



20 июля 2021 г.

Отчет об оценке №20210720-2

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 июля 2021 г.



Конфиденциально

20 июля 2021 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 №1 от 5 июля 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 июля 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 июля 2021 г., составила:

127 930 000 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот тридцать тысяч) руб., округленно, без НДС, в т. ч.:

- Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: **112 180 000 (Сто двенадцать миллионов сто восемьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС**
- Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **5 904 000 (Пять миллионов девятьсот четыре тысячи) руб., округленно, без НДС**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: **9 846 000 (Девять миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) руб., округленно, НДС не облагается.**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

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

Задание на оценку

Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

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

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей будут отражены в соответствующем разделе в отчете об оценке

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки

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

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

Задание на оценку

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав, а также условия их учета при оценке будут выявлены в процессе подготовки отчета об оценке и отражены в отчете об оценке
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ рентного «Активо два»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ рентного «Активо два»
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 20 июля 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<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▶ 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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ 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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «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 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»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 12.07.2021 г., дата оценки 20.07.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки, с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID 19 могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него)

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 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 №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
<p>Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №30032021/16 от 31 марта 2021 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №1 от 05 июля 2021 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20210720-2 от 20 июля 2021 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162 – Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 июля 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 12 июля 2021 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 134 568 000 руб. без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 121 291 000 руб. без НДС</p>

Итоговая величина стоимости объекта оценки

- ▶ Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки составляет: **127 930 000 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот тридцать тысяч) руб., округленно, без НДС**, в т. ч.:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: 112 180 000 (Сто двенадцать миллионов сто восемьдесят тысяч) руб., округленно, без НДС
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: 5 904 000 (Пять миллионов девятьсот четыре тысячи) руб., округленно, без НДС
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: 9 846 000 (Девять миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) руб., округленно, НДС не облагается.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ рентного «Активо два». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»



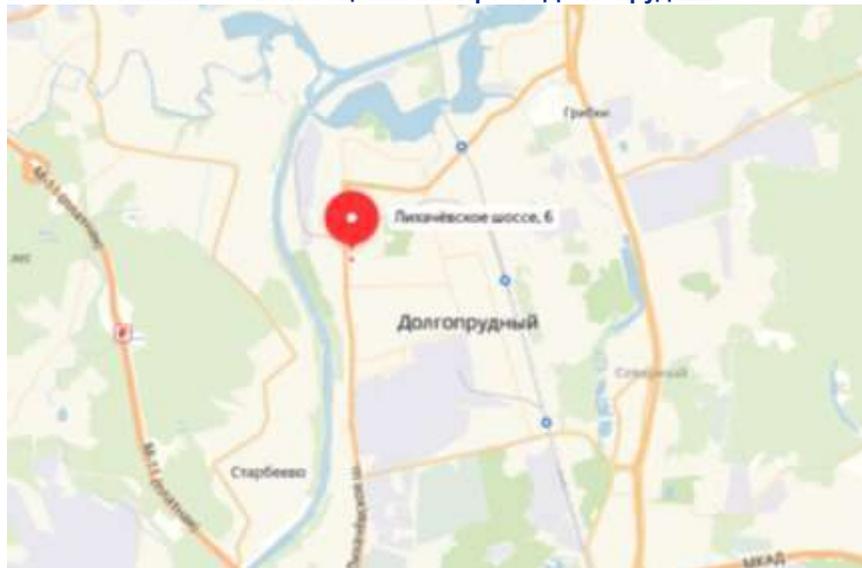
Ситников А. Д.

Оценщик

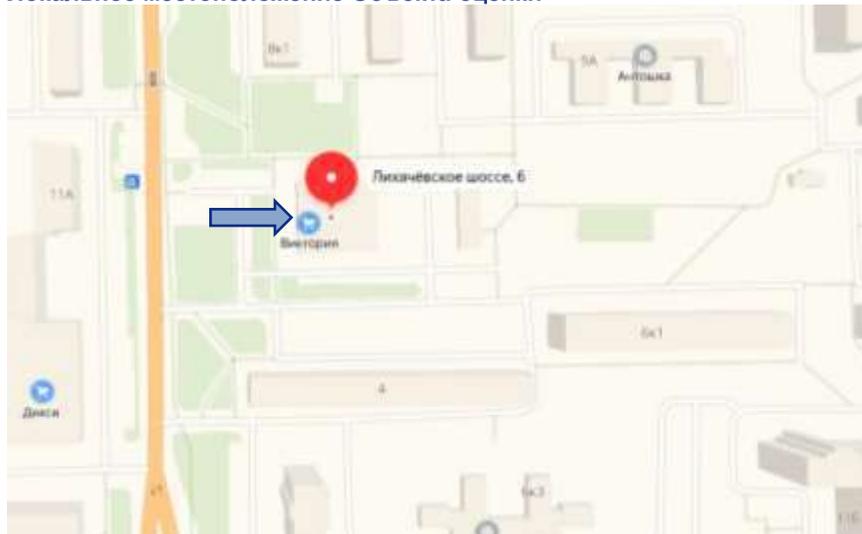
Ситников А. Д.

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71

Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

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

Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – 2014
 - Этажность – 2
 - Общая площадь – 2 110,5 кв. м
 - Общий объем – 8 960 куб. м
 - Площадь застройки – 1 232,2 кв. м
 - Материал стен – блоки
 - Планировка – зальная, высота потолков 3,3 м, 3,8 м
 - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
 - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как хорошее
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Кадастровая стоимость: 102 589 710,67 руб.
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

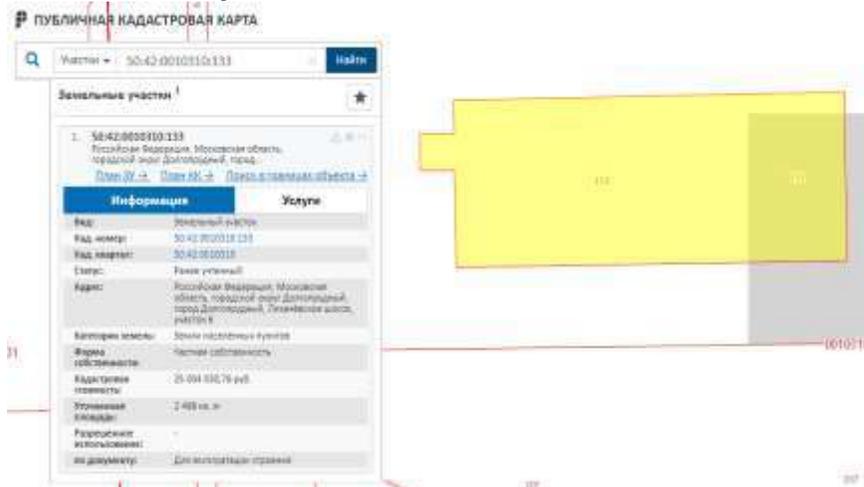
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м

Источник: Данные визуального осмотра

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

- Функциональное назначение – нежилое
- Текущее использование – здание вспомогательного назначения, не эксплуатируется. По данным менеджмента Компании, ранее здание котельной выполняло свою функцию по прямому назначению, а именно, отопление ближайших жилых домов. По состоянию на Дату оценки, данная функция отсутствует, так как жилые дома были переподключены к центральному отоплению, включая нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м
- Год постройки – 1986
- Год последнего капитального ремонта – не проводился
- Этажность – 1
- Общая площадь – 297,9 кв. м
- Общий объем – 1 969 куб. м
- Площадь застройки – 376,9 кв. м
- Материал стен – кирпичные
- Высота потолков – 5 м
- Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
- Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как неудовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта
- Вид права: общая долевая собственность
- Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
- Кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
- Кадастровая стоимость: 4 722 095,32 руб.
- Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

План земельного участка



Источник: Открытые источники

- ▶ **Земельный участок:**
 - Общая площадь – 2 498 кв. м
 - Категория земель – земли населенных пунктов
 - Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
 - Инженерные коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение, водопровод и канализация
 - Здания, расположенные на земельном участке: комплекс торгово-складских зданий (кадастровые номера: 50:42:0000000:4162 и 50:42:0000000:1607)
 - Рельеф и форма участка: рельеф спокойный, форма многоугольная
 - Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
 - Кадастровая стоимость земельного участка: 25 004 030,76 руб. (Источник: Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/>)
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением ООО «УК «Альфа-Капитал» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление
- ▶ Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 6
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Перечень предоставленных документов:

- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2021/398945362 от 17.06.2021 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2021/399079104 от 17.06.2021 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №50-0-1-264/4306/2020-191 от 07.02.2020 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607

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

- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в оцениваемом составе следующее:
 - Здание общей площадью 2 110,5 кв. м текущее использование в качестве здания торгового назначения
 - Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м целесообразнее использовать в качестве складского объекта, как дополнительное улучшение к зданию торгового назначения
 - Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м использование согласно виду разрешенного использования, указанного в кадастровом паспорте земельного участка: для эксплуатации строения
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка комплекса зданий торгово-складского назначения, находящихся на одном земельном участке

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Основные факты и выводы	16	Приложения	73
Описание Объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	28		
▶ Краткая характеристика региона	31		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	35		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	40		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	3,9%	4,2%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,7)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	5,1%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

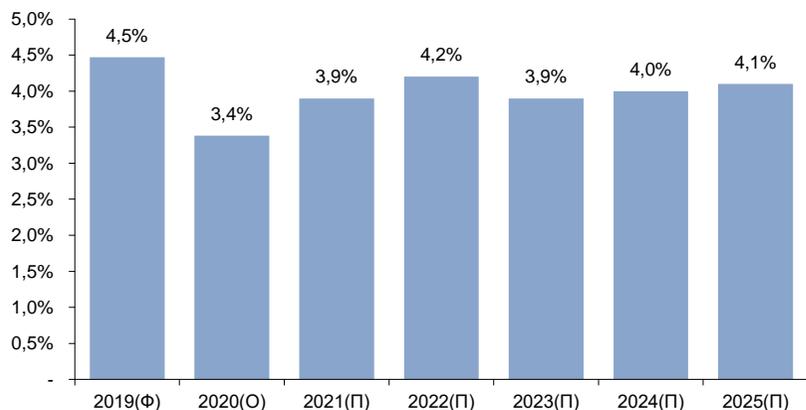
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%)
- Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 г.). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 г.)
- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов
- Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г после роста на 0,9% г/г в декабре)
- Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом
- Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 г.). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска
- Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта

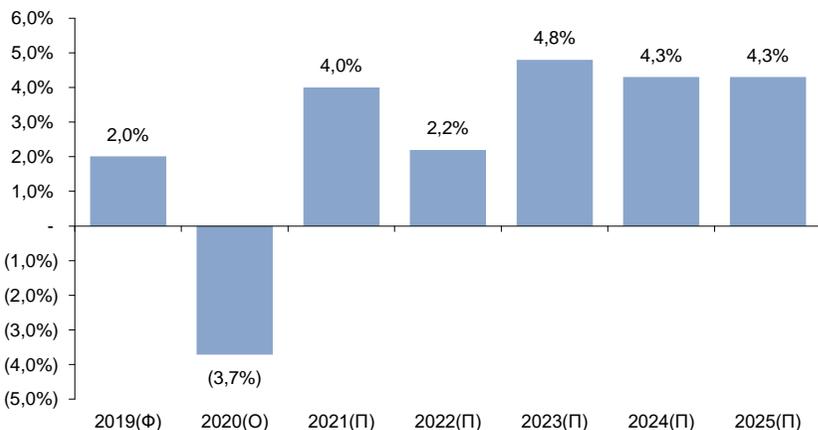
- По данным ЦБ РФ в январе–феврале российская экономика росла, несколько превосходя ожидания. В частности, выход на докоронавирусный уровень и его превышение происходит во все большее количество отраслей, в частности в электроэнергетике. Превышение докоронавирусного уровня электропотребления указывает на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей (нефтедобыча – важное исключение), в частности в обрабатывающей промышленности
- Экономическая активность в январе–феврале росла (с поправкой на сезонность), поддерживаемая активным восстановлением в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления. Потребительские отрасли демонстрировали умеренный рост. Электропотребление превысило докоронавирусный уровень, указывая на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей, в частности в обрабатывающей промышленности
- Кредитная активность в январе–феврале сохранялась высокой, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки, что продолжает оказывать поддержку внутреннему спросу
- Рост кредитования в начале 2021 г. продолжился, поддерживая восстановление экономической активности. Прирост рублевого розничного кредитования ускорился до 3,4% м/м S/A. Основным драйвером роста по-прежнему выступает ипотека, которая продолжает поддерживаться низкими ставками и действием льготных программ. Объем выдач рублевых ипотечных кредитов в январе вырос на 37,4% г/г, при этом значительная часть прироста определяется динамикой вторичного рынка – выдачи по ДДУ увеличились меньше, чем по портфелю в целом (на 35,3% г/г). В результате рост рублевого ипотечного портфеля составил 21,8% г/г, с учетом ипотечных ценных бумаг – 22,3%
- Потребительская активность, сдерживавшаяся в конце 2020 г. обострением эпидемической ситуации, в январе резко выросла (рост оборота розничной торговли на 3,8% м/м SA после 0,0% м/м SA в декабре) и достигла докоронавирусных уровней (-0,1% г/г после -3,6% г/г в декабре)
- В целях стабилизации выросших в цене продовольственных товаров Правительство Российской Федерации вводит новые механизмы регулирования, в том числе таможенного. С 2 июня будет введена плавающая пошлина на экспорт зерновых культур в размере 70% от разницы между экспортной и базовой ценами. Собранные средства предполагается перераспределить в виде субсидии пропорционально объему производства
- Без такой настройки механизма распределения пошлин и буфера существуют риски негативного влияния на предложение в зерновом сегменте, реализация которых может частично или полностью нивелировать первоначальный стабилизирующий эффект на ценовую динамику

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



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

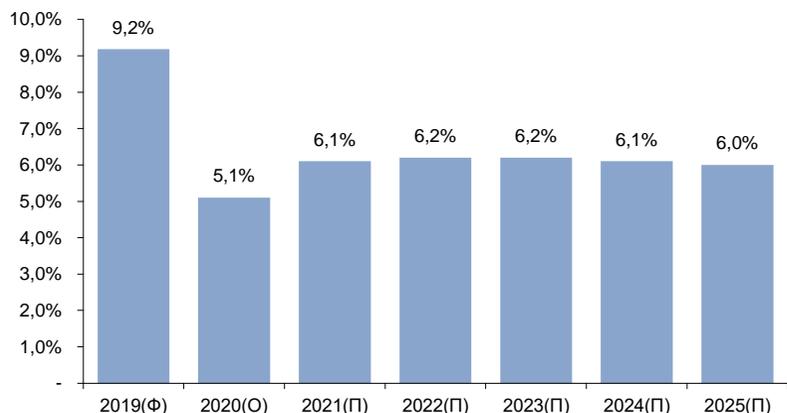
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ В феврале годовая инфляция достигла 5,7% из-за сохранения повышенных текущих темпов роста цен с поправкой на сезонность, а также эффекта низкой базы февраля 2020 г. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, указывают на вероятное сохранение весной повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) вследствие роста издержек, в том числе связанных с перебоями в логистике поставок и перевозок. В результате увеличилась вероятность того, что к концу года инфляция окажется близко к верхней границе прогноза Банка России 3,7-4,2%, а возврат инфляции к 4,0% произойдет в 2022 г.
- ▶ На динамику цен в начале года продолжает действовать большое количество разнонаправленных факторов. После исчерпания влияния краткосрочных проинфляционных факторов можно ожидать постепенного замедления месячного роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 3,9%, в 2022 г. – 4,2%, что сопоставимо с целевыми уровнями инфляции Банка России – 3,7-4,2% в 2021 г. и 4,0% в 2022 г.
- ▶ Согласно данным Банка России, дезинфляционные риски со стороны спроса ослабевают на фоне восстановления доходов. При этом сохраняется влияние на динамику цен со стороны проинфляционных факторов устойчивого характера со стороны предложения, связанных с ростом издержек производителей. Действие последних может сдерживать замедление инфляции в течение 2021 г. и задерживать ее возврат к 4,0% до 2022 г.

Платежный баланс

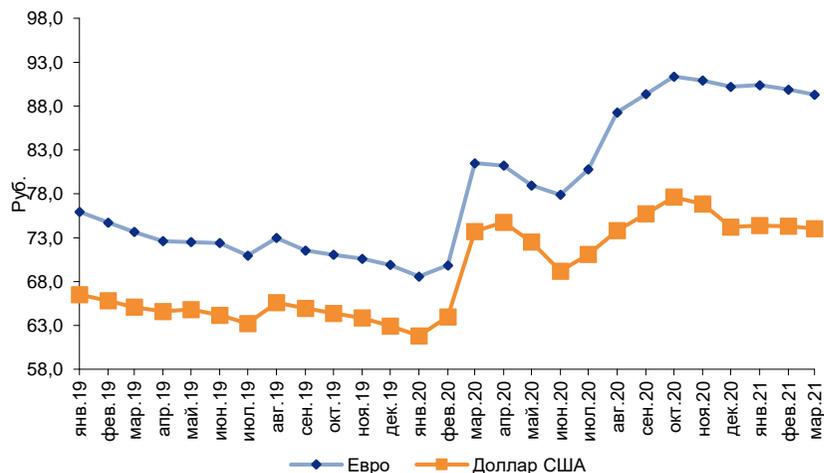
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло ослабление профицита внешней торговли товарами в результате снижения стоимостных объемов экспортных поставок углеводородного сырья, а также вследствие увеличения импорта товаров. При этом ухудшение внешнеторгового баланса было частично нивелировано сокращением дефицита баланса услуг
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора по итогам января-февраля 2021 г. сложилось в размере 12,0 млрд долл. США (14,7 млрд долл. США в сопоставимом периоде прошлого года) и сформировано в основном наращиванием иностранных активов как банками, так и прочими секторами
- ▶ Международные резервы увеличились на 0,5 млрд долл. США в основном за счет операций по покупке иностранной валюты, осуществленных Банком России на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



Источник: IHS Markit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, в 2020 г. общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее)
- ▶ По итогам 2020 г. наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4 кв. 2020 г. номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3 кв. 2020 г., реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 г. соответственно)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в феврале по сравнению с прошлым месяцем курс рубля укрепился к доллару на 0,1% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 74,32 рубля (против 74,39 рубля в январе), средний курс с начала года — 74,35 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в феврале на 0,6% по номинальному курсу против снижения в январе на 0,2%. Средний номинальный курс евро в феврале — 89,88 рубля (против 90,38 в январе). Средний курс января - февраля 2021 г. равен 90,11 рубля за евро

Оперативные индикаторы указывают на продолжение роста экономики в феврале. Среднедневной объем входящих платежей, проведенных через платежную систему Банка России, остается выше уровня IV квартала 2020 г. Наиболее устойчивая положительная динамика финансовых потоков наблюдается в отраслях внутреннего спроса. Прежде всего это касается отраслей потребительского спроса, который, судя по всему, выступит основным драйвером дальнейшего восстановления экономики

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой

- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

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

Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. Долгопрудный

Основная информация

- ▶ Долгопрудный — город областного подчинения в Московской области России в непосредственной близости от г. Москвы (граница города примыкает к границе г. Москвы и проходит по МКАД)
- ▶ Площадь города – 30,52 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 116 038 чел. (2020 г.)
- ▶ На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы, с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала – город Химки), а с севера – рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем

Экономика

- ▶ В Долгопрудном находится Московский физико-технический институт, Долгопрудненское ПАТП ГУП МО «Мострансавто», предприятия машиностроительной (судоремонтный завод), химической (завод тонкого органического синтеза), оборонной отраслей, а также перерабатывающие и строительные предприятия (Московский камнеобрабатывающий комбинат (МКК), кирпичный завод и др.), фабрика театральных принадлежностей

Транспорт

- ▶ Городской транспорт города представлен автобусами и маршрутными такси, в том числе до г. Москвы до четырех линий метро
- ▶ В черте города имеются пять платформ пригородных электропоездов Савеловского направления МЖД: Новодачная, Долгопрудная, Водники, Хлебниково и Шереметьевская с помощью которых можно добраться в том числе в Москву. На платформе Долгопрудная останавливается РЭКС, который доезжает до Москвы-Бутырской (Савеловский вокзал) за 18 минут

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки – комплекс зданий торгово-складского назначения, находящийся на земельном участке. В рамках данного анализа Исполнителем будет рассмотрен рынок торговой недвижимости, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»

- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений.
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

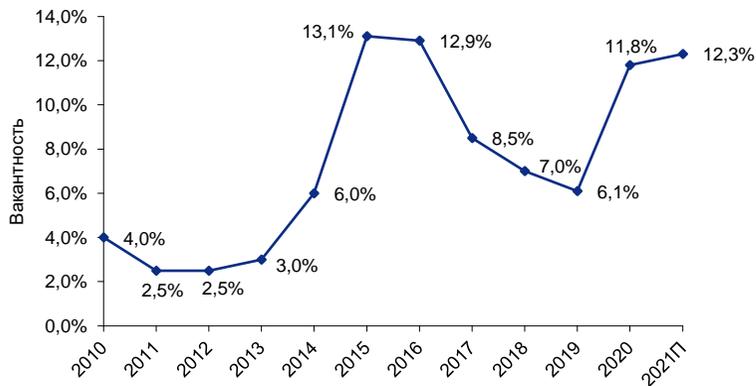
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
 - ▶ наличие коммуникаций
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ инженерно-техническое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

Основные показатели

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,76/6,89
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	68/39,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	916/506,9
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	532,5

Источник: Knight Frank Research, 2021

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, за 1 кв. 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ «Гравитация» (18 500 кв. м) и ТРЦ «Солис» (11 000 кв. м). Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона увеличилась пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городов-спутников до 616 кв. м на 1 000 жителей к 1 января 2021 г. До конца года ожидается рост показателя до 652 кв. м.
- ▶ В 2021 г. ожидается увеличение доли новых торговых объектов в классических форматах ТЦ и ТРЦ (до 76%), наименьшая доля в ТПУ-форматах — 3%. Средний уровень вакантности на 1 кв. 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в 4 кв. 2020 г.). Снижение показателя было связано с улучшением эпидемиологической ситуации в стране и с сокращением отставания пешеходного трафика в торговых центрах, особенно в праздничные дни
- ▶ На основе аналитики Knight Frank, установлено, что объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику (-70%). На 2021 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне 520 кв. м, более 40% которого – перенос с 2020 г.
- ▶ На фоне нестабильной экономической обстановки, вызванной пандемией и экономическим кризисом, основная политика девелоперов – удержание арендаторов, у ритейлеров – оптимизация торговых точек. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса
- ▶ Возможен перенос сроков ввода около 50% объектов, ранее анонсированных к открытию в 2021 г. Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 2 новых бренда, что на 50 % ниже показателя 2020 г. (4 бренда)

Спрос

- ▶ В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids
- ▶ За 1 кв. 2021 г. российский рынок покинул бренд Bath & Body Works. Тем временем продуктовые ритейлеры продолжают активно развиваться. Так, «ВкусВилл» планирует открыть 70 дарксторов, чтобы разгрузить сборку заказов в магазинах и увеличить саму долю заказов. Сеть продуктовых гипермаркетов «Лента» создает конкурента крупным фуд-игрокам малого формата
- ▶ Первые магазины «у дома» планируется открыть уже в 2021 г. «Магнит», в свою очередь, акцентировал внимание на создание DIY-форматов строительных магазинов под товарным знаком «Магнит Мастер». Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как «Пятерочка», «Перекресток» и IKEA

Условия аренды в торговых центрах Москвы		
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	0 - 8 000	1,5-4
DIY (> 5 000 кв. м)	0 - 6 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	5-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	7-9
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 16 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 18 000
	100-150	16 000 - 36 000
	50-100	25 000 - 80 000
0-50	45 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	45 000 - 120 000	10-15
Кафе	15 000 - 90 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Прогноз

- ▶ Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2021 г. составит 506 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров в два раза больше прошлогоднего показателя
- ▶ В 2021 г. к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Город Косино» (72 тыс. кв. м), ТЦ на месте рынка «Садовод» (50 тыс. кв. м), ТРЦ «Павелецкая Плаза» (35 тыс. кв. м) Существует вероятность корректировки даты ввода 30–40% новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2021 г. Однако сокращение объемов ввода не будет существенным, так как часть объектов уже находится в высокой степени готовности и девелоперам невыгодно переносить дату ввода на финальной стадии реализации проекта.
- ▶ Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу
- ▶ Восстановления трафика ТЦ в России до докризисного уровня можно ожидать не ранее 4 кв. 2021 г., а по некоторым сегментам, например
- ▶ развлекательным центрам и кинотеатрам, – не ранее конца 2021 г. Во-первых, определенные ограничения, связанные со сдерживанием распространения вируса, физически уменьшат «пропускную» способность объектов, во-вторых, покупательское поведение претерпит изменения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение покупательских возможностей, и переориентация на онлайн-шопинг
- ▶ На фоне текущей эпидемической и экономической ситуации прогнозируется рост вакансии до 12,5–13% к концу года при стабилизации текущих условий

Сводные данные рынка аренды								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	50 000	17 900	6 000	24 000	13 200	
	Северо-восток	4 000	51 700	15 600	4 200	30 000	13 000	
	Восток	4 700	64 700	18 200	5 400	24 000	12 800	
	Юго-восток	6 200	56 400	21 600	4 800	28 500	14 300	
	Юг	5 800	67 100	21 200	5 800	30 000	13 200	
	Юго-запад	6 000	66 000	23 000	7 200	36 000	16 900	
	Запад	5 900	60 000	20 900	5 900	32 000	15 900	
	Северо-запад	5 700	62 700	21 000	5 400	32 000	15 100	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	48 000	15 800	4 200	24 000	10 900	
	Северо-восток	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 900	
	Восток	4 000	30 000	10 900	3 800	22 800	10 300	
	Юго-восток	3 600	36 000	12 500	3 600	24 000	10 800	
	Юг	4 900	43 900	16 800	4 200	25 900	12 300	
	Юго-запад	3 600	36 000	13 700	4 700	23 600	12 500	
	Запад	3 600	32 300	12 700	3 900	19 200	10 100	
	Северо-запад	4 200	48 600	15 500	5 400	30 000	13 800	
от ММК до БМК	Север	3 800	24 000	10 500	3 600	16 800	9 000	
	Северо-восток	3 300	36 000	13 400	4 200	20 200	8 800	
	Восток	3 200	30 000	9 900	3 500	13 200	7 600	
	Юго-восток	3 400	24 000	9 600	3 400	16 600	8 600	
	Юг	3 000	30 000	10 900	4 100	20 700	9 300	
	Юго-запад	3 600	36 000	12 600	3 800	18 500	9 400	
	Запад	3 600	30 400	12 100	4 800	18 000	9 500	
	Северо-запад	3 600	30 400	11 200	3 600	18 000	10 000	
за пределами БМК	Север	3 000	25 000	8 400	3 000	18 000	7 900	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 400	20 000	9 100	3 600	16 500	6 700	
	Юго-восток	3 300	30 000	11 400	3 500	17 600	8 800	
	Юг	3 000	24 000	9 900	3 600	16 500	8 900	
	Юго-запад	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	8 300	
	Запад	3 300	24 000	8 100	4 000	14 000	6 700	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	41 700	201 200	124 200	42 000	207 900	109 500
	Северо-восток	43 200	222 800	105 500	30 000	176 300	92 200
	Восток	44 500	268 900	121 200	30 000	198 200	89 300
	Юго-восток	47 000	315 500	133 000	37 100	200 000	114 300
	Юг	44 000	315 000	139 500	47 600	217 400	116 900
	Юго-запад	55 300	306 400	158 500	48 100	262 000	135 300
	Запад	47 000	302 800	146 900	45 000	250 000	134 900
	Северо-запад	40 000	290 800	132 400	39 500	207 000	111 500
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	157 900	86 000	40 000	97 100	70 000
	Северо-восток	24 400	184 100	803 000	24 400	1 234 000	71 000
	Восток	18 800	148 000	64 600	21 000	110 300	58 300
	Юго-восток	28 500	157 700	75 600	26 000	128 700	71 800
	Юг	24 000	184 300	98 600	31 600	128 900	89 500
	Юго-запад	25 800	205 400	97 200	25 800	157 100	80 600
	Запад	25 000	191 900	84 500	25 500	114 100	56 500
	Северо-запад	32 500	208 000	106 400	50 000	180 900	99 200
от ММК до БМК	Север	17 100	120 000	55 300	21 600	91 900	53 800
	Северо-восток	15 000	123 300	53 900	22 500	109 100	51 400
	Восток	15 000	115 500	50 800	15 000	89 200	47 300
	Юго-восток	15 200	124 000	47 600	15 200	103 000	45 400
	Юг	19 100	151 200	69 000	19 100	110 000	61 000
	Юго-запад	18 600	131 000	70 700	24 800	118 800	57 200
	Запад	23 900	145 800	64 400	16 000	102 900	52 200
	Северо-запад	17 800	169 700	64 900	17 000	124 400	61 900
за пределами БМК	Север	17 800	112 200	51 000	22 000	100 000	48 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 800	113 900	48 500	18 400	77 300	42 400
	Юго-восток	16 500	1 211 000	559 000	13 900	100 000	46 300
	Юг	14 300	139 100	59 700	14 300	132 500	53 900
	Юго-запад	15 100	112 400	48 200	18 000	80 000	35 800
	Запад	12 000	125 000	38 100	17 000	40 000	31 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

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

Ставка капитализации

- Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 8,9% до 13,8%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,6%	6,9%	12,4%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 48	12,56%	10,92%	15,14%
Среднее	11,1%	8,9%	13,8%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

- Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 13 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.04.2021 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	8	4	13
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
Среднее	8	4	13

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

- Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 10,1 до 20,4%

Уровень недозагрузки

Класс объектов	Доверительный		
	Среднее	мин.	макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,1%	10,3%	11,9%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.04.2021 г.)	15,0%	9,0%	23,0%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 47	19,15%	11,03%	26,33%
Среднее	15,1%	10,1%	20,4%

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./ кв. м	Источник
Химки городской округ, Химки, проезд Транспортный, с9, ш. Ленинградское (7 км до МКАД)	3 510,9	408 000 000	116 210	https://www.cian.ru/sale/commercial/252603907
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, улица Академика Лаврентьева, 27, ш. Дмитровское (8 км до МКАД)	600,0	20 000 000	33 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/246855673
Химки городской округ, Химки, Нива СНТ, улица Спортивная, 10, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (3 км до МКАД)	1 486,0	90 000 000	60 565	https://www.cian.ru/sale/commercial/259330232
Москва, Соколово-Мещерская улица, 25	2 046,0	95 000 000	46 432	https://www.cian.ru/sale/commercial/244963749
Мытищи городской округ, Мытищи, улица Колпакова, с36Б	3 140,0	314 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/251503857
Химки городской округ, Химки, улица Панфилова, 21/1	4 000,0	356 000 000	89 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/249170313
Химки городской округ, Химки, Парковая улица, 12, ш. Ленинградское (3 км до МКАД)	1 000,0	40 000 000	40 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/251809618
Минимальное значение			33 333	
Максимальное значение			116 210	
Среднее значение			69 363	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м./год	Источник
Химки городской округ, Химки, проезд Транспортный, с9, ш. Ленинградское (7 км до МКАД)	1 017,0	1 118 700	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/253799621
Москва, Машкинское шоссе, с2	730,0	1 460 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258563721
Мытицкий городской округ, д. Бородино, шоссе Осташковское, 59, ш. Дмитровское (12 км до МКАД), ш. Осташковское (6 км до МКАД)	619,0	619 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258344398
Мытицкий городской округ, Мытищи, улица Мира, 26А, ш. Ярославское (10 км до МКАД)	684,0	650 085	11 405	https://www.cian.ru/rent/commercial/258065894
Москва, Воротынская улица, 2	900,0	800 000	10 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/254109820
Мытицкий городской округ, д. Грибки, шоссе Дмитровское, 48, ш. Алтуфьевское (5 км до МКАД), ш. Дмитровское (10 км до МКАД)	952,0	809 200	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/257695808
Мытицкий городской округ, Мытищи, Олимпийский проспект, 38к5, ш. Ярославское (3 км до МКАД)	820,0	820 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258569225
Химки городской округ, Химки, шоссе Вашутинское, 1с2Б, ш. Ленинградское (300 км до МКАД), ш. Международное (10 км до МКАД)	596,0	900 000	18 121	https://www.cian.ru/rent/commercial/260077714
Химки городской округ, Химки, Ленинский проспект, 35, ш. Ленинградское (5 км до МКАД)	912,0	1 748 000	23 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/240428117
Мытицкий городской округ, Мытищи, Станционная улица, 7, ш. Ярославское (7 км до МКАД)	1 770,0	1 770 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/237387623
Химки городской округ, Химки, проспект Мельникова, 2/1, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	1 644,0	2 100 000	15 328	https://www.cian.ru/rent/commercial/249380516
Химки городской округ, Химки, улица Имени К.И. Вороницына, 1к2, ш. Ленинградское (7 км до МКАД)	3 000,0	3 900 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/258362795
Мытицкий городской округ, Мытищи, Новомытищинский проспект, 43к3, ш. Ярославское (10 км до МКАД)	501,5	300 000	7 178	https://www.cian.ru/rent/commercial/240157636
Химки городской округ, Химки, проезд Коммунальный, 12, ш. Ленинградское (6 км до МКАД)	598,0	388 700	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/241634454
Мытицкий городской округ, Мытищи, Летная улица, 40, ш. Ярославское (11 км до МКАД)	622,0	390 000	7 524	https://www.cian.ru/rent/commercial/253109654
Химки городской округ, Химки, проезд Транспортный, 3, ш. Ленинградское (7 км до МКАД)	580,0	580 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258379318
Химки городской округ, Химки, Ленинградская улица, с24Д, ш. Ленинградское (6 км до МКАД)	600,0	600 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/253870204
Химки городской округ, Химки, 5-й мкр, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	660,0	990 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260719050
Химки городской округ, Химки, Юбилейный проспект, 66Б, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	870,0	1 100 000	15 172	https://www.cian.ru/rent/commercial/254561145
Химки городской округ, Химки, шоссе Вашутинское, 15, ш. Ленинградское (8 км до МКАД)	750,0	1 125 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250425430
Химки городской округ, Химки, шоссе Вашутинское, вл36, ш. Ленинградское (6 км до МКАД)	750,0	1 500 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258490189
Мытицкий городской округ, Мытищи, улица Мира, 26А, ш. Ярославское (10,4 км до МКАД)	1 700,0	1 700 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258937095
Химки городской округ, Химки, улица Имени К.И. Вороницына, 1к1, ш. Ленинградское (7 км до МКАД)	1 000,0	1 200 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/260862404
Минимальное значение			7 178	
Максимальное значение			24 000	
Среднее значение			14 316	

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Приложения	73
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Основные факты и выводы	16		
Описание Объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	43		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	46		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	47		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	51		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	59		

Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
 - ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
 - ▶ Стандартами оценки установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с заказчиком договора об оценке
 - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
 - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление и передача заказчику отчета об оценке
 - ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ### Вид определяемой стоимости
- ▶ Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки

Подходы к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения справедливой стоимости в рамках применения каждого из подходов

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Объект является объектом специального назначения
 - Возможность определения стоимости строительства объекта
 - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
 - 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 – справедливая 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

- ▶ 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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

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

Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
 - Функциональное устаревание ($U_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванное 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 ($U_{\text{экон}}$) – 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

Определение прибыли предпринимателя

- ▶ Прибыль предпринимателя ($\Pi_{\text{дев}}$)
 - 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

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
 - ▶ **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

Доходный подход

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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, 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 №1)

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

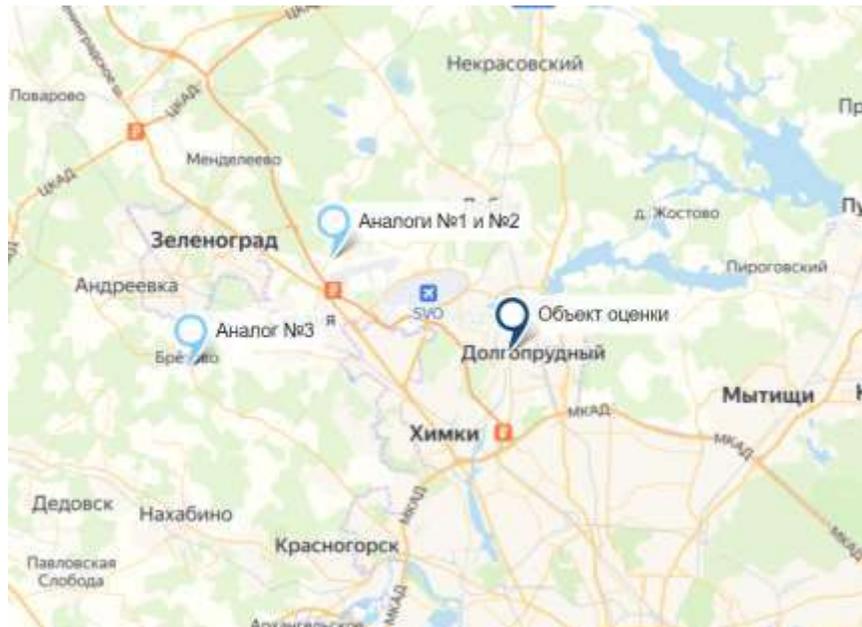
▶ Сравнительный подход

- 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 область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6

Объект-аналог №1: Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня

Объект-аналог №2: Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня

Объект-аналог №3: Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня

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:

9 846 000 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 500,0	1 566,0	2 600,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, для строительства магазина	земли населенных пунктов, под размещение АЗС с комплексом услуг дорожного сервиса	земли населенных пунктов, для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021
Цена, руб., НДС не облагается**		12 490 000	6 490 000	11 200 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		4 996	4 144	4 308
Контакты		+7 (901) 129-97-37	+7 (901) 129-97-37	+7 (981) 666-13-73
Источник*		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164627116/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226317970/

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

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

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		4 996	4 144	4 308
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,8%)	(10,8%)	(10,8%)

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом (3/4)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		16,7%	16,7%	16,7%
Расположение относительно красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(14,5%)	(14,5%)	(14,5%)
Площадь объекта, кв. м	2 498,0	2 500,0	1 566,0	2 600,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	(6,1%)	0,5%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, для строительства магазина	земли населенных пунктов, под размещение АЗС с комплексом услуг дорожного сервиса	земли населенных пунктов, для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 447	3 464	3 853
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		42%	48%	43%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,349	0,305	0,345
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 942		
Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		9 846 000		

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составила минус 10,8%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 213, табл. 99, стр. 226, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Среднее, %	10,8%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 1 кв. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для всех объектов-аналогов составила плюс 16,7% $((124\ 200/106\ 400-1)*100\%)$

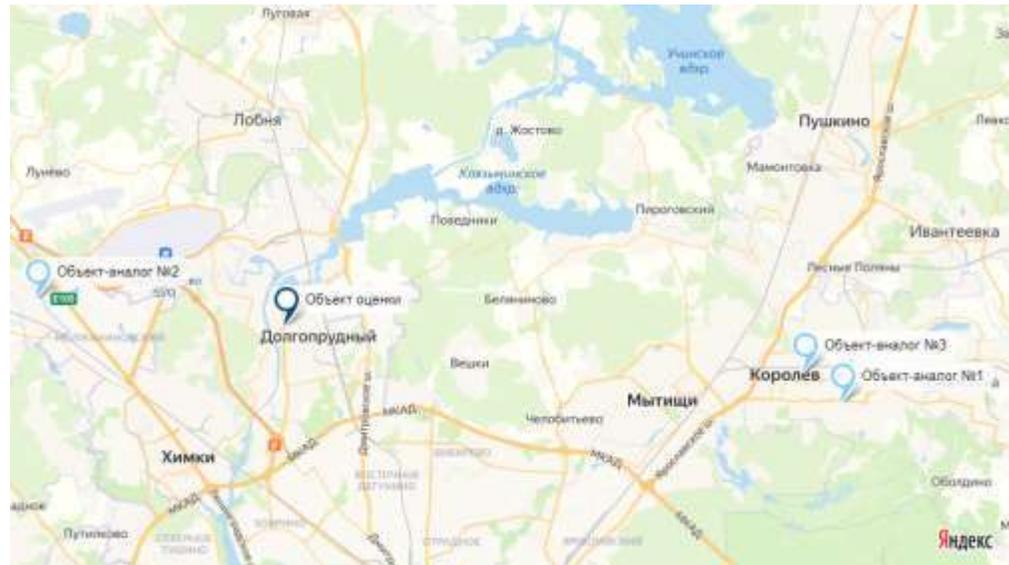
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки располагается на 1-ой линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги располагаются на первой линии магистральных улиц, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка на красную линию применялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), АВN-Group от 11.01.2021 г., стр. 19. Значение корректировки для объектов-аналогов составило минус 14,5%, рассчитанное следующим образом: $(1/1,17 - 1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 105, рис. 19). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид $Y = 2,564 * X^{-0,134}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь для земельных участков				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 498,0	2 500,0	1 566,0	2 600,0
Корректирующий коэффициент	0,90	0,90	0,96	0,89
Корректировка, %		0,0%	-6,1%	0,5%

Источник: Анализ Исполнителя

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

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1: Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2

Объект-аналог №2: Московская область, Химки, мкр. Подрезково, ул. Жаринова, 7

Объект-аналог №3: Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

134 568 000 руб., округленно, без НДС

- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2	Московская обл., Химки, мкр. Подрезково, ул. Жаринова, 7	Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	2 408,4	3 231,0	794,8	1 870,8
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	2 этажа	3 этажа, подвал	2 этажа	3 этажа, подвал
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	организованная	без парковки	без парковки
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 709,0	550,0	1 651,0
Дата предложения	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021
Цена за объект, руб., с НДС		250 000 000	83 000 000	110 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		77 375	104 429	58 798
Контакты		9647824746	7 981 666-14-22, 7 985 207-19-42	7 909 983-61-52
Источник*		https://korolev.cian.ru/sale/commercial/242513370/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/198638713/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/252599921/

Источники: Анализ Исполнителя

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

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		77 375	104 429	58 798
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(6,0%)	(6,0%)	(6,0%)
Дата предложения	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,2%)	(10,2%)	(10,2%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., Московская область, Королев, ул. Калининградская, 3/2	Московская обл., Химки, мкр. Подрезково, ул. Жаринова, 7	Московская обл., Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, вл1А
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-запад, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		17,7%	(6,2%)	17,7%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(16,0%)	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 408,4	3 231,0	794,8	1 870,8
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		3,9%	(13,3%)	(3,2%)
Тип объекта	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м	-	807,8	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 196,8	807,8	409,2	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 002,7	1 615,5	385,6	623,6
<i>Корректировка на этажность, %</i>		5,0%	-	9,0%
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип парковки	организованная	организованная	без парковки	без парковки
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	11,6%	11,6%
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		(8,0%)	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		64 825	80 020	68 802
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 709,0	550,0	1 651,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		783	1 361	610
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		65 608	81 380	69 411
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		51,6%	32,4%	42,5%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,263	0,418	0,319
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС		72 133		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских</i>		0,47		
<i>Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС</i>		33 765		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		9 346		
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС		24 419		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		159 512 000		

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

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	75	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования	%	13,84%				
Период дисконтирования	-	0,22	0,95	1,95	2,95	3,95
Фактор дисконтирования		0,97	0,88	0,78	0,68	0,60
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	73	90	81	72	65
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	97	90	81	72	65
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	381				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	405				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-6,0%				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 10,2%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	10,80%
Коллективное мнение банкиров	9,50%
Среднее, %	10,2%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 1 кв. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 17,7% $((124\ 200 / 105\ 500 - 1) * 100\%)$, для объекта-аналога №2 – минус 6,2% $((124\ 200 / 132\ 400 - 1) * 100\%)$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги №2 и №3 располагаются на первых линиях второстепенных улиц города, а объект-аналог №1 располагается на магистральной улице, требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 181, табл. 82. Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 16%, рассчитанная следующим образом: $(0,84 - 1) * 100\%$

► **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 234, рис. 70). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид $Y = 1,5836 * X^{-0,129}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 408,4	3 231,0	794,8	1 870,8
Удельная цена	0,58	0,56	0,67	0,60
Корректировка, %		3,9%	-13,3%	-3,2%

Источник: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

- Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,87
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,84

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице далее

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

► **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и объект-аналог №1 имеют организованную парковку, а объекты-аналоги №2 и №3 представлены к продаже без парковки, требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2020 г., стр. 219 табл. 120). Значение корректировки для объектов-аналогов №2 и №3 составило плюс 11,6%, рассчитанное следующим образом: $(0,95/1,06-1)*100\%$ (по границам расширенного интервала, так как аналоги имеют возможность организовать парковку на прилегающей территории)

► **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в разных инженерно-технических состояниях, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2533-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>). Корректировка для объекта-аналога №1, находящегося в отличном состоянии, составила минус 8% $((0,92/1 - 1)*100\%)$, а для объектов-аналогов №2 и №3, имеющих хорошее инженерно-техническое состояние, как и у Объекта оценки, значение корректировки составило 0%

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2408,4	3 231,0	794,8	1 870,8
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	623,6
Площадь цоколя, кв. м	-	807,8	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 196,8	807,8	409,2	623,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 002,7	1 615,5	385,6	623,6
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,33
Доля помещений в цоколе	0,0	0,25	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,5	0,25	0,51	0,33
Доля помещений выше 1-го этаже	0,5	0,50	0,49	0,33
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,84			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,87			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,94	0,90	0,94	0,87
Корректировка, %		5,0%	0,0%	9,0%

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

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

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

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

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

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

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

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

где C_{з_у} - 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 3 942 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		250 000 000	83 000 000	110 000 000
Площадь зданий, кв. м (S _{зд})	2 408,4	3 231,0	794,8	1 870,8
Площадь земельного участка, кв. м (S _{з_у})	2 498,0	2 709,0	550,0	1 651,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	0,84	0,69	0,88
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,20	0,35	0,15
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (C _{з_у})*	3 942			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * C _{з_у})		783	1 361	610

Источник: Анализ Исполнителя

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

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

- ▶ В состав оцениваемого объекта, входит здание вспомогательного назначения – котельная, общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – котельная
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистических рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2020 г.). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,47 (значение для торговых зданий принято из расширенного интервала на минимальном уровне, так как оцениваемый объект не относится к сегменту премиум-класса), при расчете отношения удельной цены котельной к торговому зданию составит коэффициент 0,47 (т. е. $1,10/2,35$). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для котельной с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, так как здание требует проведение капитального ремонта. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 270, таб. 156). Корректировка составила минус 9 346 руб./кв. м
- ▶ Подробный расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от удельных стоимостей зданий разного назначения представлен в таблице далее
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **134 568 000 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила: **9 846 000 руб., НДС не облагается**

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Значение	Доля
Площадь здания торгового назначения, кв. м	2 110,50	
Площадь здания вспомогательного назначения - котельной, кв. м	297,9	
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	72 133	
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС	24 419	
Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	152 237 533	0,95
Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. с НДС	7 274 292	0,05
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно с НДС	159 512 000	1,00

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

№ Параметр	Значение	Комментарий
1 Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	159 512 000	
2 Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	9 846 000	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в соответствующем разделе
3 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	149 666 000	п. 1 - п. 2
4 Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	118 485 583	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,95/1,20
5 Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	6 236 083	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,05/1,20
6 Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	124 721 667	п. 4 + п. 5
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС	134 568 000	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

Выбор метода расчета

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

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет. Первый прогнозный период длится с 20.07.2021 г. по 31.12.2021 г., второй прогнозный период – с 01.01.2022 г. по 31.12.2025 г., постпрогнозный период приходится на 2026 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-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2539-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2021-goda>)

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

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 5 месяцев, то в первый прогнозный период, который составляет 164 календарных дня (с 20.07.2021 г. по 31.12.2021 г.), уровень недозагрузки для складских помещений составит 91,5% (5 мес.*30 дн./164 дн.*100%), а для торговых помещений – 100%. Во второй прогнозный период уровень недозагрузки для складских помещений составит на уровне рынка 11,21%, а для торговых помещений – 14,27%
- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 57, стр. 72
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 14,27%, для универсальных производственно-складских объектов – 11,21%

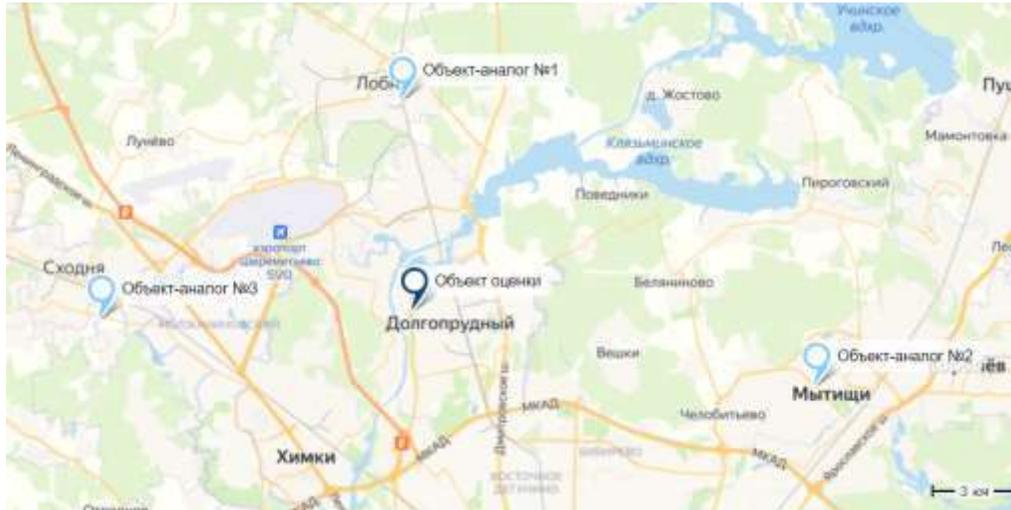
Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (котельной)

- ▶ Согласно статистическим рыночным данным, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 270, таб. 156. Стоимость проведения капитального ремонта для здания вспомогательного назначения с учетом стоимости материалов составляет 9 346 руб./кв. м.
- ▶ По результатам расчета затраты на проведение ремонта составят: 2 784 173 руб. с НДС, с учетом стоимости материалов (9 346 руб./кв. м * 297,9 кв. м)

Величина операционных расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: эксплуатационные расходы, налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, расходы на управление, расходы на рекламу (маркетинг), резерв на замещение

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6
Объект-аналог №1: Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5
Объект-аналог №2: Московская область, Мытищи, мкр. 18, ул. Мира, 26А
Объект-аналог №3: Московская область, Солнечногорск городской округ, Голиково деревня, проезд Усковский, 2

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 57). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД в среднем составляют 19,13% от ПВД
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться незначительной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 19,13% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов
- ▶ Операционные расходы составили 4 193 468 руб. в год с НДС ((21 920 899) руб./год * 19,13%)

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 0,47. 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 **10 864** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **5 085** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

(3/12)

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 область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	Московская область, Мытищи, мкр. 18, ул. Мира, 26А	Московская область, Солнечногорск городской округ, Голиково деревня, проезд Усковский, 2
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м**	2 110,5	503,0	684,00	380,0
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	2 этажа	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021
Условия аренды	КУ и ЭР отдельно	КУ и ЭР отдельно	ЭР включены	ЭР включены
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		503 000	650 085	380 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		12 000	11 405	12 000
Контакты		+7 (901) 221-49-48	+7 (994) 222-36-47	+7 (904) 566-82-01
Источник*		https://lobnya.cian.ru/rent/commercial/233009472/	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/258065894/	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/259902152/

Источники: Анализ Исполнителя

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

(**) Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода под общей площадью принимается торговая площадь

Расчет арендной ставки

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		12 000	11 405	12 000
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		12 000	11 405	12 000
Дата предложения	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,8%)	(8,8%)	(8,8%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	Московская область, Мытищи, мкр. 18, ул. Мира, 26А	Московская область, Солнечногорск городской округ, Голиково деревня, проезд Усковский, 2
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	север, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-восток, до 10 км от МКАД	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		13,3%	14,7%	15,5%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	(16,0%)	(16,0%)
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 110,5	503,0	684,0	380,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	503,0	684,0	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	-	-	380,0
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(5,5%)	(5,5%)	7,4%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		11 718	9 470	11 404
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торж), %</i>		18,8%	36,2%	38,9%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,499	0,259	0,241
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		10 864		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,47		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		5 085		

Источники: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовой доход Объекта оценки

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,50	0,89	1 878,35	10 864	20 406 019
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	5 085	1 514 880
Итого:	2 408,40		2 176,25		21 920 899

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 по нескольким источникам данных, представленных в таблице ниже. Таким образом величина скидки на торг составила минус 8,8%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	9,5%
Коллективное мнение банкиров	8,0%
Среднее, %	8,8%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на разной удаленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 1 кв. 2021 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 13,3% $((17\ 900/ 15\ 800 - 1)*100\%)$, для объекта-аналога №2 – плюс 14,7% $((17\ 900/ 15\ 600 - 1)*100\%)$, для объекта-аналога №3 – плюс 15,5% $((17\ 900/ 15\ 500 - 1)*100\%)$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объект-аналог №1 располагаются на первых линиях второстепенных улиц города, а объект-аналог №2 и №3 располагаются на магистральных улицах, требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 181, табл. 82. Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 16%, рассчитанная следующим образом: $(0,84-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельные входы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110,5 кв. м, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим по площади с любым из объектов-аналогов, корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2536-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

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

D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

- Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,78
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,88
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,78

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице далее

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

Расчет корректировки на этажность в рамках доходного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	2 110,5	503,0	684,00	380,0
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 148,4	503,0	684,0	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	962,1	-	-	380,0
Доля помещений в подвале	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,54	1,00	1,00	0,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,46	0,00	0,00	1,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,78			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,78			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,88			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,95	1,00	1,00	0,88
Корректировка на этажность, %		-5,5%	-5,5%	7,4%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к Дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,39%

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

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

где:

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

► Согласно данным, полученным из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 11.01.2021 г., стр. 55), срок экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет от 3 до 9 месяцев. Исполнителем был принят средний срок экспозиции в 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,7%

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,75%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	Категория риска				
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный			1		
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	-	3	-	-
Взвешенный итог		5	-	9	-	-
Сумма		14				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,75				
Итоговая премия за риск		1,75%				

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,84%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,39%
Премия за специфический риск	1,75%
Премия за низкую ликвидность	3,70%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	13,84%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
 - R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
 - k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>), срок службы здания равен 150 лет. Фактический возраст здания – 36 лет (2021 год – 1986 год). Соответственно, оставшийся срок равен 114 лет (150 лет – 36 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000005%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	1986
Нормативный срок службы, лет	150
Год оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы, лет	115
Ставка дисконтирования, %	13,69%
Норма возврата, %	0,000005%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2026 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,39%
Премия за специфический риск	1,75%
Премия за низкую ликвидность	3,70%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	13,84%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000005%
Ставка капитализации	9,84%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 92, табл. 46), средний уровень текущей доходности для объектов торгового назначения составляет интервал значений 8,7% - 10,5%. Значение коэффициента капитализации, полученное при расчете справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом, соответствует среднерыночным статистическим данным

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- ▶ Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- ▶ Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью Гордона по следующей формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД} * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2026 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, согласно прогнозам МЭР, или 4,0%

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

121 291 000 руб., без НДС

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

9 846 000 руб., НДС не облагается

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.07.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			3,9%	4,2%	3,9%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	20 406 019	9 168 732	21 201 854	22 092 332	22 953 933	23 872 090	24 826 974
Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	1 514 880	680 658	1 573 960	1 640 066	1 704 029	1 772 190	1 843 078
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		100,0%	14,27%	14,27%	14,27%	14,27%	14,27%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		91,5%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%	11,21%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		58 105	19 573 869	20 395 971	21 191 414	22 039 070	22 920 634
Затраты на ремонт, руб., с НДС	2 784 173	2 784 173					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 193 468	1 884 188	4 357 013	4 540 008	4 717 068	4 905 751	5 101 981
Чистый операционный доход, руб., с НДС		-4 610 257	15 216 856	15 855 963	16 474 346	17 133 319	17 818 653
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		13,84%	13,84%	13,84%	13,84%	13,84%	13,84%
<i>Ставка капитализации, %</i>							9,84%
Период дисконтирования		0,22	0,95	1,95	2,95	3,95	4,45
Фактор текущей стоимости		0,9713	0,8843	0,7768	0,6824	0,5994	0,5618
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-4 477 982	13 455 550	12 316 671	11 241 728	10 270 477	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							42 806 443
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							181 175 845
<i>Комиссия брокера, %</i>	1,0%						1 811 758
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							100 773 577
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС							143 580 000
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается							9 846 000
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС							133 734 000
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС							111 445 000
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС							121 291 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	143 580 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	9 846 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	133 734 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	105 872 750	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,95/1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. без НДС	5 572 250	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,05/1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	111 445 000	п. 4 + п. 5
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС		121 291 000	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
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	72
Приложения	73

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	134 568 000	0,5	
Доходный	121 291 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			127 930 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 144,3 кв. м	112 180 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	5 904 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	9 846 000
Единый объект недвижимости	127 930 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
 - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
 - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 июля 2021 г., составила:
127 930 000 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот тридцать тысяч) руб., округленно, без НДС
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	1. Декларация качества оценки	74
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	2. Список используемой литературы	75
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	3. Полисы страхования ответственности	76
Основные факты и выводы	16	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	78
Описание Объекта оценки	19	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	79
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27	6. Фотографии Объекта оценки	80
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42	7. Копии предоставленных документов	85
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71	8. Информация из сети Интернет	134

- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2020 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2020 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.100realty.ru>

Полисы страхования ответственности (1/2)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/776/0195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> 																												
<p>г. Москва, № 27 октября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности единичного и/или постоянного страхователя (индивидуального юридического лица) при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Оценочная»), на которую Страховщик, обязуется за обусловленным взносом (страховую премию) при наступлении предусмотренных настоящим Договором событий (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страхования сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2016), (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Наименование сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если закон либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.</p>																												
<p>СТРАХОВЩИК:</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, ИНН 7712060834, КПП 772801001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181101000000009993, БИК 044525883</p>																											
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108848, город Москва, город Троица, Академическая площадь, дом 4, эт. 4, код подразделения 501 039 566-99</p>																											
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 05 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 56 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Договор прекращает свое действие для целей настоящего Договора и Правил страхования по истечении срока страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p>	<p>Страховая сумма составляет: 501 039 566,99 руб. (Пятьсот один миллион рублей 99 копейки)</p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неограничен)</p> <p>Лимит ответственности по отдельному убытку и сумм убытков Страховщиком по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 30% от страховой суммы.</p>																											
<p>ФИНАНСА</p>	<p>Финанса не установлена (доплату не требуется)</p>																											
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет лица в пользу Страховщика в полном объеме в установленный период.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сделывается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, по истечении десятидневного срока прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления в письменном виде Страховщику и без уведомления Страховщиком о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал договор страхования, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик прекращает исполнять свои обязанности по настоящему Договору с даты неоплаты. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал договор страхования.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются не противоправные законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриабителю в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрхованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриабителю в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения имущественных убытков и иных расходов Страхователя, и связан с иными иными ему требованиями (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого возмещается по договору страхования.</p>																											
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предельные Страхового претензии (риск, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобриабителю) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрхованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2) (А) Правил страхования; Б) причинение вреда имущественным интересам Выгодобриабителю в результате осуществления Застрхованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно в преддверительной форме Страхователем или истощены в силу решения суда; - решение Верховного Суда Российской Федерации (Застрхованного лица), повлекшее причинение вреда, имеет место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрхованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененного данным событием, признано законным.</p>																											

<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>пострадавший отпущен Страхователем на работу с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или не работал с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) вследствие наступления Договора.</p> <p>Страховым случаем является событие, названное в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предположительные признаки которого описаны в п. 2.1.1.2 Правил страхования, подтверждаемые выданным ИСТРАХОВОЙ РИСКИ настоящего Договора, о наступлении которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобриабителю, при имущественных интересах которых нанесен в результате Застрхованной деятельности Страхователя, и связанные обязанности Страховщика, осуществляемые в порядке, установленном Правилами страхования, также являются возмещением имущественных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с иными иными требованиями (взыскания, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого возмещается по договору страхования, при условии, что такие расходы пропорционально (относительно) относятся на Страхователя и такие расходы пропорционны с целью отпущения требования (иск, претензия) о возмещении вреда или суммы размер возмещения.</p>
<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p>	<p>Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудник Страхователя признается оценщиком – физическим лицом, либо осуществляющим оценочную деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, соответствующее требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющее работу в предметной области им профессиональной (лицензионной) деятельности на основании текущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>По настоящему Договору страхование не проводится при распространении на требования, претензии, иск о возмещении вреда, связанного с п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик возмещается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • издержки на оплату оценочной работы, оценочный отчет (Выгодобриабителю); • издержки на оплату судебных расходов по предъявляемому возмещению обязательств и оплате понесенных Страхователем, расходы по ведению в судебных органах дел по предъявляемому страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); • расходы по возмещению причиненного третьими лицами ущерба; • убытки и иные расходы Страхователя, связанные с иными иными требованиями (иск, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого возмещается по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (взыскание не подлежит) убыток, вред, связан с п. 3.7. Правил страхования.</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возмещение или предъявление претензии или иных требований лиц, а также при продлении Страхователем претензии или предъявлении лицам в трехдневный срок с момента начала подготовки в суд заявления о возмещении причин, обстоятельств и связанных последствий события по оной, уведомить Страхователя по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии со статьями Правил страхования.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты работной день) возмещения, руб. Максимальный срок выплаты работной день</p> <p>До 40 000 000 6 (шесть)</p> <p>От 40 000 001 до 205 000 000 18 (восемнадцать)</p> <p>Свыше 205 000 000</p> <p>Срок и порядок выплаты возмещаются сторонами дополнительно и определяются в Соглашении сторон о порядке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день отнесения чека (расчетного листа) Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Споры не решены в соответствии с условиями, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСЫЛКИ</p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.</p> <p>Полномочия представителя Страхователя, ответственного за взаимодействие со Страхователем: - Писарев Николай Сергеевич, тел. +7 (495) 786-00-00 д.13-61, эл. почта: n.pisarev@alpha.ru - Климов Александр Александрович, тел. +7 (495) 786-00-00 д.13-73, эл. почта: k.klimov@alpha.ru</p> <p>Полномочия представителя Страхователя, ответственного за взаимодействие со Страховщиком: Сидорова Наталья Николаевна, Эл. почта: nsidorova@straxovnik.com</p> <p>Данные экземпляры документов и настоящего договора оформлены в виде документальных копий в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p>	<p>1. Заверенная Страхователем на страхование ответственности выписка; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>

В лице Генерального директора Сидорова Наталья Николаевна
 в лице Представителя Страхователя Александр Сергеевич Писарев
 и в лице Представителя Страхователя Александр Александрович Климов
 действующих на основании доверенности №11804/18 от 27 октября 2018 г.

Адрес: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6
 Тел. +7 (495) 786-00-00

Полисы страхования ответственности (2/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ														
г. Москва		27 ноября 2019 г.												
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется по обусловленной плате (страховой премии) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке, установленном настоящим Договором, страховым (страховым) тарифом и лимитом ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2019», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавший настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из пунктов настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетную силу имеют положения настоящего Договора.</p>														
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713086634, КПП 772901001 р/с 40701810901300000005 и АО «Альфа Банк», г. Москва, с/с 30101810200000000893. ОГРН 504502560.													
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Семиков Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 509101103461													
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанной в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом прекращения страхования. Период прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.													
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует). Лимит ответственности по каждому страховому случаю и лимиты договоров Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляют 10% от страховой суммы.													
ФРАНКИЗА:	Франквиза не устанавливается (отсутствует)													
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия по настоящему Договору составляет - 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в пользу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="404 706 652 763"> <tr> <td>№ п/п</td> <td>Сумма, руб.</td> <td>Способ уплаты в срок до</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> </table> В случае невозможности внесения страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без уведомления Страхователя уведомление о досрочном расторжении договора и без уведомления двусторонним соглашением о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сроки меньшие, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		№ п/п	Сумма, руб.	Способ уплаты в срок до	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	3	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек
№ п/п	Сумма, руб.	Способ уплаты в срок до												
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек												
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек												
3	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек												
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 иным третьим лицам (выгодоприобретателям). Во время выполнения непрофессиональных действий и иных расходов Страхователя в связи с выполнением ему требованиями закона, требованиями о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.													
СТРАХОВОЙ РИСК:	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого производится страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом; в возмещение которого призван Страхователь; - требование о возмещении вреда (ущерб, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или не позднее 3 и лет с даты окончания настоящего Договора.													
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в настоящем, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления													

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ИЛИ СТРАХОВАНИЯ:	ответственности за проведение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы производятся в целях исполнения требований (иск, претензий) о возмещении вреда или оспаривании возмещения.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:	По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по привлечению внешнего специалиста и оплате визитов Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предусмотренным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); - расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления соглашения Страхователя об причинении вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франквиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или для третиной и/или в случае при предоставлении Страхователем претензии (иск) третьему лицу и/или предъявлению и/или взысканию вреда сообщить о событии Страхователю с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: zao@alfastat.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Страхователем акта. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ:	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ:	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Покровский Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: ReklamTB@alfastat.ru ; - Калашников Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.06-73, эл. почта: KoshlyukovAA@alfastat.ru ; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сысоева Наталья Николаевна, эл. почта: nulykova@alfastat.ru . Любые дописки и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Семиков Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 



№ 3407 от 15.07.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» о том, что Ситников Артем Дмитриевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» июля 2021.

Дата составления выписки «15» июля 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сушова

119111, Москва, пр. Вокзальный, 8А, пом. 703П
телефоны: (495) 994-41-69, 664-41-70, факс: 994-41-69

Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, центральный вход



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Входная группа здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



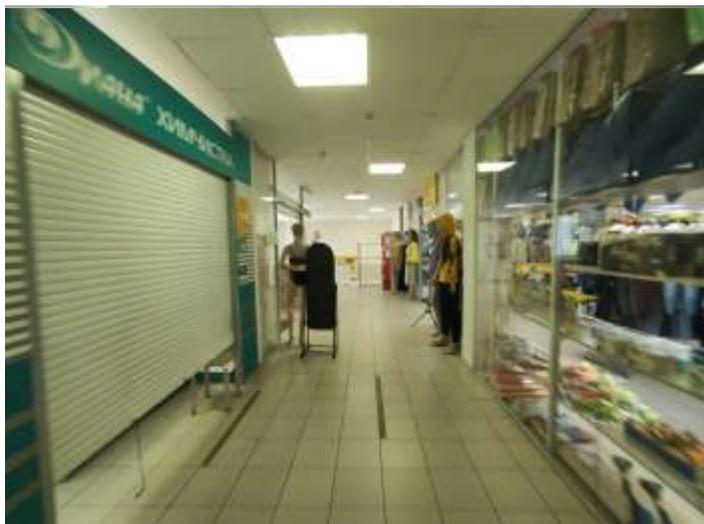
Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мытищинский филиал ГУИ МО "МОБТИ"
Долгосрочное отделение
Полномочия: управление, обслуживание государственной инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Здание котельной
назначение: объект технического

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	029:044-2581
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2005 г.
дата обследования объекта в натуре

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Эпелликация 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 картоне

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

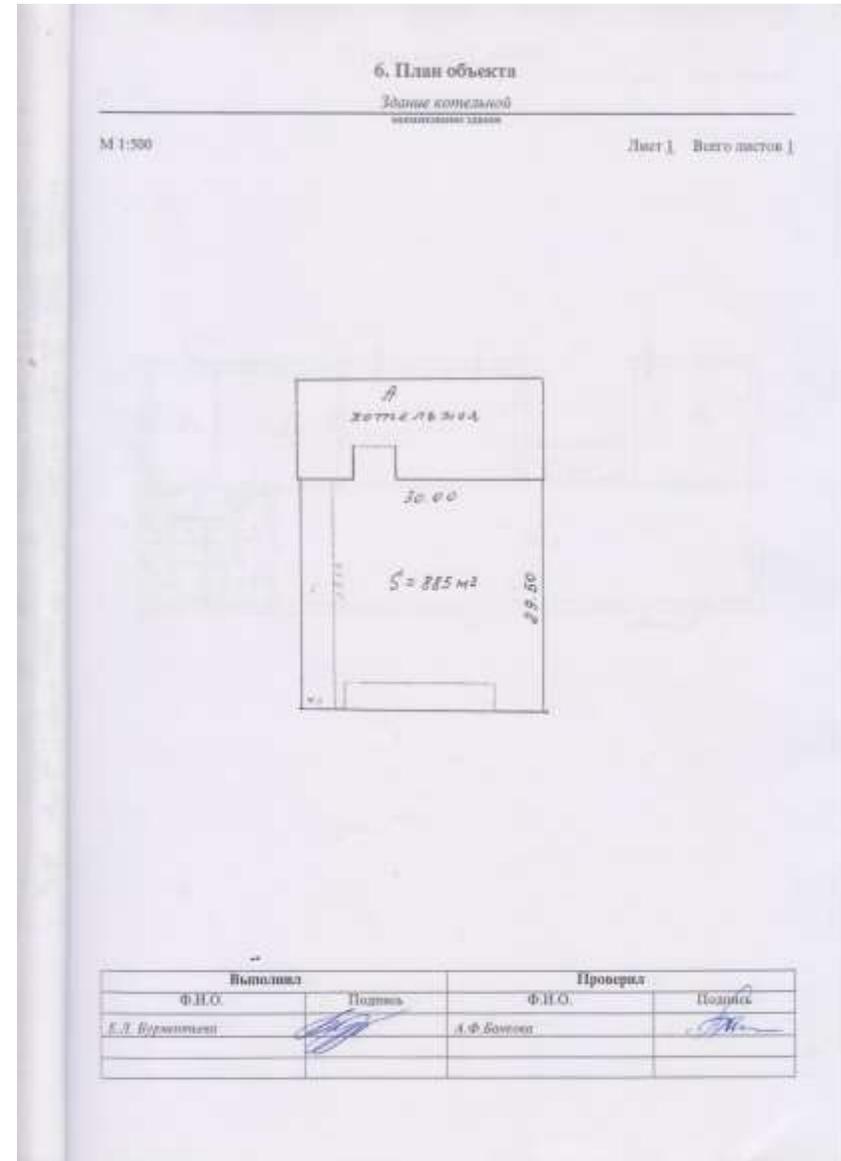
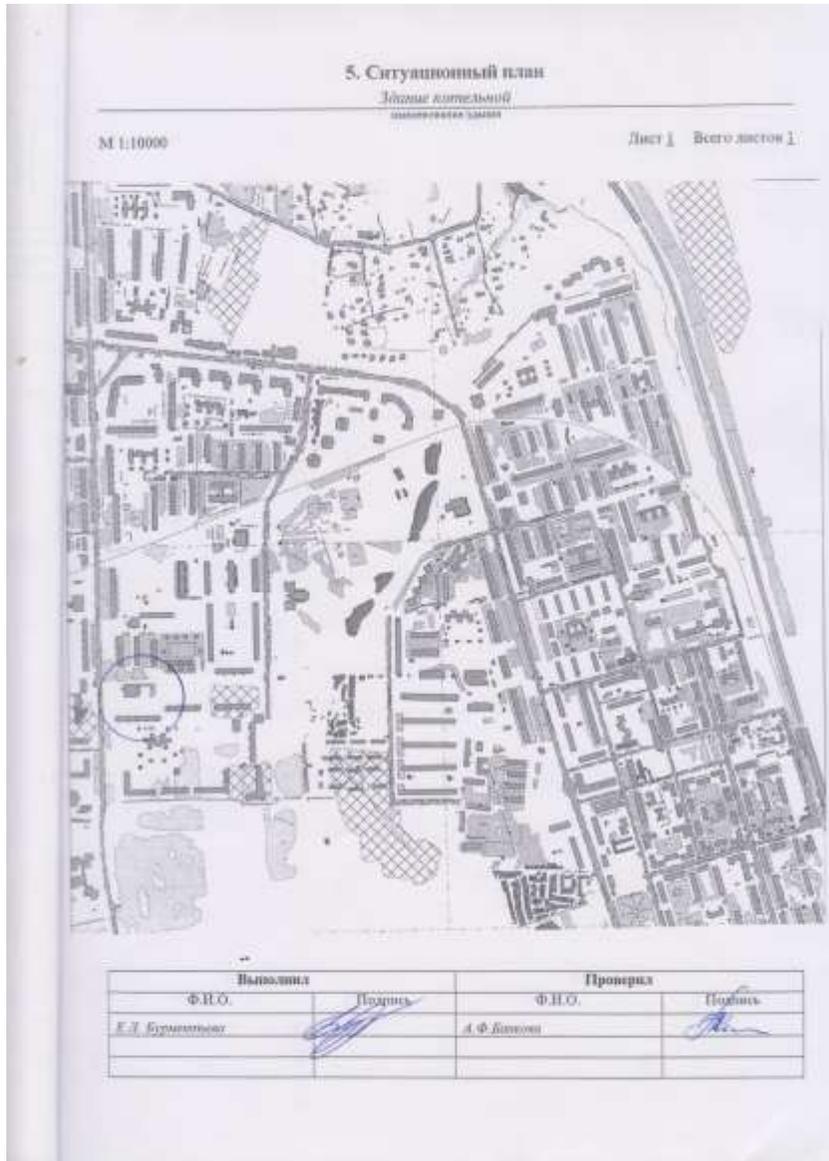
3.4. Примечание

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 29 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1986		

стр. 4



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, правоподтверждающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выдалник		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Ермакович		А.Ф. Басович	

стр. 9



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

или объекта недвижимого имущества

нежилое здание

или объекта недвижимого имущества

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	Звучечское
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,а	
Иное описание местоположения		
Кадастровый 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 Кангал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентаый "Акжыо даа"		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	
Кергитов 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

5. Ситуационный план

нежилое здание
кадастровый номер

М 1:10000

Лист 1. Всего листов 1



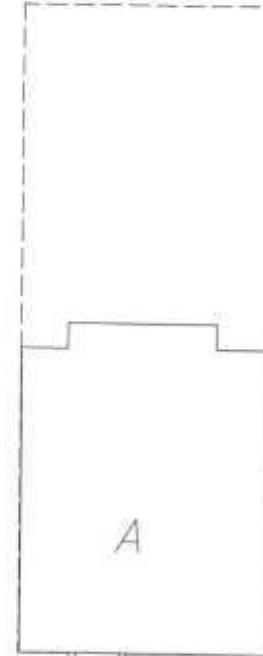
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Филиппов		Комаровская Г.А.	

6. План объекта

нежилое здание
кадастровый номер

М 1:500

Лист 1. Всего листов 1



а
Лозачевское шоссе

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Филиппов		Комаровская Г.А.	

г	д	к	л	с	д	к	л	с	д
А	1	41	первый акт		11,2	2,73			
Б	2	42	применение		4,7				
Всего:					2144,1				

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обременения

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 публичный паевой инвестиционный фонд "Активизм-АИ"	общая долевая	Свидетельство №00-30/001-2016/002/2016-03337 от 24.03.2016 Выписка из ЕГРН от 07.02.2018 №00-01-2018/002/2018-00	

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
К.А. Фомин		Копытская Г.А.	

стр. 9



Х.И.И. Бузинов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 18.03.2010 г.

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование:** межэтажное здание

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Дзюльгорский
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	просек
	наименование	Дзюльгорское
Номер дома	б	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, а	
Иное описание местоположения	---	

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

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. **Назначение:** межэтажное здание

1.5. **Этажности:** 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. Прямые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. **Примечание:** *Исходный кадастровый лист приложен на основании выписки из кадастра лпм № 029-044-2578 по состоянию на 20.07.2005 г.
 На кадастровом плане объекта недвижимого имущества обозначены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуальной предельной зоны.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал
 Свидетельство об аккредитации №106 от 16 октября 2003 г.

Руководитель комплексной проектной группы _____ *Бузинов Н.М.*
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 из 2 листов 2

Здание
(для объектов недвижимости из кадастра)

Кадастровый номер _____

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

доч 6

Лит Аа

Лихачевское шоссе

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

Масштаб: 1:400

Руководитель комплексной проектной группы _____

Бузюко И.М.
Инженер, С.И.И.

Извещение об аукционе государственного заказчика субъекта Российской Федерации об оценке максимальной стоимости земельного участка
 Оценка земельного участка

Федеральный центр

Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
Датум № _____ Россия _____	Виды земель: _____
77/06/2021 № 09/2021/20845242	Виды земель: _____
Кодированный номер:	50-42-0010318-133

Цена (сумма, сумма) земельного участка	
	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	00 ИС 1174
подпись _____	подпись _____	инициалы, фамилия _____

М.П. _____

Виды и даты предоставленного регистра сведений об объекте недвижимости
Формат: табличная форма данных участка

Рис. 1.2

Классифицированный участок			
Лист № _____	Рисунки: 3.2	Всего листов рисунка: 3.2	Всего листов выписки: _____
17.06.2021	№ 99/2021/0904/5162		90-42/001/2019/133
Классификационный номер:			

Сведения о кадастровых точках границ земельного участка

Система координат: КСР-73

Зона № _____

Номер точки	Координаты		Описание точек/линий на местности	Ссылка на другие сведения о недвижимости, принадлежащие организации, осуществляющей кадастровые работы на земельном участке, м
	X	Y		
1	489627,77	2188210,65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640,35	2188210,44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640,43	2188201,56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489647,15	2188201,64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489647,12	2188210,54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489652,32	2188210,52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489657,75	2188209,36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622,47	2188209,77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Предоставленный регистратор		
полное наименование организации	подпись	ИНС В/РН
	М.П.	подпись, фамилия

Виды и даты предоставленного регистра сведений об объекте недвижимости
Сведения в части земельных участков

Рис. 1.4

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунки: 4	Всего листов рисунка: 4	Всего листов выписки: _____
17.06.2021	№ 99/2021/0904/5162		90-42/001/2019/133
Классификационный номер:			

Класс (категория) участка земельного участка

Участок входит в/не входит в: **20-47/001/2019/133/2**

Максимальный размер участка		Условные обозначения:	
			

Формат выписки регистра		
полное наименование организации	подпись	ИНС В/РН
	М.П.	подпись, фамилия

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

Рисунг 4

Железнодорожный участок			
Лист № <u>Рисунг 4</u>	Всего площадей участка <u>4</u> :	Всего земельное _____	Всего общая площадь _____
ТРИМАНДИ № 09/2011/09043362			
Кадастровый номер:	50:12:0010318-133		

Центр (город, поселок, часть земельного участка)		Участный номер участка 50:12:0010318-133
		
Масштаб: 1:_____	Условно-обозначения:	
Подписано мной: _____	Подпись: _____	Ф.И.О. Д.П.И. _____
можно предоставить документ		инженер, архитектор
М.П. _____		

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

Рисунг 4

Железнодорожный участок			
Лист № <u>Рисунг 4</u>	Всего площадей участка <u>4</u> :	Всего земельное _____	Всего общая площадь _____
ТРИМАНДИ № 09/2011/09043362			
Кадастровый номер:	50:12:0010318-133		

Центр (город, поселок, часть земельного участка)		Участный номер участка 50:12:0010318-133
		
Масштаб: 1:_____	Условно-обозначения:	
Подписано мной: _____	Подпись: _____	Ф.И.О. Д.П.И. _____
можно предоставить документ		инженер, архитектор
М.П. _____		

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

Лист 4

Квартальный участок			
Лист № <u>Р/001/01</u>	Всего площадей кв. м: <u>4</u>	Всего площадей: _____	Всего объема здания: _____
Т/001/011 № 09/2011/090043/04			
Квартальный номер:	90-12-00103/16-133		

Часть (части) кадастрового участка		Участковый номер части: 50-12-00103/16-133/5	
			
Местоположение: _____		Условно-обозначение: _____	
Подлежащий регистрации объект недвижимости:		площадь: _____	объем: _____
М.П.:		М.П.:	

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

Лист 4

Квартальный участок			
Лист № <u>Р/001/01</u>	Всего площадей кв. м: <u>4</u>	Всего площадей: _____	Всего объема здания: _____
Т/001/011 № 09/2011/090043/04			
Квартальный номер:	90-12-00103/16-133		

Часть (части) кадастрового участка		Участковый номер части: 50-12-00103/16-133/6	
			
Местоположение: _____		Условно-обозначение: _____	
Подлежащий регистрации объект недвижимости:		площадь: _____	объем: _____
М.П.:		М.П.:	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С кадастровым номером участка

Формат 4.1

(Формат 4.1) (Формат 4.1)			
Кадастровый номер участка	30:42:0010310:133		
Лист № _____	Рисунки 4.1	Всего листов рисунков 4.1: _____	Всего рисунков: _____
Лист № 1	Рисунки 4.1	Всего листов рисунков 4.1: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 30:42:0010310:133			

Участный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание отнесения в пользование для организации права на объект недвижимости для образования объекта недвижимости
1	2	3
1	2498	Асфальтовое покрытие, асфальт, дорожное покрытие участка № МО-47-146д. Фрагменты, для проезда грузовых автомобилей с разрешенной массой - 14.07/2011
2	1193,34	Наезд организации (образованной) права. Постановление главы администрации № 409-11Д. Фрагменты, для проезда грузовых автомобилей с разрешенной массой - 14.07/2011
3	20,38	Наезд организации (образованной) права. Постановление главы администрации № 409-11Д. Фрагменты, для проезда грузовых автомобилей с разрешенной массой - 14.07/2011
4	20,84	Наезд организации (образованной) права. Постановление главы администрации № 409-11Д. Фрагменты, для проезда грузовых автомобилей с разрешенной массой - 14.07/2011
5	372,14	Наезд организации (образованной) права. Постановление главы администрации № 409-11Д. Фрагменты, для проезда грузовых автомобилей с разрешенной массой - 14.07/2011
6	116,11	Наезд организации (образованной) права. Постановление главы администрации № 409-11Д. Фрагменты, для проезда грузовых автомобилей с разрешенной массой - 14.07/2011
7	1,71	Наезд организации (образованной) права. Постановление главы администрации № 409-11Д. Фрагменты, для проезда грузовых автомобилей с разрешенной массой - 14.07/2011

Подписи участника регистрации	Подпись: _____	Ф.И.О. Е.И.П.И. _____
Датум и наименование должности	М.П. _____	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С кадастровым номером участка

Формат 4

(Формат 4.1) (Формат 4.1)			
Кадастровый номер участка	30:42:0010310:133		
Лист № _____	Рисунки 4	Всего листов рисунков 4: _____	Всего рисунков: _____
Лист № 1	Рисунки 4	Всего листов рисунков 4: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 30:42:0010310:133			

Наименование участка		Участный номер части: 30:42:0010310:133Д7	
История изменений участка			
Масштаб 1: _____	Условные обозначения:		
			

Подписи участника регистрации	Подпись: _____	Ф.И.О. Е.И.П.И. _____
Датум и наименование должности	М.П. _____	

Наименование и кадастровый номер государственного земельного участка, принадлежащего на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Сибирская восточная компания»

Формат 4.3

Кадастровый номер		Высота листов выданной выписки		Высота листов выданной выписки	
№ 50:02:00103010133		№ 50:02:00103010133		№ 50:02:00103010133	
Сведения о кадастровых номерах государственных земельных участков, принадлежащих на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Сибирская восточная компания»					
Участки по кадастровому номеру					
Список объектов					
Земельный участок					
Номер точки	Координаты в точке			Сведения о принадлежности к участку	Сведения о кадастровом номере государственного земельного участка, принадлежащего на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Сибирская восточная компания»
	X	Y	Z		
1	489622.17	2188210.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188210.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489641.15	2188210.64		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489641.12	2188210.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489651.32	2188210.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489651.75	2188210.58		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489622.47	2188210.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489651.31	2188211.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489652.91	2188211.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489622.46	2188211.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489635.92	2188211.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489635.93	2188210.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489629.55	2188210.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489629.54	2188211.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют

М.П.

подпись

И.П.С. И.П.И.

Наименование и кадастровый номер государственного земельного участка, принадлежащего на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Сибирская восточная компания»

Формат 4.2

Кадастровый номер		Высота листов выданной выписки		Высота листов выданной выписки	
№ 50:02:00103010133		№ 50:02:00103010133		№ 50:02:00103010133	
Сведения о кадастровых номерах государственных земельных участков, принадлежащих на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Сибирская восточная компания»					
Участки по кадастровому номеру					
Земельный участок					
Номер точки	Координаты в точке			Сведения о принадлежности к участку	Сведения о кадастровом номере государственного земельного участка, принадлежащего на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «Сибирская восточная компания»
	X	Y	Z		
16	489648	2188247.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489648	2188247.47		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188210.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188210.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489641.45	2188210.69		данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489641.44	2188247.51		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.43	2188210.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188210.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188210.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.54	2188210.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.85	2188210.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188210.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188210.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188210.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489653.34	2188210.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489653.68	2188210.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188211.07		данные отсутствуют	данные отсутствуют

М.П.

подпись

И.П.С. И.П.И.

Копии предоставленных документов (20/36)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С/здания и части кв. земельного участка

Лист 4/3

Земельный участок				
Лист №: _____	Листов: 4/3	Всего листов раздела: 4/3	Всего разделов: _____	
ГРЗ/ЕГРН №: 50:02/013/2018/003/002		Всего листов здания: _____		
Кadaстровый номер: _____				
С/здание о характере использования земель (виды) земельного участка				
Участок номер листа: 3				
Система координат: МСК-79				
Зона №: _____				
Номер точки	Координаты, м	Описание записей на местности	Ссылка на записи в реестре недвижимости координатной системы координат МСК-79	
1	X: 489641.27 Y: 2188279.65	3	4	5
2	X: 489641.35 Y: 2188279.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	X: 489640.43 Y: 2188279.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	X: 489641.15 Y: 2188279.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	X: 489641.12 Y: 2188279.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	X: 489631.32 Y: 2188279.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	X: 489632.75 Y: 2188279.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	X: 489632.47 Y: 2188279.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	X: 489632.32 Y: 2188279.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	X: 489632.91 Y: 2188279.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	X: 489632.48 Y: 2188279.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	X: 489633.92 Y: 2188279.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	X: 489633.93 Y: 2188279.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	X: 489629.59 Y: 2188279.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	X: 489629.54 Y: 2188279.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Подписанный специалистом

Итого наименований записей

М.П.

подпись

Ф.И.С. ЕГРН
инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
С/здания и части кв. земельного участка

Лист 4/3

Земельный участок			
Лист №: _____	Листов: 4/3	Всего листов раздела: 4/3	Всего разделов: _____
ГРЗ/ЕГРН №: 50:02/013/2018/003/002		Всего листов здания: _____	
Кadaстровый номер: _____			
С/здание о характере использования земель (виды) земельного участка			
Участок номер листа: 3			
Система координат: МСК-79			
Зона №: _____			
Номер точки	Координаты, м	Описание записей на местности	Ссылка на записи в реестре недвижимости координатной системы координат МСК-79
1	X: 489641.27 Y: 2188279.65	4	5
20	X: 489641.83 Y: 2188279.40	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	X: 489641.97 Y: 2188279.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	X: 489641.91 Y: 2188279.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	X: 489641.72 Y: 2188279.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	X: 489641.46 Y: 2188279.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	X: 489641.03 Y: 2188279.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	X: 489641.75 Y: 2188279.40	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	X: 489642.51 Y: 2188279.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	X: 489641.47 Y: 2188279.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	X: 489642.56 Y: 2188279.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	X: 489642.77 Y: 2188279.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	X: 489641.11 Y: 2188279.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	X: 489641.32 Y: 2188279.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	X: 489641.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	X: 489641.76 Y: 2188279.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Подписанный специалистом

Итого наименований записей

М.П.

подпись

Ф.И.С. ЕГРН
инициалы, фамилия

Квартальный отчет		Валовая прибыль		Валовая прибыль		Валовая прибыль	
Лист №	Рисунки	Лист №	Валовая прибыль	Лист №	Валовая прибыль	Лист №	Валовая прибыль
17.06.2021	№ 00/2021/000456/02	17.06.2021	№ 00/2021/000456/02	17.06.2021	№ 00/2021/000456/02	17.06.2021	№ 00/2021/000456/02
Квартальный отчет		Валовая прибыль		Валовая прибыль		Валовая прибыль	
		№-42-0010310-133		№-42-0010310-133		№-42-0010310-133	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 «Ивановка в составе земельного участка»

Лист № 4.2

Номер точки	Координаты, м	Уменьшение координат на местности	Сведения о состоянии
1	X	Y	4
29	489644.83	2188278.49	данные отсутствуют
30	489644.91	2188278.87	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.1	данные отсутствуют
32	489644.71	2188279.45	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.63	данные отсутствуют
35	489643.79	2188279.49	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют
37	489643.41	2188278.85	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют
39	489643.71	2188278.3	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют
41	489644.33	2188278.16	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют

Информационный реестр	№-42-0010310-133	№ ИС ДН	инвентарь, фотопланы
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	№ ИС ДН	инвентарь	инвентарь, фотопланы

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 «Ивановка в составе земельного участка»

Лист № 4.2

Номер точки	Координаты, м	Уменьшение координат на местности	Сведения о состоянии
1	X	Y	4
1	489627.37	2188210.65	данные отсутствуют
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют
3	489640.43	2188209.56	данные отсутствуют
4	489647.13	2188209.64	данные отсутствуют
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют
6	489633.32	2188210.52	данные отсутствуют
7	489631.79	2188209.26	данные отсутствуют
8	489622.47	2188209.17	данные отсутствуют
9	489633.53	2188247.43	данные отсутствуют
10	489633.91	2188247.45	данные отсутствуют
10	489632.91	2188247.43	данные отсутствуют
11	489632.48	2188247.61	данные отсутствуют
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют
13	489635.91	2188250.73	данные отсутствуют
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 «Ивановка в составе земельного участка»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 «Ивановка в составе земельного участка»

Информационный реестр	№-42-0010310-133	№ ИС ДН	инвентарь, фотопланы
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	№ ИС ДН	инвентарь	инвентарь, фотопланы

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
(сведения в части земельного участка)

Лист 4 из 2

Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (сведения в части земельного участка)
Лист № <u>001</u> Родителя <u>А.А.</u>	Всего листов документа <u>А.А.:</u> <u>001</u> Всего страниц: <u>001</u> Всего листов выписки: <u>001</u>
17.06.2021 № 09/20/21/0904/562	96-42-001/03/01/133
Кadaстровый номер:	96-42-001/03/01/133

Номер точки	Координаты, м			Имя файла, расширение и кодировка	Среднее квадратическое значение погрешности определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
29	489644.95	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.91	2188278.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.75	2188279.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.41		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.43		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.32	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.38		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер индивидуальной собственности	М.Д.Е.	родитель,	ФИЛС, ФИ.ПН.
--	--------	-----------	--------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
(сведения в части земельного участка)

Лист 4 из 2

Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (сведения в части земельного участка)
Лист № <u>001</u> Родителя <u>А.А.</u>	Всего листов документа <u>А.А.:</u> <u>001</u> Всего страниц: <u>001</u> Всего листов выписки: <u>001</u>
17.06.2021 № 09/20/21/0904/562	96-42-001/03/01/133
Кadaстровый номер:	96-42-001/03/01/133

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Участный номер: шаг:б

Система координат: МСК-73
Зем. №:

Номер точки	Координаты, м			Описание маркера на местности	Среднее квадратическое значение погрешности определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	489643.73	2188279.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	489640.35	2188279.44		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	489640.43	2188293.56		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	489641.13	2188293.64		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	489641.12	2188279.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	489643.13	2188279.52		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	489643.75	2188289.26		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	489642.47	2188289.37		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	489643.51	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	489642.91	2188247.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	489642.48	2188247.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	489643.92	2188247.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	489643.93	2188259.72		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	489649.55	2188259.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	489649.54	2188247.57		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер индивидуальной собственности	М.Д.Е.	родитель,	ФИЛС, ФИ.ПН.
--	--------	-----------	--------------

Выделенный участок
Ивановка на Удиново государственного района республика Беларусь об объекте недвижимости
С/земляна в частна жылкынае ўчастак

Формат 4.2

Лист № _____	Рисунка 4.2	Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выносов: _____
17.06.2021 № 90/201/09006/004		90-42.001/0318-133		
Кодовый номер:				

Номер точки	Координаты, м			Описание выделенной недвижимости	С/земляна жылкынае нерухомасць Беларусі: выдзяленны ўчастак жылкынае ўчастак	С/земляна жылкынае нерухомасць Беларусі: выдзяленны ўчастак жылкынае ўчастак
	X	Y	Z			
1				4		5
16	489644.85	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	489644.01	2188278.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188278.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	489648.01	2188278.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	489644.49	2188278.69		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	489644.44	2188278.51		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	489622.41	2188278.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	489641.67	2188278.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	489641.66	2188280.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	489646.54	2188280.88		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	489646.85	2188278.68		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	489649.4	2188278.71		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489651.54	2188278.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	489651.54	2188278.76		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	489651.68	2188278.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	489649.21	2188281.07		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Инструментальный реестровый номер	данные отсутствуют	разделов	Ф0 ПС ЕП ПН	инвентариз. форма
М.П.				

Выделенный участок
Ивановка на Удиново государственного района республика Беларусь об объекте недвижимости
С/земляна в частна жылкынае ўчастак

Формат 4.2

Лист № _____	Рисунка 4.2	Всего листов рисунка 4.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выносов: _____
17.06.2021 № 90/201/09006/004		90-42.001/0318-133		
Кодовый номер:				

Номер точки	Координаты, м			Описание выделенной недвижимости	С/земляна жылкынае нерухомасць Беларусі: выдзяленны ўчастак жылкынае ўчастак	С/земляна жылкынае нерухомасць Беларусі: выдзяленны ўчастак жылкынае ўчастак
	X	Y	Z			
1				4		5
29	489644.85	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.01	2188278.65		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.01	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.43		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.49	2188279.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.05	2188279.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.79	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.41	2188278.81		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.71	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.21	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.28		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Инструментальный реестровый номер	данные отсутствуют	разделов	Ф0 ПС ЕП ПН	инвентариз. форма
М.П.				

Наименование и Целевое предназначение участка складывается из объектов недвижимости
Сведения о части земельного участка

Рисун 4.2

Квартальный учет				
Лист № _____	Листов _____	Всего листов рисунка _____	Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
Лист № 17		№ 90/02/001309/04/042		№ 90/02/001309/04/133
Квартальный номер:				
Сведения о характеристиках участка: площадь участка (каждой) земельного участка:				
Участки номер: части: 7				
Система координат: МСК-73				
Точка №:				
Номер точки	Координаты, м		Сведения о характере не истинности	Средние квадратичные погрешности определений координат погрешности точек геоидной части земельного участка, м
	X	Y		
1	490622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	490610.15	2188210.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	490640.43	2188200.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	490641.15	2188200.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	490647.12	2188210.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	490633.22	2188210.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	490651.75	2188209.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	490622.47	2188209.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	490651.53	2188207.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	490652.91	2188207.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	490622.48	2188207.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	490635.92	2188207.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	490633.93	2188206.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	490620.55	2188206.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	490620.54	2188207.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Необходительный рисунок				
полное наименование местности		полное		Ф.И.О. и П.И.Н.
				инициалы, фамилия

М.П.

Квартальный учет				
Лист № _____	Листов _____	Всего листов рисунка _____	Всего рисунков _____	Всего листов выписки _____
Лист № 17		№ 90/02/001309/04/042		№ 90/02/001309/04/133
Квартальный номер:				
Сведения о характеристиках участка: площадь участка (каждой) земельного участка:				
Участки номер: части: 7				
Система координат: МСК-73				
Точка №:				
Номер точки	Координаты, м		Сведения о характере не истинности	Средние квадратичные погрешности определений координат погрешности точек геоидной части земельного участка, м
	X	Y		
1	490622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	490622.37	2188207.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	490648.01	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	490648.01	2188209.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	490641.45	2188209.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	490641.44	2188207.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	490622.47	2188210.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	490641.67	2188210.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	490641.66	2188209.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	490648.84	2188200.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	490648.85	2188210.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	490648.84	2188210.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	490652.34	2188210.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	490652.68	2188210.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	490640.21	2188210.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Необходительный рисунок				
полное наименование местности		полное		Ф.И.О. и П.И.Н.
				инициалы, фамилия

Наименование и Целевое предназначение участка складывается из объектов недвижимости

Сведения о части земельного участка

Рисун 4.2

Номер точки	Координаты, м		Сведения о характере не истинности	Средние квадратичные погрешности определений координат погрешности точек геоидной части земельного участка, м
	X	Y		
1	490622.37	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	490622.37	2188207.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	490648.01	2188210.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	490648.01	2188209.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	490641.45	2188209.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	490641.44	2188207.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	490622.47	2188210.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	490641.67	2188210.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	490641.66	2188209.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	490648.84	2188200.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	490648.85	2188210.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	490648.84	2188210.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	490652.34	2188210.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	490652.68	2188210.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	490640.21	2188210.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Необходительный рисунок				
полное наименование местности		полное		Ф.И.О. и П.И.Н.
				инициалы, фамилия

М.П.

Копии предоставленных документов (29/36)

Итого по Единому государственному реестру недвижимости по объекту недвижимости
Сведений в части земельных участков

Лист 4/2

Единый учет:			
Лист № _____	Фасета № _____	Всего листов в фасете № _____	Всего листов в документе № _____
Лист № 17.06.2021 № 90.2021.090043.042		Всего листов в документе № 30.42.00103.00.133	
Категория участка:			

Номер листа	Координаты, м			Описание местоположения на местности	Сведения о наличии сведений о недвижимости, определяющих доверенность, купчую, отказ от права
	X	Y	Z		
1				4	5
29	489644.85	2188278.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	489644.97	2188278.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	489644.91	2188279.2		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	489644.72	2188279.45		данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	489644.46	2188279.61		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	489644.09	2188279.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	489643.75	2188279.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	489643.51	2188279.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	489643.47	2188278.85		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	489643.56	2188278.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	489643.77	2188278.3		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	489644.01	2188278.18		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	489644.32	2188278.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	489644.6	2188278.25		данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	489644.76	2188278.28		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер недвижимости	договор	наименование должника	М.П.	подпись	Ф.И.О. И.П.И.	адрес, фамилия, имя, отчество
--	---------	-----------------------	------	---------	---------------	-------------------------------

Копии предоставленных документов (30/36)

ФЕДЕСЕРН Федеральное агентство по управлению государственным имуществом		Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения в характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 13.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщается, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:			
объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 1			
1706-2021 № 002021390079104			
Кадастровый номер: 50:02:0000000.1007			
Номер кадастрового координата:	50-02-0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012		
Рассрочечный государственный учетный номер:	Испытательный номер: 029-044-2591, Условный номер: 50-50-43/034/29-10-104		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Дмитровский, город Дмитровский, Ленинское шоссе, дом 6, строение 1		
Площадь, кв. м:	292,9		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986		
Год окончания строительства:	1986		
Кадастровая стоимость, руб.:	4722995,33		
Государственный регистратор		ФЕДЕСЕРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения в характеристиках объекта недвижимости				Раздел 1	
На основании запроса от 13.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2021 г., сообщается, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:					
объекта недвижимости					
Лист № _____ Раздела 1					
1706-2021 № 002021390079104					
Кадастровый номер: 50:02:0000000.1007					
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровый номер поставлен, земельно-кадастровых в данных или сооружений:	данные отсутствуют				
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения в отношении объекта недвижимости в составе территории зон особого назначения:					
Сведения в отношении объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:					
Кадастровый номер земельного участка, если выделен в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном из земельных участков:	данные отсутствуют				
Иные разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения в отношении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют				
Сведения в кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют				
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Общие сведения:	Сведения в отношении законности имеют статус «Актуальные по кадастровому статусу». Право (поручение) прав, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с полномочием отсутствует, полномочия «Данно нотариально». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5, 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.				
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7738142469				
Государственный регистратор		ФЕДЕСЕРН			
полное наименование должности		подпись			
		инициалы, фамилия			

М.П.

Лист 2

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

Эквивалент		№, объект недвижимости	
Лист №	Рисунка №	Итого листов рисунка №	Итого листов выписки
17.06.2023	№ 002/021/090/010/04		
Кадстровый номер:		50:02/001/001/001	
1.	Привоебладатель (привоебладатели):	1.1. данные о привоебладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-00/001-00/001/001/001 от 24.03.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		24.03.2016	
номер государственной регистрации:		50-00/001-00/001/001/001/001/001	
закон, на основании которого ограничено право и обременение объекта недвижимости:		с 24.03.2016 № 30.11.2010	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управление капиталом "Альфа-Капитал", ИНН: 7738142669	
основание государственной регистрации:		Принятие доверительного управления имуществом инвестиционного фонда "Алтин дэн", зарегистрировано 23 декабря 2015 г. № 1002 от 08.12.2015	
5.	Зачленение в суды/и в порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об аресте объекта недвижимости для государственного и муниципального заказа:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия привоебладателя или его законного представителя:		
9.	Превосходства и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений и проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без поблизового в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:		Ю.И.С.Л.П.И.	
внесено по инициативе должника:		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости
Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

Формат 1
Оформление информации об объекте недвижимости

На основании запроса от № 02/2020-Г, осуществленного на основании № 03/2020-Г, подпадающего под действие Единого государственного реестра недвижимости

Знамя			
Лист № 1	Листов документа 1	Всего листов _____	Всего листов выписки _____
ФГИС ЕНД № 50-01-504-ЭМ/2020-191			
Кодированный номер:		50-01-0000000-0102	
Номер кадастрового участка		50:01/0000000	
Для привнесения кадастрового номера:		24.07.2012	
Регистр недвижимости государственной учетной записи		Инвентарный номер 029.044-2178	
Адрес:		Республика Фридрихс, Московская область, городской округ Дмитровский, город Дмитровский, Звениговский проезд, дом 6	
Площадь, м ² :	2104,5		
Назначение:	Нежилая жилая		
Назначение:	Жилые		
Категория земель, в том числе категория земель:	2, в том числе категория 0		
Тип земли в соответствии со званием земельного участка:	1916		
Тип застроенной территории:	1966		
Категория земель, грпф:	10258010.07		
Кадастровый номер земельного участка, категория земель, вид разрешенного использования:	земельный участок		
Кадастровый номер земельного участка, вид разрешенного использования, категория земель, вид разрешенного использования:	50:01/0000000-01000, №-01/0000000-01000		
Вид разрешенного использования:	земельный участок		
Статус земли по объекту недвижимости:	земля в собственности		
Объект ипотеки:	Сведения необходимы для назначения платежа в соответствии с		
Подлежит ли ипотеке:	Хранится Анна Владимировна, и в залог переданного по договору: КС11/Копия № 0000.21/		

Сиреневый № 71-01/04/21/00.00.00.01 от 9/6
с 20.12.2015 15.05.00
№ 30.22.0580.15.09.00
Фондизация ФГИС "Единство" по Московской области
Выдана в печать Карпова Л.А.

Законный документ на выделение земель государственной собственности
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Домодедово
"Мультифункциональный центр государственного и муниципального учета"
Отдел приема заявлений на
Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр
Молодежный, ул. Мухоморова, д/п № 23
Выдана специалистом Сергеевым И.Е.

33.07.2020



Итого рубли "Копии" 34/36
М.П.
Копия Л.А.

Счетфакт № 71 от 04.12.2020 от 13.01.2021
с 20.12.2020 15:00:00
по 20.12.2020 15:00:00
Финанс ОГУФД "Ресурс" на Ульяновской области
Волжский филиал, Саркиса, Д.А.

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен:
Администрация Бюджетной организации предоставления услуг для муниципальных образований Центр государственного и муниципального учета
Отдел приема заявок на участие в конкурсе на оказание услуг
Московская область, городская округ "Дзержинский", г. Дзержинский, мкр. Металлургия, ул. Кавалитская, 2а
Ведущий специалист Сидяченко И.Е.
13.01.2021

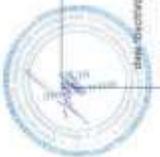


Лист 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровая и зарегистрированная цена на объект недвижимости
Сведения об объекте недвижимости

Лист № _____	Листов всего страниц _____	Дата регистрации _____	Дата вступления в силу _____
№ 07.02.2020 № 50-01/004-2019/0191			
Кадастровый номер:	50:07:0090009-0182		
1. Правообладатель (правообладатели):	Инвестором инвестиционной зоны - территории ревитализации территории ФНП "Активное лето" является и вступает в установленном на основании данных пункта 6 статьи 11.1 Закона № 50-01/004-2019/0191 в реестре кадастровой инвестиционной зоны и состоит лицом осуществляющим инвестиционные вложения		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Объект является объектом недвижимости, № 50-50/001-50/091/002/2015-10352 от 24.03.2016		
3. Дополнительно-опишите:	3.1. (сведения не предоставляются)		
Описание права и информации об объекте недвижимости:			
вид:	Аренда		
дата государственной регистрации:	23.07.2014		
номер государственной регистрации:	50:05:02/02/2014/128		
4.1.1. Обременяемая область недвижимости:	4.23.07.2014 на 15 лет		
а именно, в пользу которого установлена аренда земельного участка и обременения области недвижимости:			
наименование государственной регистрации:	Объекты с ограниченной ответственностью "Визория Батми", ИНН: 5095000210		
вид:	Договором аренды земельного участка нежилого назначения от 31.07.2014 №0871/14-Д, дата регистрации 23.07.2014, №50-50/4-024/2014-128		
дата государственной регистрации:	24.03.2016		
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/091/002/2016-10333		
4.1.2. Обременяемая область недвижимости:	4.24.01.2016 на 30.11.2050		
а именно, в пользу которого установлена аренда земельного участка и обременения области недвижимости:			
наименование государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Квинта Урвакванг Аукманис", ИНН: 7723657413, ОГРН: 1077193966736		
вид:	Прямая аренда земельного участка, зарегистрирована 22 декабря 2015 г. № 5092 от 04.12.2015		
дата государственной регистрации:	24.03.2016		
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/091/002/2016-10333		
1. Описание о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственной и организационных целей:			
2. Описание об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в государственном реестре недвижимости:			

Стороной № 75-03/04/21/003/002/01/08/95
с 30.12.2015 15:05:00
на 30.12.2016 13:09:00
Фонд ФНП "Ревитация" на территории области
высший земельный кадастровый № Д.Д.

Экзemplярный документ на основании востановления предписания:
Муниципальной бюджетной организации городского округа Дзержинский
Муниципальное казенное учреждение "Центр по развитию туризма и туристическому сервису"
Фонд ФНП "Ревитация" на территории области
Московский областной государственный университет
Административный, 19, Ярославль, 150001, Т/Ф: 25
Высший земельный кадастровый № Д.Д.
23.02.2020



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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

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

13.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов

Таблица 245

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,6%	8,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	9,3%	10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	7,6%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	8,2%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,8%	10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	11,2%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	6,5%	7,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	7,4%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	6,5%	7,4%
4. Стрит-ритейл	7,7%	7,2%	8,2%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	7,6%	8,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,6%	11,0%

363

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2021 г.) 

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Общая оценка - состояние	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

статistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndevizhimosti/2544-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomes...

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.07.2021 года

№	Назначение (использование*)	01.07.2021	01.07.2021	01.07.2021
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе утепленных панелей. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление	0,81	1,08	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе утепленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлическое ферменно-объемное стальное колонное. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,05	1,40	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,93	1,39	1,14
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,47	3,83	3,09
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,45	2,24	1,81
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,82	2,53	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,17	3,01	2,55
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,30	1,10
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество)	1,91	2,86	2,25
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации, электричество)	0,84	1,17	0,99
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,35	3,65	2,94
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,47	3,83	3,09
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,34	3,63	2,93
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,73	5,78	4,66
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,98	4,63	3,73
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,97	2,79	2,34

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 156

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 963	981	2 944
Экономичный	3 353	1 676	5 029
Капитальный	6 231	3 115	9 346
Улучшенный	9 785	4 893	14 678

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 157 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

270

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 120

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

219

13. Недогрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	9,25	6,49	12,48

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,21	7,96	15,85

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)	22,95	18,21	26,96

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)	23,12	18,12	28,15

15. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	6
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	7
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	13,56	10,42	16,97

б) Производственные и складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,84	11,02	15,59

Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящегося в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,22	1,13	1,31

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	1,12	1,06	1,18
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	1,11	1,23

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условия предоставления арендных каникул в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах аналогов
 ** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет проведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недогрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	18,42	13,02	23,96
Величина недогрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	19,23	14,27	25,04

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)	20,15	17,02	24,11
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,13	16,86	24,02

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	18

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2021 года

		поправки	корректировки	значения
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,86	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,19	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	1,03	0,90
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	1,13	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,97	0,85
Б. При аренде объектов:				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,87	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,96	0,86

Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	23,11	18,55	28,97
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	22,03	16,32	27,33

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	1,13	1,08	1,17

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	6	3	9

17. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,45	0,28	0,71
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,21	0,14	0,36

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,39	0,28	0,49
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,26	0,15	0,35

19. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	22,07	17,21	28,25
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,04	15,23	25,09

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,07	1,04	1,12
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,09	1,06	1,15

21. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Срок экспозиции низоклассных объектов производственного и складского назначения	5	2	8

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь 2020 г.

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

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 47

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	6,2%	11,1%
2. Торговые объекты	9,7%	7,0%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	6,9%	12,4%

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

10.2.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 82.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2021 года

Значение коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOIMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

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

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRieff выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной 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 StatRieff на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

← Назад

Вперед →

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

213

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

226

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,06	1,19

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

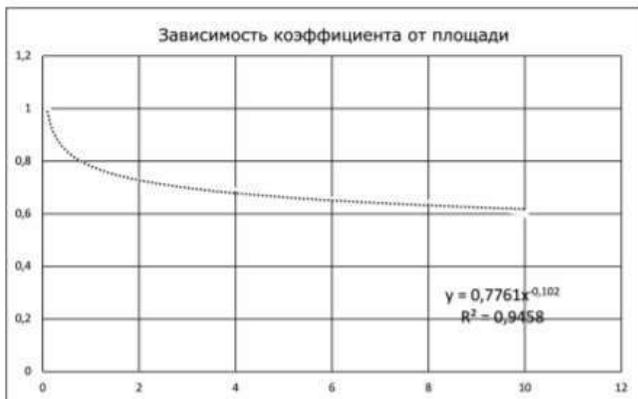
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,17	1,08	1,27
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной в торцевой улице, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
<0,1	1,00	1,12	1,24	1,37	1,52	1,70	
0,1-0,5	0,89	1,00	1,11	1,22	1,36	1,52	
0,5-1	0,80	0,90	1,00	1,10	1,22	1,37	
1-5	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,24	
5-10	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	1,12	
>10	0,59	0,66	0,73	0,80	0,89	1,00	



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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

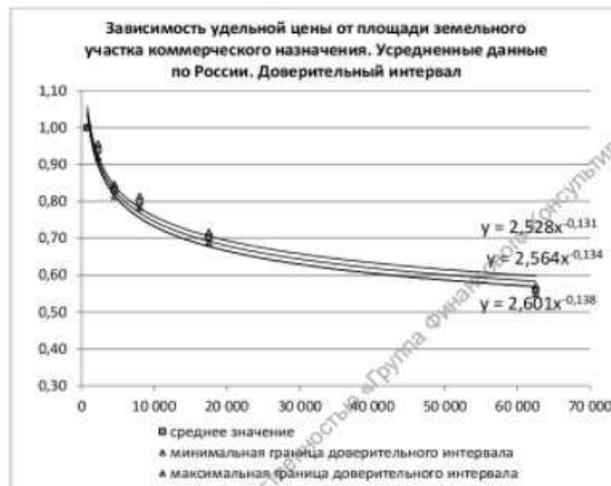


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв. м (7,75 соток)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и стандарт для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью



Рис. 70¹⁵

¹⁵ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Недвижимость в Королеве · Коммерческая · Продажа зданий в Королеве · Промышленные здания · Здания Коммерческая

4 этаж, 3207 · 323 квадратных м за секунду

Здание, 3 231 м²

Московская область, Королев, ул. Калининградская 3/2 На карте
 в Дроздовское шоссе, 10 км от МКАД

250 000 000 Р

77 376 Р за м²

Следить за изменениями цены

УОН

КПС КОНСАЛТИНГ

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1997 года

Есть 27 объектов

+7 964 782-47-46

СМС и звонки в выходные доставлены не будут. Звоните в рабочее время

Помогите, пожалуйста, не писать отзывы о компании из-за ЦИАН. И оставить отзыв о нас можно

Позвонить специалисту

3 231 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

Предлаген в продажу нежилое отдельно стоящее здание свободного назначения, состоящее из трех этажей и цоколя, расположенное на земельном участке площадью 2709 м² (все в собственности). Здание в отличном состоянии, не требует вложений, есть все городские коммуникации. Благоустроенная территория, парковочная зона. Первый этаж здания сдан в долгосрочную аренду крупной сети автозаправок. Здание расположено на первой линии одной из центральных улиц города Королева. Развитая инфраструктура, транспортное сообщение, хороший автомобильный и пригородный трафик, прямой выезд из города, удаленность от МКАД 12 км.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Торговые помещения в Москве

Торговые помещения свободного назначения в аренду от 5м2

prologor.ru

Быстровозводимые ангары!

От 300 м². Проектирование, производство и монтаж зданий из сэндвич-панелей.

Узнать больше prof.angar.ru

Торговые помещения в Москве

Торговые помещения свободного назначения в аренду от 5м2

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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

khimki.dian.ru/sale/commercial/198638713/

Торговая площадь, 795 м²

Московская область, Химки, мкр. Подрезково, ул. Жаринова, 7 [на карте](#)
 Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД — Новосходненское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное



3 фото

795 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

83 000 000 Р

104 403 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

ЭББ
СИГМА ИНВЕСТ
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Еще 289 объектов

+7 981 666-14-22
+7 985 207-19-42

SMS и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в рабочее время.
 В объявлении указан контактный номер.

Пожалуйста, укажите, что надлежит объявление не удалять, и оставить отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаем торговое помещение 795 м² - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС !!! ОКУПАЕМОСТЬ 6 ЛЕТ !!! Арендатор СЕТЕВОЙ продуктовой супермаркет МАГНИТ (+МАГНИТ КОСМЕТИК). Арендный поток 760 000 рублей в месяц, УСН. Коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендатором отдельно. Долгосрочный договор аренды на 10 лет от марта 2019 года с ежегодной индексацией 5%. Торговый объект расположен в 2-х этажном здании (1 этаж 409,2 м², 2 этаж 385,6 м²). Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Район плотной жилой застройки. Высокий рекламный потенциал. Выделенная электрическая мощность 90 кВт. Земельный участок в собственности - 550 кв.м. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

[Отзыв о сайте](#)

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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

korolev.cian.ru/sale/commercial/252599921/

110 000 000 Р
73 334 Р за м²

ID 159080
✓ Документы агента проверены
Ещё 6 объектов

+7 909 983-61-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Попытка позвонить, что вышло это объявление не ЦИАН. И оставьте галочку после звонка

Написать сообщение

1 500 м²
Площадь

3 этажа
Этажность

B+
Класс

2015
Год постройки

Доверенное лицо собственника, в рекламе телефон управляющего коммерческой недвижимостью от аукционера владеющего 50%, не агентство недвижимости. Здание: 1500 м2 плюс эксплуатируемая кровля 370 м2, административно-общественный центр. Кад.номер: 50:45:0040305179 Участок: 1651 м2, земли населенных пунктов под обслуживание нежилого здания, административно-общественного центра. Кад.номер: 50:45:0040305122 Современный, капитальный объект расположен в жилом микрорайоне г. Королев. До ж/д станции Подлипки 7 минут пешим, до трёх вокзалов, центра Москвы 36 минут на пригородной электричке. Отдельно стоящее здание с современной дизайнерской отделкой под ключ со своей землей в собственности и всеми инженерными коммуникациями. Центральное отопление, водоснабжение и канализация. Электрическая подстанция на 250кВт. Этажность - 3 этажа; 2 наземных + 1 подземный + эксплуатируемая кровля с обустроенной летней верандой с коммуникациями (вода и канализация). 3 входа, один из которых оборудован пандусом для маломобильных групп населения, в подвальный этаж предусмотрены 2 независимых входа. Зона погрузки-разгрузки, лифт. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Укомплектовано Арендаторами, Сетевой магазин "Пятёрочка", сеть кальянных "Tea & Smoke", кафе с автоматой на 2 поста, офис страхового агентства. Объект недвижимости интересен как капитальный объект с дисконтом 50% от стоимости вложений. Можно использовать как "Готовый арендный бизнес", но оптимально использовать удобную транспортную доступность на электричке до центра Москвы. Под аренду апартаментов, хостел, офис представительства, учебный центр и т.д. Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

Открыть о сайте

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

Объекты-аналоги для доходного подхода

lobnya.cian.ru/rent/commercial/233009472/

Торговая площадь, 503 м²
 в торговом центре «Маяк»
 Московская область Лобня ул. Маяковская 3Ах5 На карте
 Лобня 1 мин. пешком
 Днипровское шоссе, 10 км от МКАД | Рогачевское шоссе, 20 км от МКАД

503 000 Р/мес.
 12 000 R за м² в год

503 м²
 Площадь

1 из 2
 Этажи

Занято до сен 2020
 Планирование

Аренда торговых площадей в торговом комплексе "Маяк" 503 м2 (2х 200 м2). На 1-м этаже отдельно стоящего капитального двух этажного здания. Объект построен с использованием новых технологий и оборудован современными системами коммуникаций (август 2019г). Расположение - рядом станция Лобня (метро Лобня) в зоне активного трафика, в первой линии по проезжей улице, имеет удобную парковку, коммуникации (центральные, район в 30 м будет расположены новые входы на м/д станцию (идет строительство) , на 2-м этаже работает ресторан/кафе (клуб), есть удобная парковка. Арендная ставка 1000 Р м2/мес. Без комиссии для Арендатора! Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Пальдин Рютаеров Московской области.

Возможное назначение:
 Торговая площадь

503 000 Р/мес.
 12 000 R за м² в год

РеaltyГлобал
 Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2008 года
 Еще 47 объектов

+7 901 221-49-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Бюджет.Связь
 В объявлении скрыта контактная информация

Специалист работает с 10:00 до 19:00
 Найдите эту услугу по вашему запросу: +79012214948

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, обратитесь со мной!

Указать свои контакты

Объект класса А от 96,9 м²
 Полный офис на оборудованной площадке в престижном бизнес-центре в федеральном центре. Сабботинг и эвакуационная пропускная система 24/7
 +7 (495) 125 00 81

Бизнес-центр «Грин Таун»
 Продажа объектов недвижимости, метро Академический
 +7 (495) 186 20 82

BU Place Ватсона
 Продажа объектов, 1 минута от метро-класса 2+ инвестиции от 7,1 млн руб.
 +7 (495) 132 66 28

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

Объекты-аналоги для доходного подхода

mytishchi.cian.ru/rent/commercial/258065894/

Торговая площадь, 684 м²
 в торговом центре «Аксбери»
 Московская область, Мытищи, чер. 18, ул. Мира, 26А. На карте
 Медведково - 20 мин. на транспорте. Бибирево - 20 мин. на транспорте
 Ярославское шоссе, 10 км от МКАД.

650 085 Р/мес.
 11 400 Р/м² в год.
 Скрыть за конкретный ценник
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС. Без комиссии.

Искон-недвижимость, Коммерческая недвижимость
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
 Ещё 70 объектов

+7 994 222-36-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на бусте. Звоните в рабочее время, чтобы получить консультацию.

Позвоните агентству, чтобы узнать все подробности по 258065894 объекту в базе после звонка.

Сфера от 395 000 RUB
 Площадь торгового здания от 98 м² в здании на Новомякинской в D14 TOWER, класс А, панорамные окна, лобовики и т.д., собственная парковка 24/7
 +7 495 122-02-81

Дистрибуция ООО «СД» Тел.: Приемная диспетчерия на сайте недвижимости

811 Plaza Botanika
 Торговое здание, 1 этаж от метро, класс B+, инвестиции от 2,5 млн руб.
 +7 495 132-89-59

Дистрибуция ПИ «Плюс» Приемная диспетчерия на сайте недвижимости

Бизнес-центр «Prairie Park»
 Торговое здание, 1 этаж от метро, класс B+, инвестиции от 2,5 млн руб.
 +7 495 166-37-82

Дистрибуция ООО «Аксбери» Приемная диспетчерия на сайте недвижимости

684 м² Площадь
 1 из 1 Этаж
 Свободно Помещение

Лот: №-0017629
ТОРГОВЫЙ ОБЪЕКТ – отдельно стоящее здание 684 м² со всеми коммуникациями. Планировка свободная. Выделенная мощность по потребности. Высокие потолки. Два отдельных входа с улиц. Собственная парковка. Рекламные возможности. Удобные подъездные пути. Высокий автотрафик. Цена 650 тыс.руб/мес.иц. эксклюзивные услуги оплачиваются отдельно!

Возможное назначение

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

Объекты-аналоги для доходного подхода

solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/259902152/

Торговая площадь, от 40 до 380 м²
 в складском комплексе «Гранд Капитал (Grand Capital) (Строение 2)»
 Московская область, Солнечногорск городской округ, Голново деревня, проезд Уховский, 2 4-й этаж

- Новоходненское шоссе, 10 км от МКАД
- Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД



от **60 000**
до **380 000 Р/мес.**
от 12 000 Р за м² в год

ИП
Василий Васютин
 Сад в объектах

+7 904 566-82-01

ОМС и страховки в многоквартирном доме
 доступны на Бухарь Завите
 в объектах только арендаторам

Предложить новость, что вы нашли это объявление на сайте. И оставить отзыв после сделки



в 9 фото

От 40 до 380 м² 1 из 2 Свободно
 Площади Этажи Помещения

Доступные площади		
40 м ²	18 000 Р за м ² /год	60 000 Р/мес
380 м ²	12 000 Р за м ² /год	380 000 Р/мес

Предлагается две площади в ТЦ Мил на первом этаже 40 м², стоимостью 1500р. За м² в мес. Расположено сразу слева при входе в ТЦ. И на втором этаже 380 м², стоимостью 1000р. За м² в год. Являются арендаторы ТЦ - Лента, Детский Мир, Финскрайс, а так же мегафон, аптека, салон/тишда, мебель, ома, зоотовары и многие другие, рядом расположен строительный рынок. Высокая проходимость, удобный заезд/выезд, парковка.

Ожидание www.facebook.com...

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

Объекты-аналоги для земельного участка

Коммерческая земля, 25 сот.
 Московская область, Солнечногорский городской округ, Пяноно дровяно На карте
 → Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД → Петушиное шоссе, 29 км от МКАД

12 490 000 Р =
 499 000 Р за сот

Премьюм Рил Эстейт
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости на рынке с 2006 года
 Есть 10 объектов

+7 901 129-97-37

ОМС и сведения в Росреестре доступны на Редит. Звоните в объявлении по телефону или на сайте.

25 сот. Участок поселеный (можно изменить)
 Плотность Категория

Продается земельный участок 0,25 га для размещения МАГАЗИНА. Удачно расположен вдоль оживленной автомагистрали, имеет традиционную форму с расширением от дороги. Данный участок является прекрасной возможностью для коммерческой застройки. Участок расположен в 1500 метрах от Ленинградского шоссе и связывает его с Лыбиноским и Шереметьевским шоссе. Отличный путь данного участка, это большой поток проезжающих машин, перекрестка НАВСЕ (ДА) дорога в Перелесино в связи с постройкой терминала шереметьево 4 и соответственно весь поток машин теперь проходит мимо участка! А также он будет на дороге ведущей в новый терминал. Дорога ведущая в новый строящийся терминал уже выделена на кадастровый участок с кадастровым номером 50:09:0060504:652 общей площадью 2900 (Две тысячи пятьсот) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства магазина. Коммуникации: все по границе, газ, водопровод, электрическая мощность - 6 «В». Панель продана от собственника. Еще один плюс рядом продается участок под АЭС. Есть возможность открыть целую сеть придорожных услуг. По всем вопросам звоните по телефону указанному в объявлении.

All Plaza Восток
 Подана заявка. 1 этаж от метро, класс B+, инвестиции от 1,5 млн руб.
 +7 495 173-49-54

Здания из сэндвич панелей под ключ!
 От 12500 руб/кв.м. Без посредников. В наличии. Торговые и индивидуальные заказы. Гарантия!

Бизнес-центр «Фрай Таун»
 Подана заявка на приобретение. Точнее от метро Арбатский.
 +7 495 194-31-65

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

Объекты-аналоги для земельного участка

solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164627116/

Коммерческая земля, 16 сот.

Московская область, Солнечногорск, городской округ Ликино-Делевское. На пути: Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД — Пятигорское шоссе, 29 км от МКАД

6 490 000 Р

905 429 Р за сот

Средств за коммунальные услуги

VCH

Премиум Real Эстейт

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2006 года

Был 04 объекта

+7 901 129-97-37

СМС и свободные часы работы доставлены на Ваш Звонки

В объявлении указаны актуальные цены

Помогите другим, кто ищет это объявление на ЦИАН. И оставьте свой голос отзыва

Пожалуйста сообщите

16 сот. Участок поселений (можно изменить)

Площадь Категория

Продается земельный участок 0,16 га для размещения АЗС. Удачно расположен вдоль основной автомагистрали, имеет трапециевидную форму с небольшим расширением к дороге. Данный участок является прекрасной возможностью для коммерческой застройки. Участок расположен в 1500 метрах от Ленинградского шоссе и связывает его с Лобвинским и Шаранетьевским шоссе. Окружный план данного участка, это большой лоток проезжающих машин, терминала НАВСЕГДА дорога в Перепечино в связи с постройкой терминала шаранетьево 4 м соответственно весь лоток нашим тендерам проходит мимо участка! А также он будет на дороге будущей в новый терминал. Дорога ведущая в новый строящийся терминал уже выделена на кадастре. Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060504:687 общей площадью 1506 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят шесть) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение АЗС с комплексом услуг дорожного сервиса. Коммуникации - все по границе, газ, водопровод, электрическая мощность - 6 кВт. Прямая продажа от собственника. Еще один плюс земли участок под торговлю деятельностью/магазин, супермаркет и т.д). Можно открыть целую сеть услуг. По всем вопросам звоните по телефону указанному в объявлении.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Попытка в отзыве

REKLAMA

БЦ Plaza Baltica

Продажа офиса, 1 этаж от центра, класс B+, инвестиции от 7,2 млн руб.

+7 495 172-89-39

Застройщик: ГК «Сити» Прямые договоры на сайте solnechnogorsk.ru и nafo.com.ru

REKLAMA

Бизнес-центр «Прага Таун»

Офисы, Прямая продажа 7 квартал 2021 года, через Арендатор

+7 495 168-37-85

Застройщик: ООО «Италия» Прямые договоры на сайте nafo.com.ru

REKLAMA

IM Tower

Прямая продажа

Офисы класса А от 95,0 м²

Отличный обзор на набережной улья в этом под. Бизнес-центр с видом на Пискаревку. Собственная инфраструктура, круглосуточная охрана 24/7

+7 495 123-92-92

Застройщик: ООО «ЭН Тейлор» Прямые договоры на сайте nafo.com.ru

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

Объекты-аналоги для земельного участка

The screenshot shows a real estate website interface. The main listing is for 'Коммерческая земля, 26 сот.' (Commercial land, 26 plots) in the Solnechnogorsk district. The price is 11,200,000 RUB. The listing includes a large photo of a road and a smaller photo of a building. Below the main listing are several smaller advertisements for other properties, including a 'Бизнес-центр «Прага Трой»' and 'Здания из сэндвич панелей под ключ!'.

Коммерческая земля, 26 сот.
 Московская область, Солнечногорск городской округ, Вокрово д/дерева. На карте
 Петшино шоссе, 23 мин. на транспорте
 Петшино шоссе, 17 км от МКАД

11 200 000 Р
 430 770 Р за сот.

11 фото

26 сот. Площадь
Участок поселений Категория

Продается Земельный участок 2600 кв. м./Категория: земля населенных пунктов). Кадастровый номер: 50:09:0070416:1385. Первая линия активного в/м потока, (МКАД 17 км, Петшино шоссе, метро 15 км.) Назначение участка: Для строительства дорожного сервиса и объектов торговли. Участок примыкает к легкой насыпи и озера. Рядом два садовых товарищества. В шаговой доступности высотная жилая застройка, сетевой супермаркет, торговый комплекс. Активно развивающийся район, по направлению МКАД высотные ЖК, в 2020 г. начинается строительство нового ЖК Салютет. Обсуждается все предложения! Торг возможен!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвоните, телефон](#)

Бизнес-центр «Прага Трой».
 Сдача. Присоединяется 3 квартал 2023 года.
 метро: Аэропорт
 +7 495 186 37 85

Здания из сэндвич панелей под ключ!
 От 12500р/кв.м. Без посредников.
 В наличии. Талоны и индивидуальные заказы.
 Гарантия!

МД Plaza Восток
 Площадь здания: 1 этаж 60 кв.метров
 класс: Б+ категория: МТ 1,2 млн руб.
 +7 4951 172 69 39

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