстиции Российской Федерации
 Общество с ограниченной ответственностью «Статриелт»



12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной складской части объекта/комплекса	1,46	1,21	1,70

13. Недоагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,10	6,75	12,69

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,12	7,15	14,95

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	22,59	18,65	26,60

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,25	18,10	28,42

15. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	29
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	4
Резерв на замещение	19
Итого	100

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,75	10,40	16,76

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,12	1,05	1,20

17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,06	1,24

18. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	4	8



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
2	Стандарт	http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	5 600	5 550	4 950	10 500
		https://mosremontcity.ru/czenyl/czenyl-naremont-ofisov.html	5 500			
3	Люкс (эксклюзивный ремонт)	http://luxelstroy.ru/price/price_office.php	10 900	13 950	11 550	25 500
		https://mosremontcity.ru/czenyl/czenyl-naremont-ofisov.html	17 000			
4	Стандартный капитальный ремонт	http://stroj-city.ru/uslugi/remont-kommercheskoy-nedvizhimosti/	12 500	10 750	7 550	18 300
		https://alpa.pro	9 000			

Следующим шагом на основании полученных результатов были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}}$$

где:

$K_{\text{сост}}$ – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.ан}}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

Итоговые значения корректировок представлены в таблице ниже:

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ/ ОБЪЕКТ АНАЛОГ	БЕЗ ОТДЕЛКИ	ТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА	СТАНДАРТНАЯ ОТДЕЛКА, ТРЕБУЮЩАЯ КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ	СТАНДАРТ	ЛЮКС
Без отделки	0	7 800	-3 575	-10 500	-25 500
Требует капитального ремонта	-7 800	0	-11 375	-18 300	-33 300
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	3 575	11 375	0	-6 925	-21 925
Стандарт	10 500	18 300	6 925	0	-15 000
Люкс	25 500	33 300	21 925	15 000	0



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%



3392	50:42:0000000:20093		Московская область, р-н Мытищинский, с. Федоскино
3393	50:42:0000000:20659		Московская область, Долгопрудный г. Пацаева пр-кт, 12
3394	50:42:0000000:20904		Россия, Московская область, г.о. Мытищи, д. Шолохово, ш. Дмитровское, строение 2А/6
3395	50:42:0000000:22285		Московская область, г. Долгопрудный, ш. Новое, д. 56
3396	50:42:0000000:22990		Московская область, Долгопрудный г. Лихачевский проезд, 16
3397	50:42:0000000:26390		Московская область, д. Еремино, г Мытищи, ул Дмитровская, строен 2
3398	50:42:0000000:4162		Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6
3399	50:42:0000000:76613		Московская область, г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д. 7а
3400	50:42:0000000:76657		Московская область, г. Долгопрудный, ул. Лихачевский проспект, д. 28/35
3401	50:42:0000000:77323		Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Хлебниково, ул. Тимирязевская, д. 6
3402	50:42:0000000:77452		Московская область, г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д. 56Б
3403	50:42:0010101:11013		Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Старое Дмитровское шоссе, дом 8, строение 1
3404	50:42:0010101:156		Московская область, г. Долгопрудный, ш. Старое Дмитровское, д. 1, строение 2
3405	50:42:0010101:281		Московская область, г. Долгопрудный, ш. Старое Дмитровское, д. 2, строен. 1
3406	50:42:0010101:6848		Московская область, город Долгопрудный, улица Московская, дом 58, корпус 2
3407	50:42:0010101:8496		Московская область, город Долгопрудный, улица Московская, дом 56, корпус 2
3408	50:42:0010203:823		Московская область, Долгопрудный г. Корабельная ул, 5
3409	50:42:0010205:758		Московская область, Долгопрудный г. Парковая ул, 36
3410	50:42:0010208:1055		Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12
3411	50:42:0010225:47		Московская область, Долгопрудный г. Собина пл, 1, 4
3412	50:42:0010310:10770		Российская Федерация, Московская область, г.о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, улица Дирижабельная, дом 23
3413	50:42:0010310:12798		Московская область, г Долгопрудный, пр-кт Ракетостроителей, д 1
3414	50:42:0010310:15478		Московская область, г Долгопрудный, пр-кт Лихачевский, д 74
3415	50:42:0010310:255		Московская область, Долгопрудный г, Лихачевское ш, 10, 2
3416	50:42:0020101:1201		Московская область, г Долгопрудный, ш Лихачевское, д 3
3417	50:42:0020101:1289		Московская область, Долгопрудный г, Лихачевское ш, 1, 1
3418	50:42:0020201:109		Московская область, Долгопрудный г, Транспортный проезд, 3, 3
3419	50:42:0020201:110		Московская область, Долгопрудный г, Транспортный проезд, 3, 2
3420	50:42:0020201:128		Московская область, Долгопрудный г, Транспортный проезд, 3, 5
3421	50:42:0020203:118		Московская область, Долгопрудный г, Лихачевский проезд, 5, 28
3422	50:42:0040402:393		Российская Федерация, Московская область, город Долгопрудный, микрорайон Павельцево, Новое шоссе

Источник: Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год (<https://mfo.mosreg.ru/deyatelnost/perechen-obektov-nedvizhimogo-imushchestva-v/30-11-2023-13-57-42-perechen-obektov-nedvizhimogo-imushchestva-v-otnosh>)

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 133 из 151

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №1 для оценки земельного участка

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/269921761/

Продается коммерческая земля, 55,3 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Голубое пгт, Мелодия Леся жилой комплекс. На карте
 ▲ Ленинградское шоссе 27 км от МКАД ▲ Новоходненское шоссе 27 км от МКАД
 ☰ Зеленоград - Крюково 8 мин. ☰ Фирсановская 18 мин. ☰ Сюда 25 мин.

47 500 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Например, 46 075 000


Цена за сотку 856 952 Р
 Налог УСН

+7 916 074-26-91
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если вы хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РЕАТОР
 Дмитрий Хурасов
 Сопредседатель
 5.0 • 1



5 фото

Участок под торговый центр

Площадь участка
 55,3 сот.

Продается земельный участок возле ЖК "Мелодия леса", площадью 55,3 соток под строительство ТОРГОВОГО ЦЕНТРА с видом разрешенного использования БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ. Земельные участки с кадастровыми номерами 50-09-0070106-3890, 50-09-0070106-3893 находятся по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д.Голубое, в северо-восточной части квартала.

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
 b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
 Страница 134 из 151



Financial
 Consulting
 Group

Объект-аналог №1 для оценки земельного участка

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/269921761/

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Коммерческая земля, 55,3 сот.

Напишите автору



Свяжитесь со мной Кадистровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты


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

Позвонить

47 500 000 Р  

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 48 075 000 

Цена за сотку 856 952 Р

Налог УСН



+7 916 074-26-91

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если вы хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Искатель
Дмитрий Хурасов
  1.0 · 1

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь:	55,3 сот.
Разрешение использования:	Торговые центры
Инвестпроект:	Нет
Обременение:	Нет

Коммуникации и удобства

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

Объект-аналог №2 для оценки земельного участка

Продается коммерческая земля, 15 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Менделеево п/т, Институтская ул., 19. На карте

Д Ленинградская шоссе 26 км от МКАД Д Новоселовское шоссе 29 км от МКАД

Зеленоград - Крюково 11 км. Фирсановская 17 км. Седры 21 км.

14 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 500 000

Цена за сотку 933 334 Р

Налог УСН

+7 923 076-85-90

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если звоните оставьте голосовую, оставьте имя

Написать

ПИКО 77

Достоверно проверено

7 фото

Площадь участка 15 сот.

В продажу предлагается земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. По документу, для размещения торгово-офисных зданий и сооружений. Кадастровый номер 50:09:0060510:2629

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 136 из 151



Объект-аналог №3 для оценки земельного участка

https://www.cian.ru/sale/commercial/317910220/

циан

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сделки Сервисы Приложение Циан ПИК

Недалеко от Иланькино > Коммерческая > Продажа коммерческого участка в Иланькино > пос. Лесное Поляны > Осташиевское шоссе > Ярославское шоссе

Обновлено: 27 мая, 12:02 • 78 просмотров, 2 закладки, 39 уведомлений

Продается коммерческая земля, 13 сот.

Московская область, Пушкинский городской округ, Лесное Поляны поселок, ул. Центральная [На карте](#)
 // Ярославское шоссе 10 км от МКАД // Осташиевское шоссе 21 км от МКАД

Помаловаться

15 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 14 550 000

Цена за сотку 1 153 847 Р
 Налог VCH

+7 923 079-25-39
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если захотите оставить жалобу, нажмите [нам](#)

Написать

СВОБОДНИК
 ID 98946718

Фото

Площадь участка
 13 сот.

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



Объект-аналог №3 для оценки земельного участка

Продается земельный участок площадью 1302 м2 в Лесных Полянах, кадастровый номер 50:13:0080414-2468. Категория земли-Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования-Объекты дорожного сервиса (Кроме этого, ВРИ очень обширный) Участок находится на первой линии. Земельный участок расположен в территориальной зоне- О-3 многофункциональная общественно-деловая зона. В 2х минутах Автобусная остановка на Москву, Королев, Пушкино. Ж.д. станция в 15 минутах Зеленый бор- Москва. Участок расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения - "Усадьба Соловьева, кон. XIXв". На данном участке возможно размещать торговые павильоны, общественное питание и многое другое. ТОРГ возможен.

Скрыть

Напишите автору

Связаться онлайн | 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

Тип сделки: Свободная продажа

Бонус агенту: 900 000 RUB

15 000 000 RUB

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 500 000

Цена за сотку: 1 153 847 RUB

Налог: УСН

+7 923 079-25-39

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если звоните оставьте номер, пришлите нам

Написать

СВЕТЛАНА
ID 98946718

https://www.cian.ru

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89
Страница 138 из 151



Объект-аналог №1 для сравнительного подхода

Продается торговая площадь, 980 м²

Московская область, Долгопрудный, мкр. Виноградовские Горки, ул. Виноградная, 7. На карте

Днепровское шоссе 6 км от МКАД / Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 32 км от МКАД

Долгопрудная 7 мин. / Водушкин 20 мин. / Физтех 7 мин.

95 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 92 150 000

Цена за метр 96 929 ₽

Налог УСН

+7 923 071-76-07
+7 986 323-84-46

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Прислать, пока добавляешь в сеть

Управляющая компания
ИФГ "АГАСТОН"
Ссылка

10 фото

Торговые площади, бизнес ГАБ

Площадь 980 м² | Этаж 1 из 1 | Планировка Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

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

Объект-аналог №2 для сравнительного подхода

Продается арендный бизнес, 1 350 м²

Московская область, Пушкинский городской округ, Черниково пгт, ул. Станционная, вл.4 На карте

Ярославское шоссе 13 км от МКАД / Осташиковское шоссе 13 км от МКАД

Медведково 27 мин. / Сызьблово 29 мин. / Бабушкинская 29 мин.

160 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например: 155 200 000

Цена за метр: 118 519 Р
Налог: НДС включен 20 666 666 Р

+7 916 957-70-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, нажмите «Нет»

Написать

Агентство недвижимости INVEST 7
Документы проверены

На Циан 4 года
Объектов в районе более 3000

PROLTOP Отдел продаж INVEST 7
★ 4.1 - 17

Площадь: 1 350 м² | Этаж: 1 | Прибыль: 1 600 000 Р/мес.

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

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точка притяжения

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

Передан через Диадок 23.06.2025 16:44 GMT+03:00
b8209f92-e642-4ad8-9775-f3e8078fbc89

Страница 141 из 151



Объект-аналог №2 для сравнительного подхода (продолжение)

← → ↻ 🌐 <https://www.cian.ru/sale/commercial/318052120/> 🔍 ☆ 🏠 👤 К 🗨️ 🌱

677230. Предлагаем отдельно стоящее двухэтажное здание с аккорными арендаторами Петёрочка, Магнит Косметик, Детские товары, ИП, Алтана, площадью 1 350 кв. м, расположенное в г. Пушкино. Без комиссии для покупателя.

Преимущества объекта:

- 2 минуты ходьбы ж/д станция Тарасовская;
- развитая транспортная инфраструктура: выезд на Ярославское шоссе в 2 км;
- интенсивный пешеходный и автомобильный трафик;
- объект отлично просматривается, находится в легком доступе для клиентов;
- надежные сетевые арендаторы;
- открытая планировка;
- качественный ремонт;
- витринное остекление;
- место для вывески;
- зона разгрузки/погрузки;
- центральные коммуникации;
- напротив фасада парнинг и пригородные кассы.

Технические параметры объекта:

- несколько входных групп с фасада;
- электрическая мощность: 250 кВт;
- высота потолков: 3,5 м.

Информация об арендаторах:

- арендаторы: Петёрочка, Магнит Косметик, Детские товары, ИП, Алтана;
- прибыль: 1 600 000 руб./мес.;
- окупаемость: 8,3 лет;
- доходности: 12%.

Свяжитесь с нами для получения дополнительной информации!


[Свернуть](#)


Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



160 000 000 Р 

[Следить за изменением цены](#)


Предложите свою цену


Например: 155 200 000 [>](#)

Цена за метр 118 519 Р

Налог НДС вычтен: 26 666 666 Р

+7 916 957-70-06

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

★ Прислать, если пользоваться в 2021

ИНVEST7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **ИНVEST7**

[Документы проверены](#)

На Срок Объектов в работе

4 года **более 3000**

ИНVEST7 ДИРЕКТОР **Отдел продаж INVEST.7**

★ 4.1 - 17

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website mytishchi.dian.ru. The main title is "Продается здание, 1 960 м²". The location is "Московская область, Мытищи, мкр. Строитель, ул. 1-я Институтская, д/1". The listing includes a price of 180,000,000 RUB, a price per square meter of 91,837 RUB, and a tax of УСН. The seller is identified as "Марьяна Кунникова" with a rating of 4.2 from 13 reviews. The listing also features a gallery of 11 photos and a contact number: +7 980 287-83-97. At the bottom, there is a section titled "Отчёт о привлекательности объекта" (Report on the attractiveness of the object) with the text: "Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса" (Find out how suitable the premises and area are for your business).

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

Объект-аналог №3 для сравнительного подхода (продолжение)

Земля в собственности. 5 соток. Продаётся действующий торговый центр в городе Мытищи. Все торговые площади заняты (ежемесячный доход в л.с). Хороший трафик, арендаторы с ежегодной индексацией договора заключены на длительный срок. Все подробности при встрече. Звоните оперативный показ и выход на сделку.

180 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 174 600 000

Цена за метр 91 837 Р
Налог УСН

+7 980 287-83-97

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Марьяна Кузнецова
🟢 Супермент
★ 4.2 - 13

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

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Бонус агенту: 1 Р

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

Объект-аналог №1 для доходного подхода

Сдается торговая площадь, 368 м²

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, просп. Мельникова, 26 [На карте](#)
 ↗ Ленинградское шоссе 3 км от МКАД ↘ Паткиноское шоссе 30 км от МКАД

📍 **Планерная** 🏠 11 км. 🏠 **Моложничье** 🏠 7 км. 🏠 **Химки** 🏠 8 км.

🔊 📄 📷 🏠 📍 🚩 [Понаблюдаться](#)

480 000 Р/мес. ❤️

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

Пашпорт: 465 800 >

Цена за метр: 15 653 Р в год
 Налог: УСН
 Комиссия: нет
 Коммунальные платежи: не включены
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 933 787-88-21
 📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 52574221

📷 12 фото

📏 Площадь: 368 м² ➡️ Этаж: 1 из 14 🔑 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

[Отзыв о сайте](#)

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



Объект-аналог №1 для доходного подхода (продолжение)

https://khimki.cian.ru/rent/commercial/301715191/

Торговая площадь, 368 м²

480 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 465 600

Цена за метр: 15 653 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 933 787-88-21

Номер только для звонков, сообщения не дрывают

Если захотите оставить жалобу, нажмите «Жалоба»

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 52574221

Возможное назначение

Производство Склад

Торговая площадь

Ещё: банк, парикмахерская, кафе/ресторан, автосервис, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, фрукты, спортзал, зал, кальная, медицинский центр, аптека, продукты, общепит, ресторан, сауна, школа, сервис, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, номерная, spa салон, авиа кассы, автозапчасти, автосалон, алкомаркет, арендный бизнес, база, база отдыха, банный комплекс, белье, бильярдная, больничный комплекс, боулинг, букмекерская контора, бутик, буфет, галерея, гостевой дом, готовый бизнес, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, доходный дом, займы, зоомагазин, зубная поликлиника, интернет магазин, йога, квест, клиентский офис, клиника, косметология, кофейня, кулинария, массажный салон, мебель, мини-отель, нотариальная контора, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, пансионат, пекарня, посуда, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, рыба, салон, салон сакво, санаторий, свободное назначение, сто, стрит ритейл, студия танцев, сувениры, суши, супермаркет, суши, тату салон, типография, тип, товары для дома, торговый центр, турагентство, услуги, учебный центр, фастфуд, фото студия, химчистка, хлебокомбинат, швейный цех, электронные сигареты, ювелирный

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Мою ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую

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



Объект-аналог №2 для доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://dolgoprudny.dan.ru/rent/commercial/202160268/>. The main title is "Сдается торговая площадь, 350 м² в торговом центре «на Лихачёвском шоссе, 1к1»". The listing includes a price of 490,000 RUB per month, a contact number +7 916 356-94-65, and a listing ID of 5265940. The property is located in the Dolgoprudny district, near the Likhachevskoye Shosse. The listing also features a gallery of 11 photos and a section for a "Report on the attractiveness of the object".

Сдается торговая площадь, 350 м²
в торговом центре «на Лихачёвском шоссе, 1к1»

Московская область, Долгопрудный, Лихачёвское ш., 1к1 [На карте](#)
 М. Дмитровское шоссе 7 км от МКАД | М. Москва-Сити-Петербург, М-11 шоссе 7 км от МКАД
 01 Долгопрудный 34 км | 01 Водники 9 км | 05 Лесоберёзня 9 км

490 000 Р/мес. [i](#) [h](#)

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Патронер, 475 300 [>](#)

Цена за метр 16 000 Р в год
 Налог УСН
 Комиссия нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 916 356-94-65
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)

[ID 5265940](#)

Площадь: 350 м² | Этаж: 2 из 2 | Промышленность: Свободно

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

[Отзывы о сайте](#)

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



Объект-аналог №3 для доходного подхода

Сдается торговая площадь, 328,8 м²

Москва, СВАО, р-н Курьяно, Юрская ул., 92. На карте

Л Ленинградское шоссе 5 км от МКАД | Л Петляковское шоссе 30 км от МКАД

М Платерная 10 мин | М Моложаниново 7 мин | М Новогорское 10 мин

475 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 460 700

Цена за метр 17 336 Р в год

Налог УСН

Комиссия 70%

Комиссия для агента 70%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 986 304-26-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 462827

Площадь: 328,8 м² | Этаж: 1 из 8 | 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

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



Объект-аналог №3 для доходного подхода (продолжение)

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/rent/commercial/309136242/> 🔍 ☆ 📱 🗂️ 🏠

Сдается в аренду торговая площадь на первой линии домов (площадь свободного назначения). Помещение расположено в престижном районе Куркино на севере Москвы.

1-этаж.

Отдельный вход. Большие витрины.

Общая площадь - 328,8 м2. 1-этаж.

Площадь зала 215 кв.м, площадь склада и вспомогательных помещений 92,8 кв.м.

Арендная плата - 600 000 рублей. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Подойдет под продуктовый магазин, аптеку, банк. В настоящее время помещение полностью свободно.


[Свернуть](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно ещё фото?](#)


или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)





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

[Позвонить](#)



Условия аренды

[Открыть сайт](#)

475 000 ₽/мес.  


[Следить за изменением цены](#)


Предложите свою цену

Например: 450 700 [>](#)


Цена за метр	17 336 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия	70%
Комиссия для агента	70%
Коллегиальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 986 304-26-15

 Номер только для звонков, сообщения не придут





 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 **Собственник**
ID 462827



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	024A66A4007AB14B99423F7DAEE3F103E7 с 24.05.2024 12:48 по 24.08.2025 12:48 GMT+03:00	23.06.2025 16:44 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый 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	23.06.2025 17:04 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа