

09 февраля 2018 г.

Отчет №20180209-1

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо два»

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов
недвижимости, расположенных по адресу:
Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6



Конфиденциально

09 февраля 2018 г.

Внимание:

Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» Коротковой Юлии Алексеевны

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №10/2015-1 от 30 октября 2015 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №4 от 09 февраля 2018 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 05 февраля 2018 г.

В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 05 февраля 2018 г., составила:

128 540 025 (сто двадцать восемь миллионов пятьсот сорок тысяч двадцать пять) рублей 77 копеек 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, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: **108 164 635 (сто восемь миллионов сто шестьдесят четыре тысячи шестьсот тридцать пять) рублей 65 копеек без НДС**
- Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **7 974 275 (семь миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи двести семьдесят пять) рублей 59 копеек без НДС**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д.6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: **12 401 114 (двенадцать миллионов четыреста одна тысяча сто четырнадцать) рублей 53 копейки 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
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
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	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, в составе:<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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162– Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6., 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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д.6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, в составе:<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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162– Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6., 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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д.6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Долевая собственность
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда, доверительное управление

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

Задание на оценку

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки▶ Расчет стоимости чистых активов согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два»
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 05 февраля 2018 г.
Дата проведения осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 05 февраля 2018 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два»
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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

	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
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
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
- ▶ 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 18 июля 2012 года №106н)

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – рыночная (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
 - 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 18 июля 2012 года №106н)

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 рыночной (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
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
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 рыночной (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 рыночной (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

	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
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
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 «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» (сокращенное название – КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо два»):
 - Юридический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
 - Фактический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
 - ОГРН 1077759966756
 - ИНН/КПП 7723627413/770401001
 - Дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 117312, Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 17, помещение Б2, офис 7Б
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422
 - ИНН 7736549699 / КПП 773601001
 - Дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», регистрационный №13142 от 22.10.2008 года выдан Государственным Университетом по Землеустройству
 - Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный №0019/2011, выдан НОУ ДПО «Институт профессионального образования» от 17 ноября 2011 г.
 - Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и включен в реестр оценщиков 22.04.2011 г. за регистрационным №3317
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/91006/7 от 11.01.2017 г., выдан ОАО «АльфаСтрахование» Срок действия договора с «09» февраля 2017 г. по «08» февраля 2018 г. на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/F0585/7 от 30.11.2017 г., выдан ОАО «АльфаСтрахование» Срок действия договора с «09» февраля 2018 г. по «31» декабря 2019 г. на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: Asitnikov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2005 г.

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

	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
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	
▶ 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	17
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

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
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	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

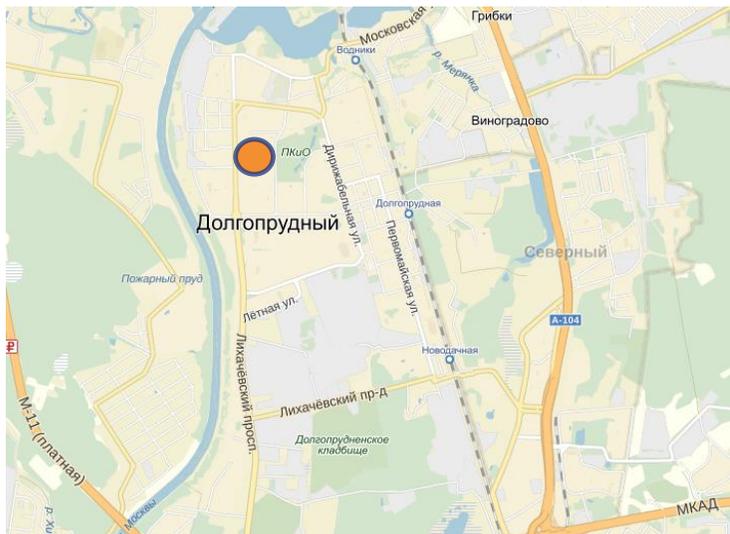
<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №10/2015-1 от 30 октября 2015 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №4 от 09 февраля 2018 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» 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 №20180209-1 от 09 февраля 2017 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, 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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162 – Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6., 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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д.6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 05 февраля 2018 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 05 февраля 2018 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 139 958 338,42 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>▶ 120 927 817,34 руб. без НДС</p>

	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
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	27
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/4)

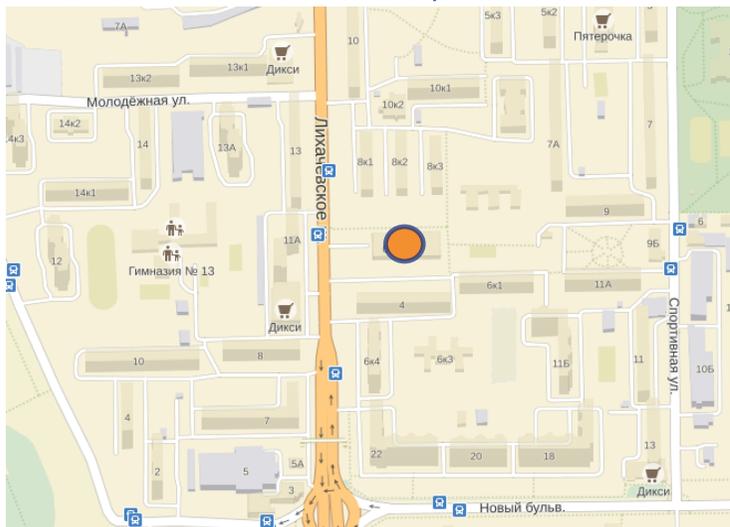
Описание Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, 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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6., 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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д.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 отличное

Нежилое здание общей площадью 2 110, 5 кв. м



Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

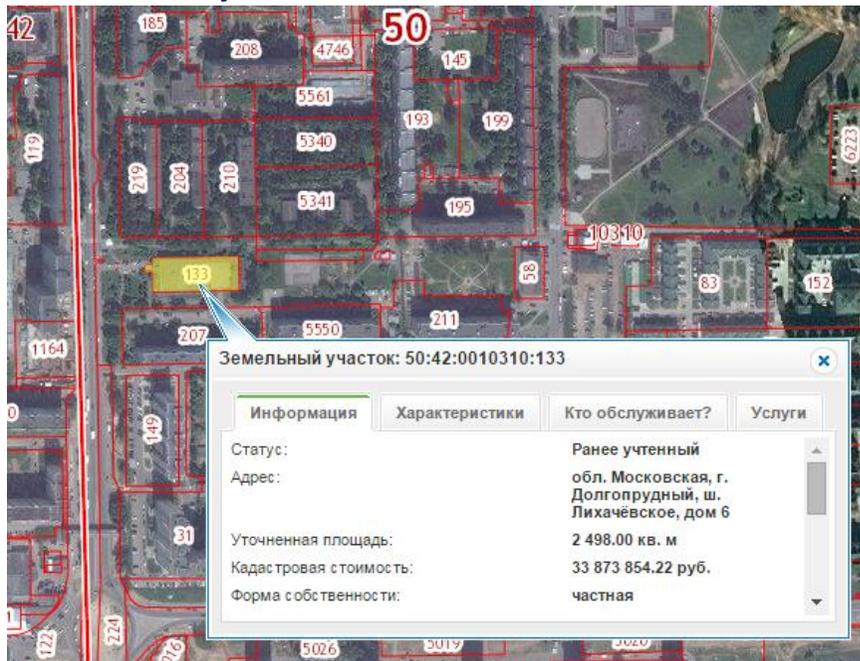
- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – 2014
 - Этажность – 2
 - Общая площадь – 2 110,5 кв. м
 - Общий объем – 8 960 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 КСП Капитал ООО 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
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м



- ▶ 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 КСП Капитал ООО 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
 - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

План земельного участка



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

▶ 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
- Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- Кадастровая стоимость земельного участка: 33 873 854,22 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 КСП Капитал ООО 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 4

▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Перечень предоставленных документов:

- ▶ Кадастровая выписка на земельный участок №МО-15/3В-1048582 от 08.06.2015 г.
- ▶ 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 №99/2017/23251807 от 19.07.2017 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №50-1-29/4002/2018-80 от 05.02.2018
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/23246027 от 19.07.2017 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, 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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6., 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: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д.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.
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
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	30
▶ Краткая характеристика региона	33
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2016-2022 гг.

Экономические показатели	2016 (Ф)	2017П	2018П	2019П	2020П	2021П	2022П
Индекс потребительских цен*	7,0%	3,8%	4,2%	4,3%	4,3%	4,2%	4,3%
Индекс цен производителей*	4,1%	10,8%	5,3%	5,3%	4,2%	4,0%	-
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	8,0%	7,2%	8,0%	7,4%	6,5%	6,5%	-

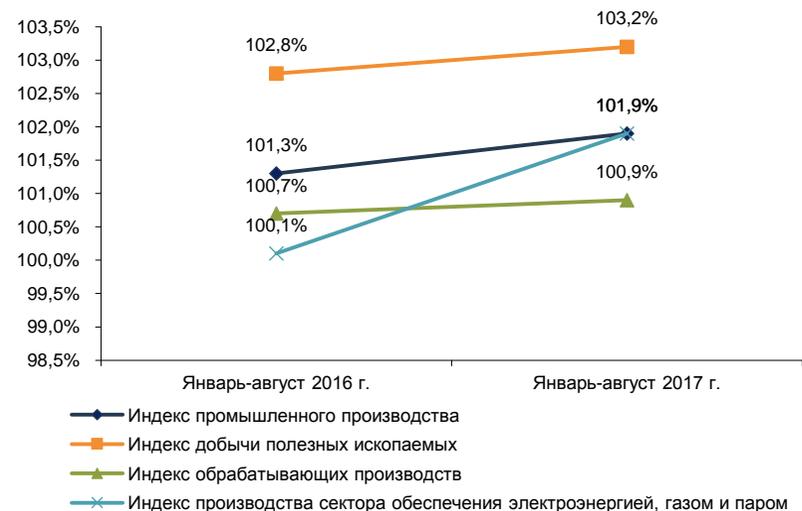
Источник: EIU, IHS, Russia Economic Outlook, анализ Исполнителя
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Общая информация

- Российская экономика постепенно выходит из рецессии и в краткосрочной и среднесрочной перспективе вступает в фазу медленного роста. По данным Минэкономразвития, рост ВВП России за январь-август 2017 г. составил 1,7%. Во многом на рост ВВП в августе повлиял рост промышленного производства благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей, рост потребления, а также активный рост сельскохозяйственного производства в результате уборочной компании и продолжающийся рост инвестиций в основной капитал
- По данным Information Handling Service (IHS), в 2017 г. реальный рост ВВП России продемонстрирует рост на 1,7% по сравнению с 2016 г. и в номинальном выражении составит 1,53 трлн долл. США. Ключевыми драйверами роста российской экономики выступает рост внутреннего потребления
- В ближайшей перспективе прогнозируется сокращение инфляции на фоне сдержанного потребительского спроса и общего замедления роста цен. Согласно базовому сценарию социально-экономического развития МЭР, инфляция за 2017 г. составит 4%. Низкому уровню инфляции также способствовала стабилизация обменного курса, динамика которого, как ожидается, в ближайшем будущем будет связана с мировыми ценами на сырую нефть
- Снижение цен на энергоносители за последние несколько лет существенно сократило экспортные поступления федерального бюджета и обусловило бюджетный дефицит в 2016 г. на уровне более 3% от ВВП. В 2017 г. этот показатель снизился и к концу 1 пол., по данным IHS, составил 2,1% от ВВП. Сокращение было вызвано дополнительными доходами от экспорта энергоресурсов, цены на которые демонстрируют постепенный рост
- В ноябре 2016 г. с целью обеспечения роста нефтяных цен страны-члены ОПЕК приняли меры по заморозке добычи нефти на уровне 32,5 млн. баррелей в сутки, что привело к стабилизации цен на нефть в декабре 2016 г. на уровне 52,08 долл. США за баррель. В мае 2017 г. было принято решение продлить соглашение ещё на 9 месяцев – до конца марта 2018 г. По оценкам Минэнерго России, дополнительные доходы российского бюджета от сделки по сокращению добычи нефти составляют от 700 млрд руб. до 1 трлн руб.

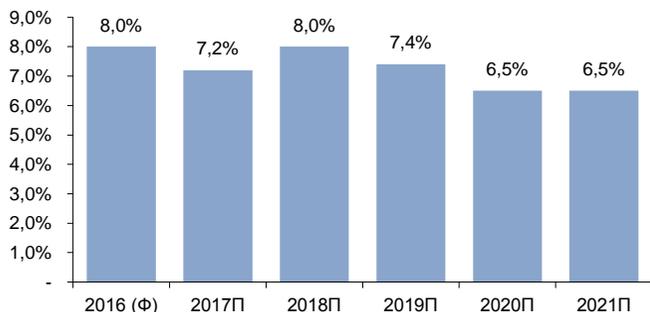
- Несмотря на экономические санкции и сложную политическую обстановку, в июне 2017 г. Минфин РФ произвёл размещения суверенных облигаций на сумму 3 млрд долл. США: десятилетние облигации на 1 млрд с доходностью на уровне 4,25% и тридцатилетние облигации на 2 млрд долл. США с доходностью 5,25%. В 2016 г. также было проведено размещение облигаций на сумму 3 млрд долл. США. Ожидается, что в ближайшей перспективе Минфин продолжит подобные размещения для финансирования дефицита бюджета
 - Важным моментом, оказывающим существенное влияние в течение последних лет на финансовую систему РФ, стал процесс изъятия лицензий у неэффективных банков ЦБ РФ, в результате которого в январе-декабре 2016 г. было отозвано 97 банковских лицензий. За январь-сентябрь 2017 г. было отозвано более 50 лицензий. По заявлениям главы ЦБ РФ, в среднесрочной перспективе данный процесс продолжится. Также, громким событием банковского сектора в 2017 г. стала санация «ФК Открытие» и Бинбанка через Фонд консолидации банковского сектора (ФКБС). Согласно заявлениям регулятора, обе организации будут преобразованы в единую структуру, которая после санации, скорее всего, будет продана через размещение на бирже
 - Номинальный объем инвестиций в основной капитал в 2016 г. составил 14,6 трлн руб., что на 5,3% выше показателя 2015 г.
 - За 1 пол. 2017 г. совокупные инвестиции в основной капитал составили 5,7 трлн руб., что на 4,8% выше, чем за аналогичный период 2016 г. Наиболее существенный прирост инвестиций в основной капитал 1 пол. 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. был продемонстрирован в секторе добычи полезных ископаемых и составил 7%, а также в секторе торговли и ремонта, где прирост составил 8,6%
 - Как отмечает Минэкономразвития, данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во 2 пол. 2017 г., вероятно, будут уступать показателям января-июня, когда показатель повысился на 4,8%, за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 г. (в 3 квартале 2016 г. рост составил 0,5% в годовом выражении после сокращения на 1,4% в 1 пол. 2016 г.)
- ### Инфляция и рост цен производителей
- По данным Росстата, за январь-декабрь 2016 г. средняя ежемесячная инфляция составила 0,4% (за январь-декабрь 2015 г. – 0,77%). Таким образом, общий рост потребительских цен в данном периоде составил 5,39% против 12,91% в аналогичном периоде 2015 г. По данным Росстата, за 2015 г. инфляция в России составила 15,5%, превывсив прошлогоднее значение на 7,7 п.п.
 - Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. снизится до 2,8%

Индекс производства



Источник: Федеральная служба государственной статистики, анализ Исполнителя

Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2016-2021 гг.



Источник: EIU, анализ FCG
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

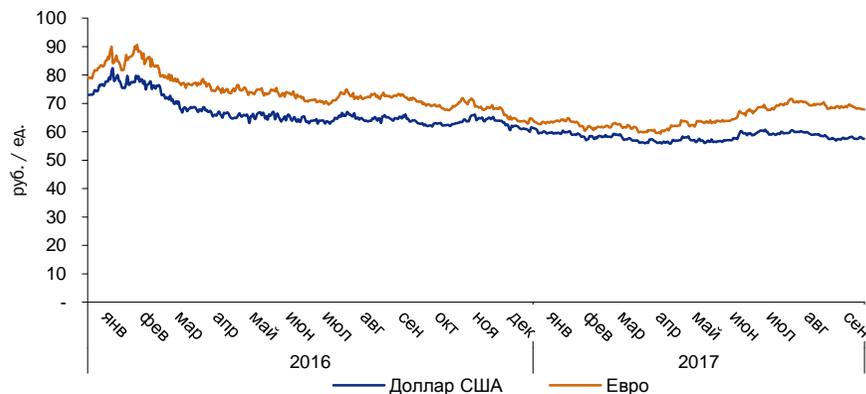
Промышленное производство

- ▶ В 1 пол. 2017 г. наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства. Рост промышленного сектора ускорился на 3,8% г/г в апреле-июне после 0,3% г/г в 1 квартале 2017 г. По данным IHS, в августе 2017 г. рост промышленного производства составил 1,5% г/г. Тем не менее, несмотря на общее улучшение макроэкономической ситуации, прогнозы по темпам роста промышленного производства остаются довольно консервативными: по прогнозам IHS, в 2017-2018 гг. средний темп роста промышленного производства составит 2,9%
- ▶ По данным Федеральной службы государственной статистики индекс цен производителей в августе 2017 г. достиг значения 102,4% по отношению к декабрю 2016 г. Ключевыми драйверами роста выступили цены таких как отраслей, как добыча полезных ископаемых – 106,7%, а также сектор водоснабжения – 110%. Наиболее слабое ценовое изменение претерпел сектор обрабатывающих производств, где индекс цен на конец августа по отношению к декабрю 2016 г. составил 100,7%
- ▶ Индекс промышленного производства России за январь-август 2017 г. вырос по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. и составил 101,9%. Объем добычи полезных ископаемых продемонстрировал рост и составил 103,2%. Индекс обрабатывающих производств за этот же период показал незначительный рост и составил 100,9%
- ▶ По данным Минэнерго потребление электроэнергии в Единой энергосистеме России в июле 2017 г. составило 76,9 млрд кВт ч, что на 1,7 % больше объема потребления за июль 2016 г. Потребление электроэнергии в июле 2017 г. в целом по России составило 78,2 млрд кВт ч, что на 0,9 % больше, чем в июле 2016 г. Основную нагрузку по обеспечению спроса на электроэнергию в ЕЭС России в июле 2017 г. несли тепловые электростанции (ТЭС), выработка которых составила 40,7 млрд кВт ч, что на 4,4 % меньше, чем в июле 2016 г. Выработка ГЭС за тот же период составила 17,1 млрд кВт ч (на 1,9 % больше уровня 2016 г.), выработка АЭС – 15,7 млрд кВт ч (на 13,4 % больше уровня 2016 г.), выработка электростанций промышленных предприятий – 4,3 млрд кВт ч (на 3,1 % больше уровня 2016 г.)

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2017 г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе- августе 2017 г. - на 1,2%
- ▶ В августе 2017 г. денежные доходы населения сложились в сумме 4 613 млрд руб. и увеличились по сравнению с августом 2016 г. на 3,4%, денежные расходы населения составили 4 576 млрд руб. и увеличились на 2,5%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 0,8%
- ▶ Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2017 г., по оценке, составила 38 040 руб., и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-августе 2017 г. - на 7,2%

Динамика курсов доллара США и евро в 2016-2017 гг.



Источник: Данные ЦБ РФ, анализ Исполнителя

Валютный курс

- Средний курс доллара за январь-сентябрь 2017 г. составил 58,28 руб./долл. США, а курс евро – 64,9 руб./евро. В целом за 2017 г. произошло укрепление курса национальной валюты, этому во многом способствовало соглашение об ограничении добычи нефти, которое зафиксировало цены на нефтяные ресурсы и соответственно стоимость национальной валюты
- В настоящий момент курс рубля активно поддерживается позитивной статистикой по росту ВВП и низкой инфляции
- Кроме того, по мнению экспертов, на падение стоимости национальной валюты повлиял отток капитала из страны, снижение мировых цен на нефть, санкции со стороны США, Евросоюза, Канады, Швейцарии и других стран, а также ухудшение оценки долгосрочных перспектив российской экономики

Платежный баланс

- Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) положительное сальдо торгового баланса РФ в за 1 пол. 2017 г. составило 66,8 млрд долл. США, что на 15,9 млрд долл. США больше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.
- Экспорт России в 1 пол. 2017 г. составил 168,6 млрд долл. США и по сравнению с 1 пол. 2016 г. увеличился на 28,7%

- Основой российского экспорта в 1 пол. 2017 г. в страны дальнего зарубежья традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта в эти страны составил 66,6% (в 1 пол. 2016 г. – 62,3%). По сравнению с январем-июнем 2016 г. стоимостный объем топливно-энергетических товаров возрос на 38,3%, а физический – на 3,6%. Среди товаров топливно-энергетического комплекса возросли физические объемы экспорта угля каменного на 10,5%, газа природного – на 9,7%, дизельного топлива – на 4,0%, нефти сырой – на 1,5%. Вместе с тем снизились физические объемы экспорта бензина автомобильного на 25,5%, керосина – на 15,5%
- В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья на долю машин и оборудования в 1 пол. 2017 г. приходилось 50,1% (в 1 пол. 2016 г. – 47,2%). Возрос стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-июнем 2016 г. на 34,6%. Стоимостный объем поставок средств наземного транспорта, кроме железнодорожного возрос на 42,4%, механического оборудования – на 34,8%, электрического оборудования – на 24,6%, инструментов и аппаратов оптических – на 21,3%. Физический объем импорта легковых автомобилей снизился на 9,8%, а грузовых автомобилей – возрос на 39,1%
- По данным таможенной статистики в 1 пол. 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 270,4 млрд. долларов США и по сравнению с 1 пол. 2016 г. увеличился на 28,1%
- В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Европейского Союза в январе-июне 2017 г. приходилось 43,9% российского товарооборота (в январе-июне 2016 г. – 43,7%), на страны СНГ – 12,3% (12,4%), на страны ЕАЭС – 8,7% (8,7%), на страны АТЭС – 30,1% (29,0%). Основными торговыми партнерами России в январе-июне 2017 г. среди стран дальнего зарубежья были: Китай, товарооборот с которым составил 38,4 млрд долл. США (135,4% к январю-июню 2016 г.), Германия – 22,9 млрд долл. США (124,2%), Нидерланды – 20,6 млрд долл. США (133,2%), Италия – 11,2 млрд долл. США (122,2%), США – 10,7 млрд долл. США (122,1%), Республика Корея – 9,8 млрд долл. США (149,6%), Турция – 9,3 млрд долл. США (127,5%), Япония – 8,4 млрд долл. США (114,9%), Польша – 7,6 млрд долл. США (137,4%), Франция – 7,1 млрд долл. США (124,1%)

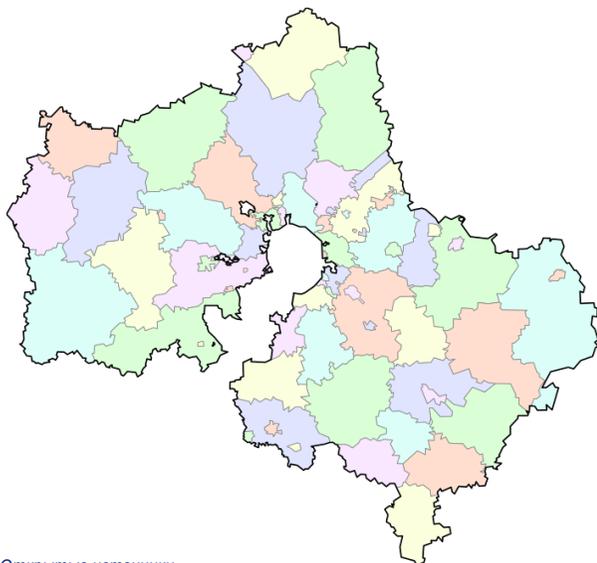
1 пол. 2017 г. характеризуется ростом чистого экспорта, положительной динамикой цен на нефть и, как следствие, укреплением курса национальной валюты. Рост ВВП, а также инфляционное таргетирование создают предпосылки для стабилизации макроэкономических условий в России

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 определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 379 кв. км; население: 7 318 647 чел. на 2016 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 2,2 трлн 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 2011 г. в субъекте действовало 11 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 100 567 чел. (2016 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 оцениваемый объект

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ 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

Анализ рынка торговой недвижимости Московской области

Общая информация

- ▶ По информации пресс-службы Минстроя Подмосковья, объем ввода коммерческой недвижимости в Московской обл. за последние два года вырос на 20%. В январе-мае 2017 г. площадь введенных в эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости в Подмосковье составила 967 тыс. кв. м – это на 20 % больше по сравнению с тем же периодом 2015 г.
- ▶ На первом месте по объемам ввода коммерческой недвижимости за пять месяцев 2017 г. по-прежнему находятся объекты логистического назначения (344,5 тыс. кв. м). Площадь сданных за этот период объектов административного (офисного) назначения составила 168,7 тыс. кв. м, объектов торговли – 190 тыс. кв. м
- ▶ В первые пять месяцев 2017 г. в Московской области началось строительство новых коммерческих помещений площадью более 2,4 млн кв. м. Прирост выданных разрешений на новое строительство по отношению к 2015 г. (1,7 млн кв. м коммерческих объектов) составляет около 30%
- ▶ Среди разрешенных к строительству площадей за прошедший период 2017 г. 1,1 млн кв. м – это объекты торговли, 749 тыс. кв. м – объекты промышленности и производства, более 568 тыс. кв. м – складские помещения
- ▶ В настоящее время в Московской обл. заморожено большое число торговых площадей. По состоянию на май 2017 г., по объему замороженных проектов лидируют г. Мытищи (228,4 тыс. кв. м), г. Химки (172 тыс. кв. м), г. Пушкино (153,4 тыс. кв. м), г. Подольск (131,9 тыс. кв. м) и г. Одинцово (107,8 тыс. кв. м). При этом в г. Пушкино и г. Подольске обеспеченность торговыми площадями находится на минимальном уровне, что свидетельствует о том, что проекты в этих городах имеют наибольший потенциал. Даже с учетом проектов ТРЦ, уже строящихся в данных городах, в случае их реализации потенциал рынков еще не будет исчерпан
- ▶ В целом основными причинами заморозки строительства объектов или отложенного выхода на строительную площадку стали кризисы 2008 и 2014 гг., которые существенно отразились на финансовом состоянии девелоперов и рынке недвижимости в целом

- ▶ В 2014 г. к финансовым проблемам добавилось и резкое сокращение спроса со стороны ритейлеров на торговые помещения – многие открывшиеся ТРЦ демонстрировали крайне низкую заполняемость площадей. В том числе, поэтому часть девелоперов приняло решить отсрочить строительство новых проектов
- ▶ Крупнейшие планируемые к строительству торговые объекты Подмосковья:
 - Компания Metro Cash & Carry получила разрешение на строительство нового торгового центра на Минском шоссе в с/п Жаворонковское, вблизи дер. Ликино в Одинцовском районе Подмосковья. Объем инвестиций составит 1,4 млрд руб. Общая площадь торгового центра составит 9,4 тыс. кв. м. Сдача объекта в эксплуатацию намечена на второй квартал 2019 г.
 - Немецкий концерн Tengelmann Group (владеет сетью магазинов стройматериалов OBI и дискаунтеров Plus) инвестирует 1 млрд руб. в строительство торгового центра OBI в подмосковном Дмитрове. Общая площадь торгового центра формата DIY («Сделай сам») составит 9,7 тыс. кв. м
 - Компания «Иммошан Россия» (входит в Auchan Holding) приступила к строительству торгово-развлекательного центра «Акварель Пушкино» площадью более 120 тыс. кв. м на 33-м километре Ярославского шоссе в Пушкинском районе Подмосковья. ТРЦ «Акварель» будет включать в себя торговые галереи с известными мировыми и российскими брендами, гипермаркет «АШАН», многозальный кинотеатр, кафе, рестораны, фудкорт, досуговый центр для детей и молодежи, а также отдельно стоящий магазин товаров для дома и ремонта. Открытие ТРЦ запланировано на четвертый квартал 2018 г.

Основные тенденции

- ▶ На фоне продолжающегося активного жилого строительства в Московском регионе в составе многих ЖК появляются новые районные и окружные торговые центры, а также торговые объекты формата street-retail, для обеспечения населения торговой инфраструктурой шаговой доступности
- ▶ По-прежнему некоторые города Подмосковья остаются не обеспеченными профессиональными ТЦ, однако, районы ближайшего Подмосковья заполнены предложением: в Котельниках (Люберецкий р-н) обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в 14,5 раз больше, чем в столице: 6 100 кв. м против 420 кв. м. Самым перспективным направлением становится ближайшее Подмосковье. Средний показатель обеспеченности торговыми площадями для центров, расположенных на удалении более 30 км, не превышает 150-200 кв. м на тысячу жителей
- ▶ Большие перспективы развития качественных торговых объектов в Московской области возможны с реализацией программы властей Подмосковья по строительству ТПУ на крупных железнодорожных станциях

- Всего планируется строительство до 120 ТПУ, в состав которых могут быть включены торговые, деловые и социальные объекты

Обеспеченность торговыми площадями

- Специалистами компании RRG была рассчитана перспективная обеспеченность торговыми площадями всех городов, сельских населенных пунктов и поселков Московской области. К примеру, если взять пул городов, население которых к 2019 превысит 50 тыс. человек, наивысшие показатели то обеспеченности будут демонстрировать Мытищи - 841 кв. м на тысячу жителей, на втором месте окажутся Химки - 624,6 кв. м, на третьем - Красногорск - 590,5 кв. м, далее - Наро-Фоминск - 586,4 кв. м, Дмитров - 551,3 кв. м. В случае ввода в эксплуатацию ТРЦ «Акварель» в Пушкино в рассматриваемые сроки, данный город займет третье место с показателем - 606,4 кв. м на тысячу жителей (без учета данного объекта - 95,7 кв. м)
- Самыми перспективными рынками с населением свыше 100 тыс. человек и низкой обеспеченностью торговыми площадями станут: Щелково (131,6 кв. м), Воскресенск (184,9 кв. м), Подольск (199,8 кв. м), Балашиха (218,1 кв. м), Раменское (245,7 кв. м)
- Минимальные показатели будут фиксироваться в таких городах как: Кимры, Истра - 0, Звенигород (57,1 кв. м), Фрязино (65,5 кв. м), Дубна (103,7 кв. м), Бронницы (107,3 кв. м), Ивантеевка (130,1 кв. м на 1 тысячу жителей). В этих городах есть потенциал, но девелоперам необходимо внимательно подходить к формированию концепции

Спрос и предложение

- За 2016 г. получили разрешения на строительство порядка 5,6 миллионов квадратных метров нежилой недвижимости, в том числе более 1 млн кв. м торговых площадей
- В торговых центрах, открывшихся в Московском регионе в 2016 г., работало 35-45% помещений. Однако к концу года показатель вакантных площадей сократился, и на 4 кв. 2016 г. средняя фактическая заполняемость достигла 70%, без учета строительства под нужды арендатора (built-to-suit) и арендаторов на этапе отделки помещений
- Учитывая положительную динамику заполнения торговых площадей в новых торговых центрах, а также сравнительно небольшой объем планируемого ввода в 2017 г., по прогнозам компании Colliers, уровень вакантности торговых площадей в качественных торговых центрах может снизиться и составить 9%
- На удалении свыше 30 км от МКАД преобладают районные и микрорайонные торговые центры, функционирует большое количество некачественных, морально устаревших торговых объектов

- Число морально устаревших торговых комплексов в Московском регионе аналитики RRG оценивают около 100. Срок полезного использования торгового центра составляет от 20 до 100 лет, его моральное устаревание происходит гораздо быстрее, он уже не может приносить владельцам максимальный доход и нуждается в реконцепции
- Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров Московской обл. по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится суммарно на города, удаленные от столицы не более чем на 30 км, к которым относятся, в том числе, Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы и другие. На города, расположенные на расстоянии 30-60 км от Москвы, приходится 12% общего количества арендопригодных площадей в Московской области, и около 18% от общей арендопригодной площади приходится на города, удаленные на 60-90 км. Менее всего качественных торговых площадей приходится на города Московской области, расположенные далее 90 км от Москвы, к которым относятся Дубна и Луховицы
- В рейтинге подмосковных торговых центров, составленном агентством RRG, лидирующие строчки заняли «Июнь» Мытищи – 10 баллов, «Отрада» на Пятницком шоссе – 9,3 балла, «Красный Кит» Мытищи – 8,9, «Зеленопарк» Ржавки – 8,6 баллов, «Реутов Парк» в Реутове – 8,5, XL-3 Мытищи – 7,7; «Июнь» Красногорск -7,7; «Выходной» Люберцы – 6,7, «Капитолий» Сергиев Посад – 6,5, «Светофор» Люберцы – 6,3 балла

Коммерческие условия

- Чаще всего арендные ставки номинируются в рублях (в среднем на срок от трех месяцев и выше), либо фиксируется валютный коридор
- Средняя цена предложений по продаже – 54 849 руб./ кв. м. Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения о продаже торговой недвижимости в Московской области составила около 19 033 руб./кв. м, максимальная – 95 308 руб./кв. м.
- Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что минимальная ставка аренды торговой недвижимости и в Московской области на Дату оценки составила 9 600 руб./кв. м/год, максимальная – 10 800 руб./кв. м/год. Средняя ставка находилась на уровне 10317 руб./кв. м/год
- Отдельно стоит отметить, что для анализа рынка были выбраны сопоставимые по площади с оцениваемым объекты. Также анализ по фактору местоположения был ограничен сопоставимыми по основным экономическим и ценообразующим характеристикам городами

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (3/5)

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 36, к. 3	1 364,0	130 000 000	95 308	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157656822/
г. Мытищи, ул. Силикатная	1 261,0	24 000 000	19 033	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/164151317/
г. Мытищи, Вокзальная площадь, д. 2	2 455,2	150 000 000	61 095	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/165795489/
г. Королев, туп. Фрунзенский, д. 1А	1 871,0	140 000 000	74 826	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169486175/
г. Мытищи, мкр Грибки	400,0	14 990 000	37 475	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/167847152/
г. Королев, ул. Пионерская, 30а	1 376,0	120 000 000	87 209	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169514232/
г. Балашиха, ул. Западная, д. 2	2 300	80 000 000	34 783	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/167361375/
г. Реутов, ул. Транспортная, 2в	3 620	150 000 000	41 436	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/166127777/
г. Балашиха, Вишняковское ш., 42	2 613	111 000 000	42 480	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/159080578/
Минимальная цена, руб./кв. м			19 033	
Максимальная цена, руб./кв. м			95 308	
Средняя цена, руб./кв. м			54 849	

Источник: Анализ Исполнителя

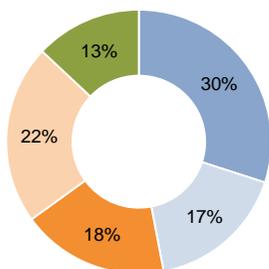
Предложения об аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв.м	Ставка, руб./мес.	Ставка, руб./кв.м/год	Источник
г. Мытищи, 1-й Красноармейский пер., д. 11А	100,0	80 000	9 600	https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ot_16_do_70_m2_831473324
г. Балашиха, ул. Чехова 4	500,0	400 000	9 600	http://mrochet.ru/object/2422643
г. Балашиха, ш. Носовихинское, д. 230а	375,0	300 000	9 600	http://mrochet.ru/object/2426240
г. Мытищи, Ярославское ш., 116с1	200,0	140 000	8 400	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/170219493/
г. Балашиха, Разинское ш., 12	60,0	48 000	9 600	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/161769044/
г. Балашиха, ул. Жилгородок, д. 44А	75,0	63 750	10 200	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/154263369/
г. Балашиха, ул. Маяковского, д. 14А	900,0	800 000	10 667	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/152213707/
г. Долгопрудный, ул. Октябрьская, д. 29	100,0	90 000	10 800	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dolgoprudnyy-210639098
Минимальная ставка, руб./кв. м/год			9 600	
Максимальная ставка, руб./кв. м/год			10 800	
Средняя ставка, руб./кв. м/год			10 317	

Источник: Анализ Исполнителя

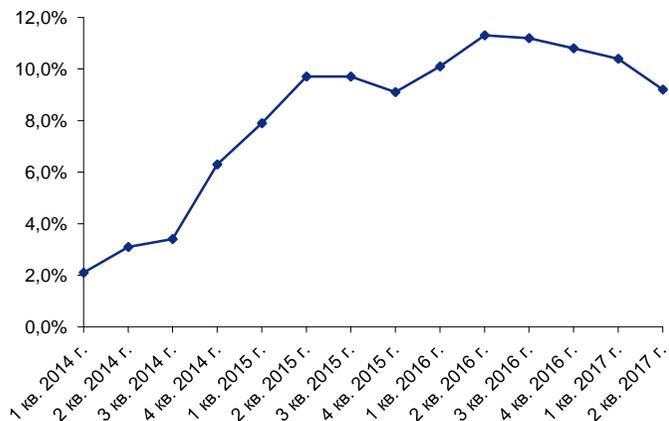
Структура спроса на складскую недвижимость в разрезе типов арендаторов

■ Ритейлеры
 ■ Дистрибьюторы
■ Логистические компании
 ■ Производственные компании
■ Прочие



Источник: Colliers International

Объем вакантных площадей, %



Источник: Colliers International

Анализ рынка складской недвижимости Московского региона

Предложение

- ▶ По итогам 1 пол. 2017 г. общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе достигло 12,97 млн кв. м, объем ввода составил 195 000 кв. м. По сравнению с аналогичным показателем 1 пол. 2016 г. объем введенных складских площадей увеличился на 33%. 67% от общего объема введенных в 1 пол. 2017 г. складских комплексов строились для дальнейшей сдачи в аренду. Одним из наиболее известных спекулятивных объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., стал блок 2.4 в логистическом парке «Север 2» общей площадью около 25 000 кв. м. Крупнейшим объектом, реализованным в формате built-to-suit и введенным в эксплуатацию во 2 кв. 2017 г., является склад компании BMW площадью около 35 000 кв. м в рамках логистического парка «PNK-Бекасово». Следует отметить, что 52% от общего объема введенных в 1 пол. 2017 г. складских площадей расположены на севере Московского региона

Спрос

- ▶ По итогам 1 пол. в Московском регионе арендовано и куплено около 500 000 кв. м складских площадей, что на 21% превышает аналогичный показатель 2016 г. Наибольший спрос сформирован сегментом ритейла. Средний объем сделки в данном сегменте по итогам 1 пол. 2017 г. составил 10 000 кв. м, что почти на 30% превышает аналогичный показатель 2016 г. Крупные ритейлеры, такие как Castorama и Leroy Merlin, продолжают расширяться в рамках текущих складских комплексов, арендуя дополнительные площади. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда производителем шин Yokohama более 10 500 кв. м в складском комплексе «Никольское»

Тенденции и прогнозы

- ▶ По прогнозам специалистов Colliers International, в связи с низким уровнем ввода новых объектов и высоким спросом на готовые складские комплексы, доля вакантных площадей снизится и к концу года зафиксируется на уровне 6-7%. Объем сделок к концу года будет сопоставим с показателем 2016 г. Существенных изменений в запрашиваемых ставках аренды до конца 2017 г. не произойдет. До конца 2017 г. будет введено около 400 тыс. кв. м качественных складских объектов. Большинство объектов строятся спекулятивно в рамках уже существующих складских комплексов

Коммерческие условия

- ▶ По итогам 1 пол. 2017 г. запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А в Московском регионе находится в диапазоне 3 400 - 4 000 руб./кв. м/год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока

Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московской области

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
г. Королев, ул. Кирова	5 300	16 000 000	3 019	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/159191086/
г. Фрязино, мкр. 5, ул. Полевая	7 000	25 000 000	3 571	https://fryazino.cian.ru/sale/suburban/164796999/
г. Химки, ш. Вашутинское	20 582	152 306 800	7 400	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/164488841/
г. Мытищи, проспект Олимпийский	18 900	100 000 000	5 291	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/169422261/
г. Балашиха, ул. Карбышева	2 900	15 000 000	5 172	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/151835819/
г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 68	12 000	50 000 000	4 167	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/
г. Химки, Ленинский пр.	3 000	10 500 000	3 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-187278266
г. Балашиха, 19-й км автодороги М7	17 622	69 000 000	3 916	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-balashiha-81975898
Минимальная цена, руб./кв. м			3 019	
Максимальная цена, руб./кв. м			7 400	
Средняя цена, руб./кв. м			4 504	

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

Спрос и предложение

- Стоимость земельных участков под коммерческую застройку, зависит от: удаленности от МКАД, подъездных путей, наличия коммуникаций, обременений, которые могут препятствовать строительству, вида земельного участка, юридической чистоты документов
- Рынок земли отражает общие тенденции на рынке недвижимости. Требования покупателей к качеству земли и наличию на ней готовой инфраструктуры становятся выше и строже. Например, все чаще критерием при покупке земли становится предоставление от продавца исходной сопроводительной документации на обеспечение всех коммуникаций. На рынке земельных участков под коммерческую застройку требования по обеспечению участка всеми коммуникациями выше, чем, например, для участков промышленного назначения
- Основным спросом в данном сегменте пользуются участки до 0,2 га под придорожный сервис и объекты общественного питания на основных трассах в небольшом удалении от г. Москвы

- Также значительное влияние на стоимость Подмосковной земли оказывает ее локальное местоположение, к которому, помимо прочего, относится направление по отношению к г. Москве. К примеру, стоимость земли, расположенной в восточной стороне, как правило, значительно дешевле земли, расположенной к западу от столицы. Это связано с престижностью направления, загруженностью основных магистралей, степенью застроенности и прочими факторами

- По данным агентства «Инвест-Недвижимость», наибольшее количество земельных участков предлагается по южному направлению, далее по количеству предложений следует северное направление

Коммерческие условия

- Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения по продаже земельного участка под коммерческую застройку в Московской области на составила 3 019 руб./кв. м, максимальная – 7 400 руб./кв. м. Средняя цена составила 4 504 руб./кв. м
- Отдельно стоит отметить, что для анализа рынка были выбраны сопоставимые по площади с оцениваемым объекты. Также анализ по фактору местоположения был ограничен сопоставимыми по основным экономическим и ценообразующим характеристикам городами

	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
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости	41
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	45
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	58
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения рыночной (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 рыночной (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:

$$PC = CZU + 3B_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}} * P_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{экон}}),$$

где

PC – рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{\text{дев}}$ – прибыль предпринимателя

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

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

$U_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$U_{\text{экон}}$ – 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, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
 - Экономическое (внешнее) устаревание ($U_{\text{экон}}$) – 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 рыночной (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 рыночной (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

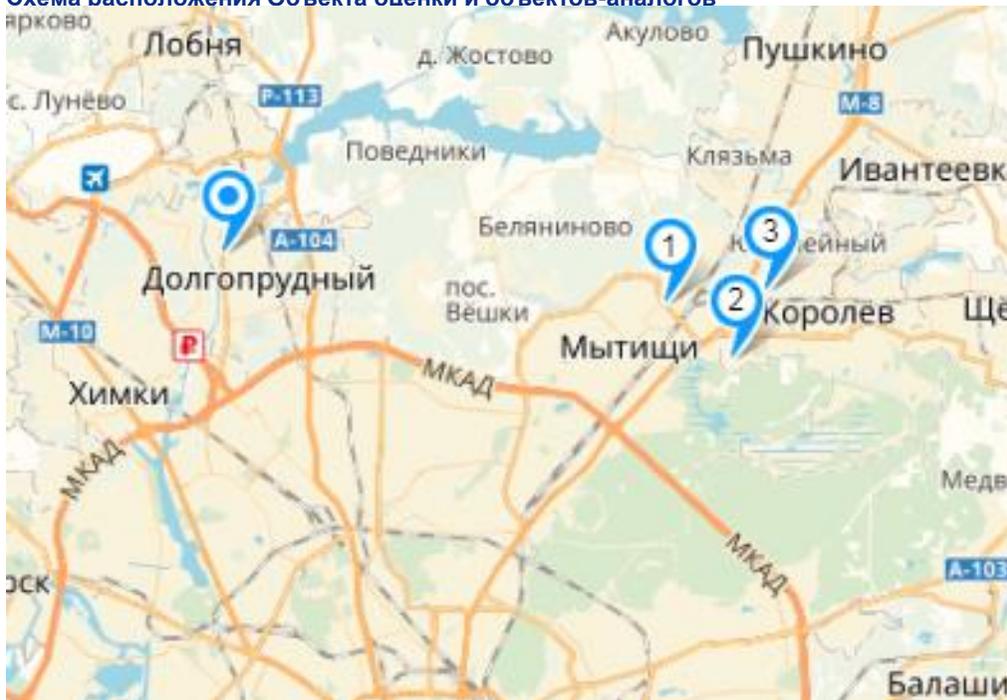
▶ Сравнительный подход

- 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, рыночная (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

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Объект оценки (метка б/н): Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6

Объект-аналог №1 (метка 1): Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 36, к. 3

Объект-аналог №2 (метка 2): Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, 30а

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская область, г. Королев, туп. Фрунзенский, д. 1А

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (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)
- ▶ Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м
- ▶ Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 36, к. 3	Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, 30а	Московская область, г. Королев, туп. Фрунзенский, д. 1А
Линия застройки	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Общая площадь, кв. м	2 408,4	1 364,0	1 376,0	1 871,0
Тип объекта	комплекс зданий торгового-складского назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерно-физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	торговые помещения в хорошем состоянии; в складских помещениях требуется проведение капитального ремонта	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается
Состав площадей (торговые/складские):				
<i>площадь торговых помещений, кв. м</i>	2 110,5	1 364,0	1 376,0	1 871,0
<i>площадь складских помещений, кв. м</i>	297,9	-	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 000,0	1 191,0	1 651,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность, долгосрочная аренда	собственность	собственность
Наличие парковки	организованная парковка	стихийная парковка	организованная парковка	стихийная парковка
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация
Наличие особых условий	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Дата предложения	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018
Цена предложения, руб., с НДС		130 000 000	120 000 000	140 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		95 308	87 209	74 826
Контакт		7 903 960-56-95, 7 929 979-44-44 Роман	7 495 215-08-26 OXE Capital - Элитная Недвижимость	7 495 215-08-26 OXE Capital - Элитная Недвижимость
Источник*		https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157656822/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169514232/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169486175/

Источники: Анализ Исполнителя

Прим.: В рамках настоящего Отчета принято следующее допущение: учитывая цель оценки и предполагаемое использование Объекта оценки расчет справедливой стоимости производился без учета указанных в Отчете обременений

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Определение удельного показателя рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с учетом НДС		130 000 000	120 000 000	140 000 000
Площадь, кв. м		1 364	1 376	1 871
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		130 000 000	120 000 000	140 000 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		130 000 000	120 000 000	140 000 000
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия предложения, %</i>		-12,1%	-9,0%	-12,1%
Скорректированная стоимость, руб.		114 217 296	109 211 153	123 003 242
Дата предложения	05.02.2018	05.02.2018	05.02.2018	05.02.2018
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		114 217 296	109 211 153	123 003 242
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб.		106 222 086	101 566 372	114 393 015
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		77 875	73 813	61 140
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 36, к. 3	Московская область, г. Королев, ул. Пионерская ул., 30а	Московская область, г. Королев, туп. Фрунзенский, д. 1А
Город	Долгопрудный	Мытищи	Королев	Королев
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-1%	6%	6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		77 215	78 076	64 671
Линия застройки	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		77 215	78 076	64 671
Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м		-2 130	852	768
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		75 085	78 928	65 440

Источники: Анализ Исполнителя

Определение удельного показателя рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность, долгосрочная аренда	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		2,1%	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		76 688	78 928	65 440
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 408,4	1 364,0	1 376,0	1 871,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-7%	-7%	-3%
Тип объекта	комплекс зданий торгового-складского назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	организованная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	организованная парковка
<i>Корректировка, %</i>		6%	6%	-
Инженерно-техническое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		75 756	78 054	63 423
Состояние отделки	торговые помещения в хорошем состоянии; в складских помещениях требуется проведение капитального ремонта	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается
Площадь помещений с хорошим состоянием отделки, кв. м		1 364,0	1 376,0	1 871,0
Площадь помещений, требующих проведения ремонта, кв. м		-	-	-
Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м		-	-	-
Общая корректировка, %		-15%	-7%	-3%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		20%	21%	17%
Вес, обратнопропорционально произведенных корректировок		0,323	0,307	0,370

Источники: Анализ Исполнителя

Определение удельного показателя рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость торговых помещений, руб./кв. м		75 756	78 054	63 423
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	71 894			
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений	0,6			
Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС	43 050			
Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС	5 500			
Удельная стоимость складских помещений в фактическом состоянии, руб./кв. м, с НДС	37 550			

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/13)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2018	2019	2020	2021	2022
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	50	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования	%	13,26%				
Период дисконтирования	-	0,45	1,39	2,39	3,39	4,39
Фактор дисконтирования		0,95	0,84	0,74	0,66	0,58
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	47	86	77	69	63
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	86	77	69	63
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	342				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	390				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-12,1%				

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на особые условия (арендный бизнес) в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект			
	оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект оценки	арендный бизнес			
Объект-аналог №1	отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Объект-аналог №2			арендный бизнес	
Объект-аналог №3				арендный бизнес
Обособленные условия	отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Площадь сданных в аренду помещений, кв. м		1 364,0	1 019,0	2 512,7
Площадь вакантных помещений, кв. м		-	357,0	-
Коэффициент заповняемости торговых площадей		1,0	0,74	1,0
Корректировка на особые условия для здания без вакантных площадей		-12,1%		
Корректировка, %		-12,1%	-9,0%	-12,1%

Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет корректировки на особые условия

- ▶ Объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес
- ▶ 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 на 100%, а оцениваемый только необходимо начать заполнять с нуля
- ▶ Период поиска арендаторов на сегодняшний день занимает достаточно длительный срок. В рамках настоящего Отчета период заповняемости объекта до 100% загрузки принят на уровне 6 месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и всеми объектами-аналогами, новый собственник не получит 50% годового дохода (6 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
- ▶ Таким образом, полученная корректировка на особые условия для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 12,1%
- ▶ Объект-аналог №2 находится в аренде частично: 1 019,0 кв. м сдано в аренду, 375,0 кв. м не арендовано на Дату оценки. Исполнителем была рассчитана доля площадей сданных в аренду, она составила 0,74: (375 кв. м / (1 019 кв. м + 375 кв. м)). Таким образом, полученное ранее значение в 12,1% необходимо применить только к доле, сданной в аренду. Корректировка на особые условия (арендный бизнес) для объекта-аналога №2 составит минус 9% (12,1% * 0,74)

Средняя стоимость 1 кв. м вторичного рынка жилья

Город	Средняя стоимость, долл. США/кв. м
Долгопрудный	1 520
Химки	1 683
Балашиха	1 438
Королев	1 437
Мытищи	1 533

Источники: <http://www.arn.ru/>

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Мытищи	Королев	Королев
Средняя стоимость 1 кв. м, долл. США	1 520	1 533	1 437	1 437
Корректировка, %		-1%	6%	6%

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	2 408,4	1 364,0	1 376,0	1 871,0
Коэффициент	0,68	0,73	0,73	0,70
Корректировка, %		-7%	-7%	-3%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на местоположение

- ▶ Корректировка на местоположение
- ▶ В таблице приведены средние стоимости жилой недвижимости за 1 кв. м по каждому городу
- ▶ Корректировки на местоположение определялась по следующей формуле:

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

где

Коц – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения оцениваемого объекта

Кан – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения объекта-аналога

- ▶ Итоговый расчет корректировки приведен в таблице

Расчет корректировки на площадь

- ▶ Расчет корректировки на площадь объекта приведен в таблице

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		130 000 000	120 000 000	140 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	2 408,4	1 364,0	1 376,0	1 871,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	2 498,0	2 000,0	1 191,0	1 651,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	1,47	0,87	0,88
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-0,43	0,17	0,15
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	4 964			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Cзу)		-2 130	852	768

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса

- ▶ Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса
 - 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:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

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:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где

Cзу - стоимость 1 кв. м земельного участка

- Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее
- Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса приведен в таблице

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды. Величина данной корректировки для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 12,1%, а для объекта-аналога №2, который сдан в аренду не полностью – минус 9%. Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **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. Согласно данным, опубликованным ассоциацией Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>), величина скидки при продаже офисно-торговых объектов была рассчитана как среднее от скидок для торговых помещений и зданий с земельным участком (5%) и для офисных и другие общественных помещений и зданий с земельным участком (8%). Таким образом величина скидки на торг составила минус 8%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки расположен в г. Долгопрудном, объект-аналог №1 расположен в г. Мытищи и объекты-аналоги №2 и №3 – в г. Королеве. Данные города можно считать сопоставимыми по местоположению, в частности по фактору удаленности от МКАД – основной транспортной магистрали г. Москвы. Тем не менее ценообразование на объекты коммерческой недвижимости может отличаться, в связи с различной степенью экономической и социальной развитости городов, при этом значительное влияние на стоимость объектов недвижимости могут оказывать такие факторы как: уровень жизни, плотность и качество окружающей застройки, обеспеченность объектами торговой и социальной инфраструктуры и прочие. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить стоимость жилья. Для большей сопоставимости, Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость вторичной недвижимости на рынке жилья соответствующих городов. Источником информации для определения средней стоимости жилья является сайт «Анализ рынка недвижимости» (<http://www.amn.ru/>). Для объектов-аналогов №2 и №3 корректировка составила плюс 6%, для объекта-аналога №1 – минус 1%. Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены внутриквартально, следовательно, применение корректировки не требуется

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 2 130 руб./кв. м, для объекта-аналог №2 – плюс 852 руб./кв. м, для объекта-аналога №3 – плюс 768 руб./кв. м. Расчет и описание данной корректировки приведены ранее
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 169, табл. 99). Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам №2 и №3 принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется. Земельный участок, относящийся к объекту-аналогу №1 частично находится в долгосрочной аренде: 900 кв. м на праве собственности, 1 100 кв. м на праве долгосрочной аренды, поэтому для объекта-аналога №1 вводится корректировка. Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,85. Доля земельного участка, находящегося в аренде, составляет 0,55 от общей площади. Так как корректировка относится только к стоимости земельного участка, которая в среднем составляет 22% от всего комплекса (<http://www.avg.ru/pressa/press/2009/4/215>), то полученную корректировку нужно умножить на 22%. Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок для объекта-аналога №1 рассчитывается следующим образом: $(0,55 * ((1/0,85) - 1)) * 22\%$ и составляет плюс 2,1%
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** Объект оценки и объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, поэтому введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2017 г., стр. 185, рис. 57). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,7906 * x^{-0,124}$$

где: x – площадь объекта; y – удельная цена. Подробный расчет корректировки приведен ранее.

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** в состав Объекта оценки входит здание вспомогательного характера – склад, но основное назначение комплекса объектов в целом торговое. Все объекты-аналоги являются объектами торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги оснащены парковочными зонами, однако у Объекта оценки и объекта-аналога №3 они организованные, а у объектов-аналогов №1 и №2 парковка стихийная. Так как Объект оценки и объекты-аналоги имеют внутриквартальное расположение и находятся на удалении от активного машино потока, Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.»,

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

2017 г., стр. 175, рис. 97). Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой по нижней границе расширенного интервала составляет 1,06. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 6% и была рассчитана следующим образом: $(1,06/1-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** данная корректировка не вводилась, так как инженерно-техническое состояние Объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимо
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** состояние отделки основного здания торгового назначения хорошее, что сопоставимо с состоянием отделки объектов-аналогов, поэтому введение корректировки не требуется

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Значение
Площадь здания торгового назначения, кв. м	2 110,5
Площадь здания вспомогательного назначения - склада, кв. м	297,9
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	71 894
Удельная стоимость складских помещений в фактическом состоянии, руб./кв. м, с НДС	37 550
Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	151 732 395,37
Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. с НДС	11 186 243,35
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	162 918 638,72

Источники: Анализ Исполнителя

Определение доли стоимости каждого здания в стоимости всего Объекта оценки

Параметр	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	Доля
Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	151 732 395,37	0,93
Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. с НДС	11 186 243,35	0,07
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	162 918 638,72	1

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	162 918 638,72	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 401 114,53	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	150 517 524,19	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	118 798 949,46	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,94/1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	8 758 274,43	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,06/1,18
6	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	127 557 223,89	п. 4 + п. 5
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС		139 958 338,42	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В состав оцениваемого объекта, входит здание вспомогательного назначения – склад 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 – склада
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода.», 2017 г., стр. 247, табл. 153). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены административно-офисной части комплекса к складской составляет коэффициент 1,67 (значение принято из расширенного интервала на максимальном уровне, так как у оцениваемого объекта назначение помещений торговое), при расчете отношения удельной цены складского к офисному составит коэффициент 0,6 (т. е. 1/1,67). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для склада с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, так как здание требует проведение капитального ремонта. Стоимость проведения ремонта с учетом стоимости материалов составляет в среднем 5 500 руб./кв. м с НДС (http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/)
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки представлен в таблице
- ▶ В итоге, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

139 958 338,42 руб., без НДС

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

12 401 114,53 руб. НДС не облагается

- ▶ Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6

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 и составляет 4 года 329 дней. Прогнозный период длится с 09.02.2018 г. по 31.12.2021 г., постпрогнозный период приходится на 2022 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 2,8%, согласно прогнозам EIU (Country Forecast)

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 0,9 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1184-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>)
- ▶ Для вспомогательного здания – склада арендопригодная площадь принята на уровне только основной площади и составила 297,9 кв. м

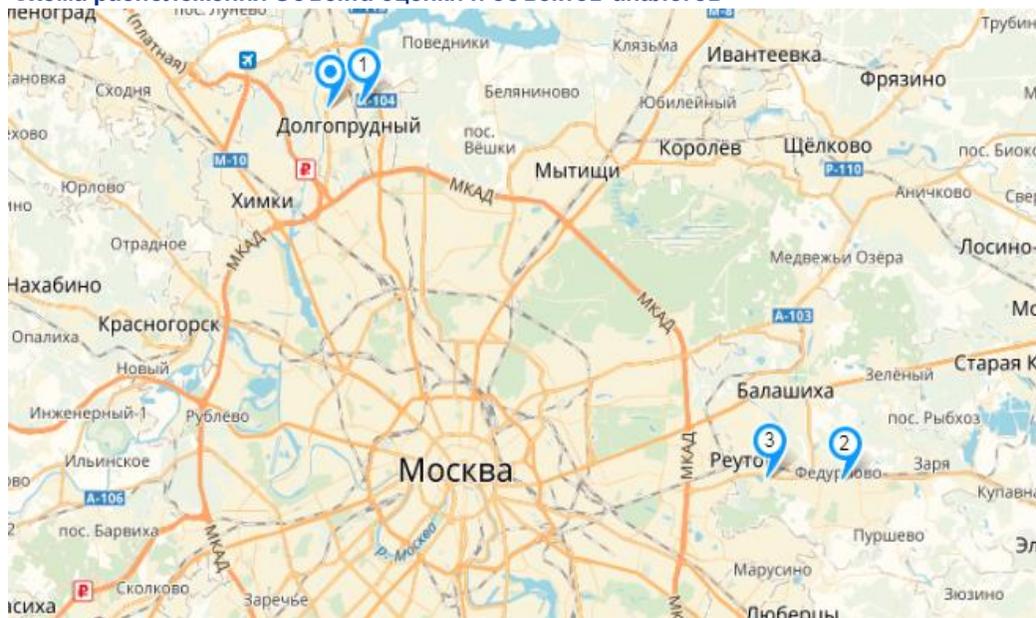
Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., стр. 34, табл. 5, стр. 40, табл. 10; «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.», 2017 г., стр. 30, табл. 2, стр. 40, табл. 9)
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 11,3% (среднее значение от 11,1% от мнению оценщиков и 11,5% по мнению сотрудников банков), для универсальных производственно-складских объектов – 14,2% (среднее значение от 13,7% от мнению оценщиков и 14,7% по мнению сотрудников банков)

Величина операционных расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК, 2016 г., стр. 91), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК, 2016 г., стр. 91). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н) : Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6

Объект-аналог №1 (метка 1) : Московская область, г. Долгопрудный, ул. Октябрьская, д. 29

Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская область, г. Балашиха, ул. Жилгородок, д. 44А

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Балашиха, ш. Носовихинское, д. 230а

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 – склада применялся понижающий коэффициент в размере 0,59. Описание приведено ранее при расчете рыночной (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 средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
 - Для здания торгового назначения **10 088** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **5 952** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Октябрьская, д. 29	Московская область, г. Балашиха, ул. Жилгородок, д. 44А	Московская область, г. Балашиха, ш. Носовихинское, д. 230а
Город	Долгопрудный	Долгопрудный	Балашиха	Балашиха
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
Линия застройки	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 110,5	100,0	75,0	375,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		90 000	63 750	300 000
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		10 800	10 200	9 600
Система налогообложения		НДС	НДС	НДС
Условия аренды		КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1, 2 этаж	2-й этаж	2-й этаж	2-й этаж
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018
Контакты		7 925 111 11 19 Дмитрий https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dolgoprudnyy-210639098	7 916 014-90-94 ТЦ Сфера https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/154263369/	7 499 110-84-83 Мэтр Роше http://mrochet.ru/object/2426240
Источник*				

Источники: Анализ Исполнителя

(*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

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

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		10 800	10 200	9 600
Площадь, кв. м		100,0	75,0	375,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 800	10 200	9 600
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 800	10 200	9 600
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 800	10 200	9 600
Дата предложения	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 800	10 200	9 600
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 314	9 741	9 168
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Октябрьская, д. 29	Московская область, г. Балашиха, ул. Жилгородок, д. 44А	Московская область, г. Балашиха, ш. Носовихинское, д. 230а
Город	Долгопрудный	Долгопрудный	Балашиха	Балашиха
<i>Корректировка, %</i>		-	6%	6%
Линия застройки	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-12%
Площадь объекта, кв. м	2 110,5	100,0	75,0	375,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1, 2 этаж	2-й этаж	2-й этаж	2-й этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>				
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 314	10 325	8 552
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (с учетом корректировки на торг)</i>		5%	11%	23%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,598	0,272	0,130
Ставка аренды для помещений торгового назначения, руб./кв. м/год, с НДС		10 088		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений		0,59		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		5 952		

Источники: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый 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	2 110,5	0,90	1 899,5	10 088	19 162 156
Вспомогательные помещения (склад)	297,9	1,00	297,9	5 952	1 773 101
Итого:	2 408,4		2 197,4		20 935 257

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Долгопрудный	Балашиха	Балашиха
Средняя стоимость 1 кв. м, долл. США	1 520	1 520	1 438	1 438
Корректировка, %		-	6%	6%

Источники: <http://www.aem.ru/>, анализ Исполнителя

Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет корректировки на местоположение

- ▶ Корректировка на местоположение
 - В таблице приведены средние стоимости жилой недвижимости за 1 кв. м по каждому городу
 - Корректировки на местоположение определялась по следующей формуле:

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

где

Коц – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения оцениваемого объекта

Кан – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения объекта-аналога

- Итоговый расчет корректировки приведен в таблице

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **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. Согласно данным, опубликованным ассоциацией Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>), величина скидки при аренде офисно-торговых объектов была рассчитана как среднее от скидок для торговых помещений и зданий с земельным участком (5%) и для офисных и другие общественных помещений и зданий с земельным участком (4%). Таким образом величина скидки на торг составила минус 4,5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки расположен в г. Долгопрудном, как и объект-аналог №1, в то время как объекты-аналоги №2 и №3 расположены в г. Балашихе. Данные города можно считать сопоставимыми по местоположению, в частности по фактору удаленности от МКАД - основной транспортной магистрали г. Москвы. Тем не менее ценообразование на объекты коммерческой недвижимости может отличаться, в связи с различной степенью экономической и социальной развитости городов, при этом значительное влияние на стоимость объектов недвижимости могут оказывать такие факторы как: уровень жизни, плотность и качество окружающей застройки, обеспеченность объектами торговой и социальной инфраструктуры и прочие. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить стоимость жилья. Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость вторичной недвижимости на рынке жилья соответствующих городов. Источником информации, для определения средней стоимости жилья является сайт «Анализ рынка недвижимости» (<http://www.arn.ru/>). Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый объект и объекты-аналоги №1 и №2 расположены внутриквартально, а объект-аналог №3 на 1-й линии застройки, следовательно, требуется корректировка. Величина корректировки основывалась на статистических данных справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфер Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 158, табл. 82). Отношение удельной ставки аренды объекта расположенного внутри квартала к ставке аренды такого же объекта расположенного на 1-й линии составляет 0,88. Таким образом, если оцениваемый объект расположен внутриквартально, а объект-аналог на 1-й линии, то корректировка составляет минус 12% (т.е. $(0,88/1-1)*100\%$)

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **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:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу – помещения торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют собственную организованную парковку, поэтому корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки расположен на 1 и 2 этажах здания, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим с любым из объектов-аналогов
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

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-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки, текущее среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения 06 февраля 2036 г. По состоянию на 05.02.2018 г. средняя доходность по ним составила 7,45%

► 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 1,38%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
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	6	-	-	-
Сумма	11					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	1,38					
Итоговая премия за риск	1,38%					

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

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

где:

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

► Срок экспозиции принят на основании данных, опубликованных ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1178-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>), средний период экспозиции для торговых и развлекательных помещений и зданий составляет диапазон от 5 до 6 месяцев. В

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (10/13)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

- ▶ рамках настоящего Отчета срок экспозиции принят на среднем уровне – 5,5 месяцев, что основывается на типичной для данного сегмента рынка длительности процесса реализации объектов данного типа
- ▶ Премия за низкую ликвидность составляет 3,41% (т.е. 7,45% * 5,5/12)
- ▶ 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%

Размер вознаграждения за управление

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%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,24%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,45%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	3,41%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	13,24%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., стр. 103, табл. 55). Среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

- ▶ составляет 11,4% по мнению оценщиков и 11,5% по мнению банков. Среднее
- ▶ составило 11,45%. Также были использованы данные, опубликованные Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2017-goda>), согласно которым ставка капитализации для торговых объектов низкого класса, расположенных внутри квартала, составляет 12%. К расчетам было принято среднее значение в 11,73%

Ставки капитализации для универсальных низкоклассных офисно-торговых объектов

Аналитик	Диапазон ставок, %	Ставка капитализации, %
Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости", 2017 г.		11,45%
Статриелт		12,00%
Среднее значение		11,73%

Источники: Анализ Исполнителя

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:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R - g}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2021 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, публикуемым ресурсом EIU, или 2,8%

Операционные расходы для торговых помещений класса С	
Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 110,5
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м с НДС, в т. ч.:	2 304
коммунальные платежи (1)	645
Операционные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС (2)	3 432
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	2 787
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС	5 881 964

Источник: (1) Статья "Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода", Вольнова В. А.

(2) Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е., СРК-2016, стр. 91, табл. 50

- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 2 787 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов составила 5 881 964 руб. (2 787 руб./кв. м * 2 110,5 кв. м)

Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (склада)

- ▶ Стоимость проведения капитального ремонта для здания вспомогательного назначения с учетом стоимости материалов составляет в среднем 5 500 руб./кв. м с НДС (http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/)
- ▶ По результатам расчета затраты на проведение ремонта составят: 1 638 450 руб. с НДС, с учетом стоимости материалов

Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

120 927 817,34 руб., без НДС

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

12 401 114,53 руб., НДС не облагается

- ▶ Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	09.02.2018-31.12.2018	2019	2020	2021	2022	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,2%	4,3%	4,3%	4,2%	2,8%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	19 162 156	17 272 190	19 966 967	20 825 547	21 721 046	22 633 330	23 267 063
Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	1 773 101	1 598 220	1 847 571	1 666 943	1 927 017	1 736 955	1 980 973
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		25,9%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		16 504 714	19 295 916	19 902 497	20 919 948	21 566 071	22 337 560
Затраты на ремонт, руб., с НДС		1 638 450					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	5 881 964	5 301 825	6 129 006	6 392 553	6 667 433	6 947 465	7 141 994
Чистый операционный доход, руб., с НДС		9 564 439	13 166 910	13 509 944	14 252 515	14 618 606	15 195 566
Ставка дисконтирования, %		13,24%	13,24%	13,24%	13,24%	13,24%	13,24%
Ставка капитализации, %							11,73%
Темпы роста, %							2,80%
Период дисконтирования		0,45	1,40	2,40	3,40	4,40	4,90
Фактор текущей стоимости		0,9456	0,8402	0,7420	0,6552	0,5786	0,5438
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		9 044 134	11 062 838	10 024 378	9 338 248	8 458 325	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							47 927 923,00
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							170 163 113,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							92 534 700,85
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки руб., с НДС							140 462 623,85
Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается							12 401 114,53
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС							128 061 509,32
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС							108 526 702,81
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС							120 927 817,34

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	140 462 623,85	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 401 114,53	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	128 061 509,32	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	108 526 702,81	п. 3/1, 18
	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	120 927 817,34	п. 4 + 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
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	139 958 338,42	0,40	55 983 335,37
Доходный	120 927 817,34	0,60	72 556 690,40
Итого			128 540 025,77

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения рыночной (справедливой) стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение
Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м	108 164 635,65
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 974 275,59
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 401 114,53
Итого	128 540 025,77

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (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. Проанализировав текущее состояние рынка помещений торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения доходному подходу веса 0,6, а сравнительному подходу – 0,4
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 05 февраля 2018 г., составила:

128 540 025 (сто двадцать восемь миллионов пятьсот сорок тысяч двадцать пять) рублей 77 копеек 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 рыночной (справедливой) стоимости для каждого объекта недвижимости (в Приложении 6 приведено подробное описание распределения стоимости пообъектно)

	стр.
Приложения	
1. Декларация качества оценки	74
2. Список используемой литературы	75
3. Свидетельства о членстве в СРО	76
4. Полисы страхования ответственности	77
5. Фотографии Объекта оценки	79
6. Копии предоставленных документов	83
7. Дополнительные расчеты и материалы	115
8. Информация из сети Интернет	133

- ▶ 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»

Оценщик



Ситников А. Д.

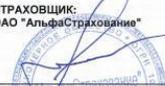
Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ 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 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ 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 (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А. - Нижний Новгород, 2016 г.
- ▶ Статистическая информация Ассоциации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>)



Полисы страхования ответственности (1/3)

 ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991P/776/F04567 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																												
г. Москва	17 августа 2017 г.																											
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (праву и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																												
СТРАХОВЩИК	ОАО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713956834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																											
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 11912, г. Москва, ул. Вавилова, д.17, ком. Б2 ИНН: 7736549699																											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																											
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 коп.) Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 8-ью взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="1004 706 1315 835"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> В случае неоплаты очередного 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 направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения 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 сумме меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.	Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	2	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	3	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	4	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	5	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	6	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	7	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	8	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																										
1	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
2	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
3	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
4	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
5	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
6	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
7	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
8	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																											
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при																											

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ.	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в отношении Страхователя, немедленно уведомить Страховщика письменно с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfaah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1253 735 1605 806"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </tbody> </table> Свыше 200 000 000 Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут 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 рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в форме письменной формы и составляют его неотъемлемую часть.						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: ОАО «АльфаСтрахование»						
 в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава № 0	 в лице Руководителя корпоративного блока Полуценного Александра Николаевича, действующего на основании доверенности №7917/16 от «31» октября 2016 г.						



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91006/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Ситников Артем Дмитриевич

Адрес регистрации и/или ИНН: ИНН: 505101153461

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 50000000 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 9 февраля 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 8 февраля 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Кожесмякин А.А./
Дог. №928/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Ситников Артем Дмитриевич/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 11 января 2017 г.

		<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0585/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>
г.Москва	30 ноября 2017 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 за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (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. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, k/c 3010181020000000593. БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации и/или ИНН: 505101153461</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 9 февраля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет 50000000 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 38900 руб. (Тридцать восемь тысяч девятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 9 февраля 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения 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 сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых 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 нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 9 февраля 2017 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 9 февраля 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключенных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>	

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение 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. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soz@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день 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. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут 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 рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Завление Страхователя на страховании ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Ситников Артем Дмитриевич	 в лице Руководителя дирекции №3 Антонникова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9499/14 от "08" декабря 2014 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/91006/7

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



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



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м



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



Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

24.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо два" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:42:0000000:4162

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 2110 кв. м, инв.№ 029-044-2578, лит. А, а , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Лихачевское шоссе, д.6.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2016-1033/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/002/2016-1033/2

Максимова О. Ю.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Максимова О. Ю.

50-ББ № 512680



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРБЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо два" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:42:0000000:1607

Объект права: Здание котельной, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв.№ 029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.6.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2016-1032/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/002/2016-1032/2

Максимова О. Ю.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Максимова О. Ю.

50-ББ № 512681



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активно два" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:42:0010310:133

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, ш.Лихачевское, д.6.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2016-1034/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/002/2016-1034/2

Максимова О. Ю.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Максимова О. Ю.

50-ББ № 512679

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1048582

1	Кадастровый номер:	50-42-0010310:133	2	Лист № 1	3	Всего листов: 12
4	Номер кадастрового квартала:	50-42-0010310	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	18.11.2005	
5	Предлущие номера:					
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Поттовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, дом 6					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Режим землепользования: Для эксплуатации строения					
12	Площадь: 2408 кв. м					
13	Кадастровая оценка: 33471854,72 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Общество с ограниченной ответственностью "Чайка"	Собственность, № 50-50-42/047/2014-074 от 31.12.2014	—	—	Поттовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствуют.	
16	Особые отметки: _____					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения: _____					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: _____					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____					
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____					

Начальник Долгопрудинского отдела
(полное наименование должности) Л. Н. Алчовт
(подпись, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1048582

1	Кадастровый номер:	50-42-0010310:133	2	Лист № 2	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:500					
Условные знаки: _____						
Начальник Долгопрудинского отдела (полное наименование должности) Л. Н. Алчовт (подпись, фамилия)						

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЭВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50-42/0010310-133
 4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Характеристика части	
			2	3
1	—	весь	Характеристика части	
2	2	1193,54	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ	
3	3	20,38	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ	
4	4	20,84	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ	
5	5	372,14	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ	
6	6	116,11	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ	
7	7	1,71	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ	

М.П. 

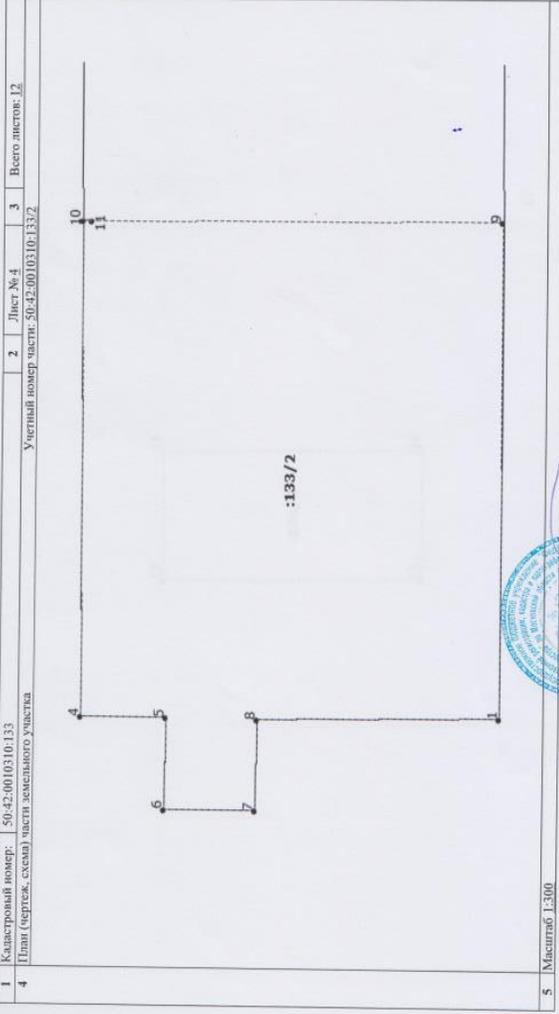
Начальник Договорленного отдела
 (полное наименование должности) Л. Н. Алюкин
 (подпись) (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЭВ-1048582

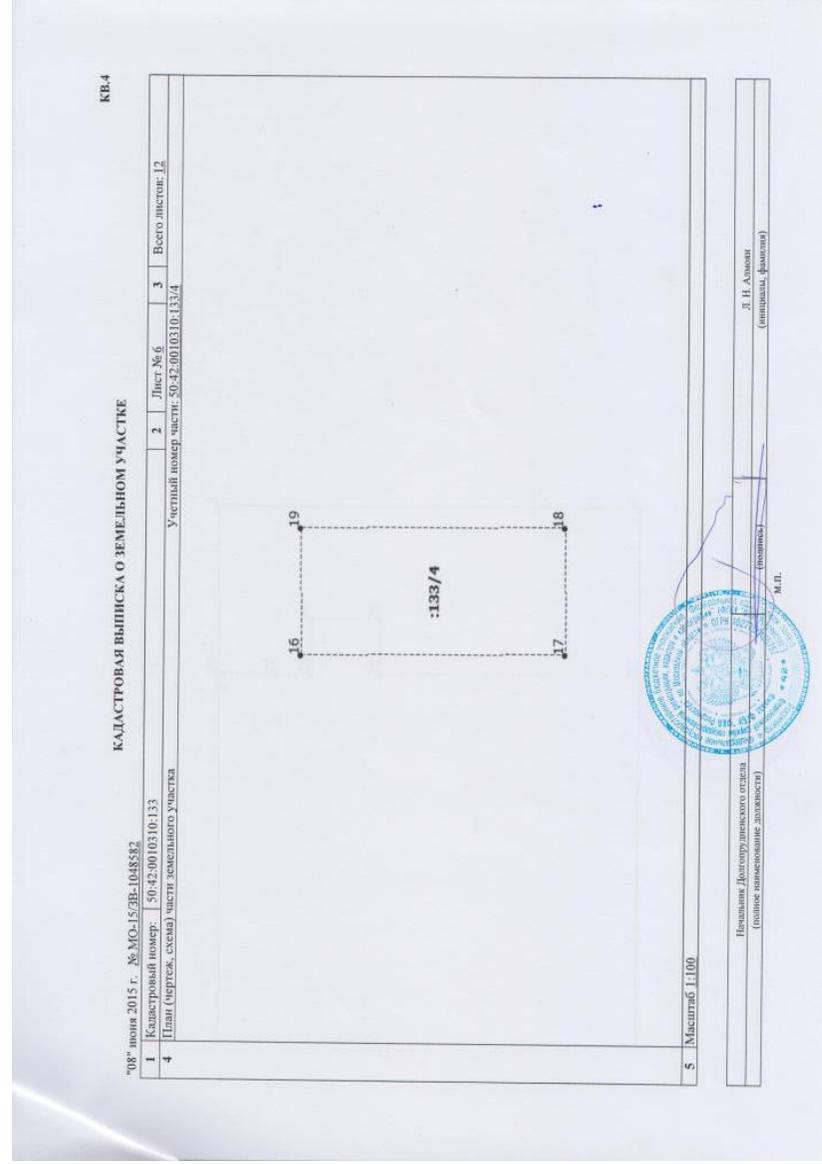
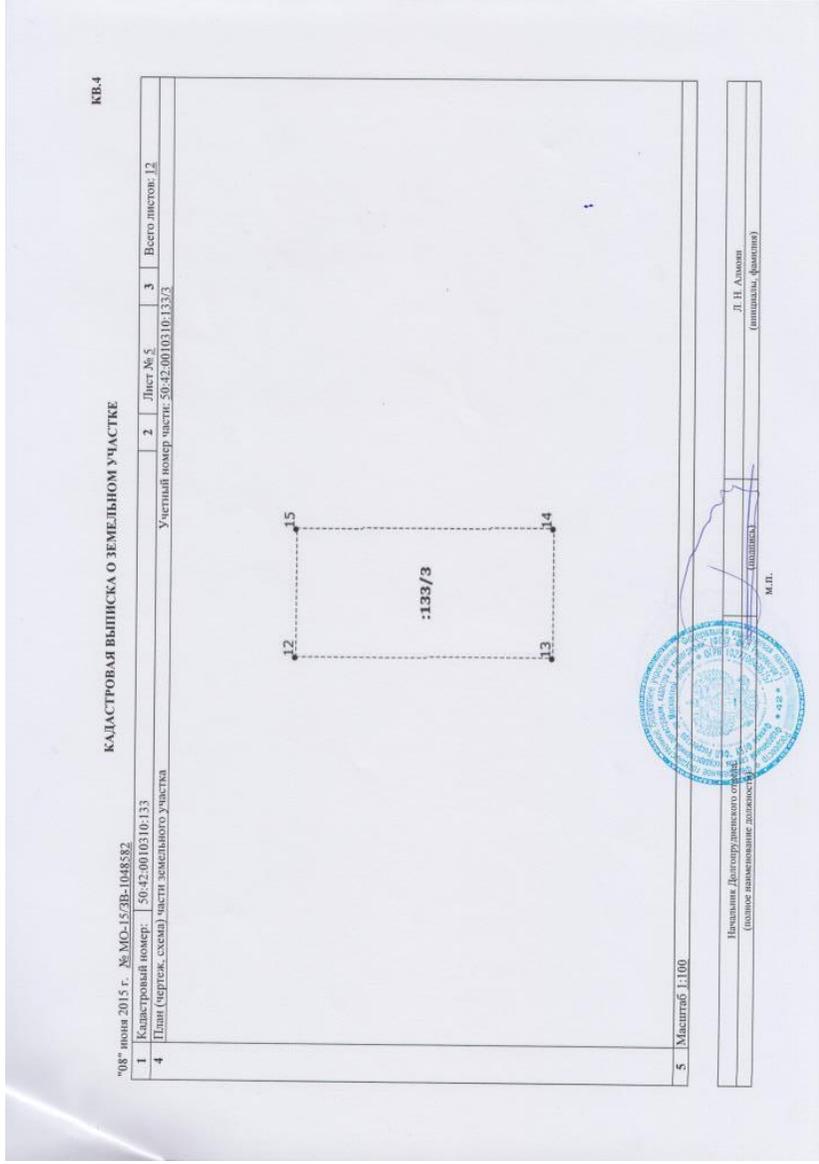
1 Кадастровый номер: 50-42/0010310-133
 4 План (чертеж, схема) части земельного участка

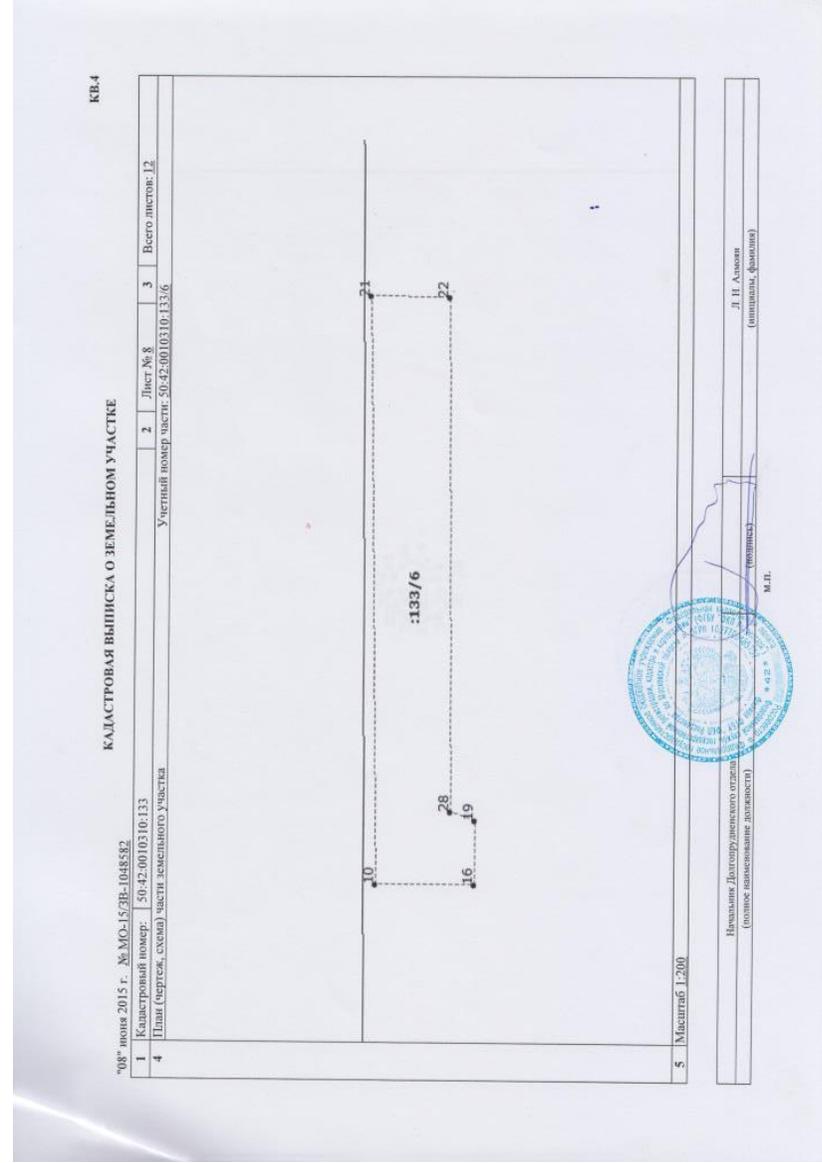
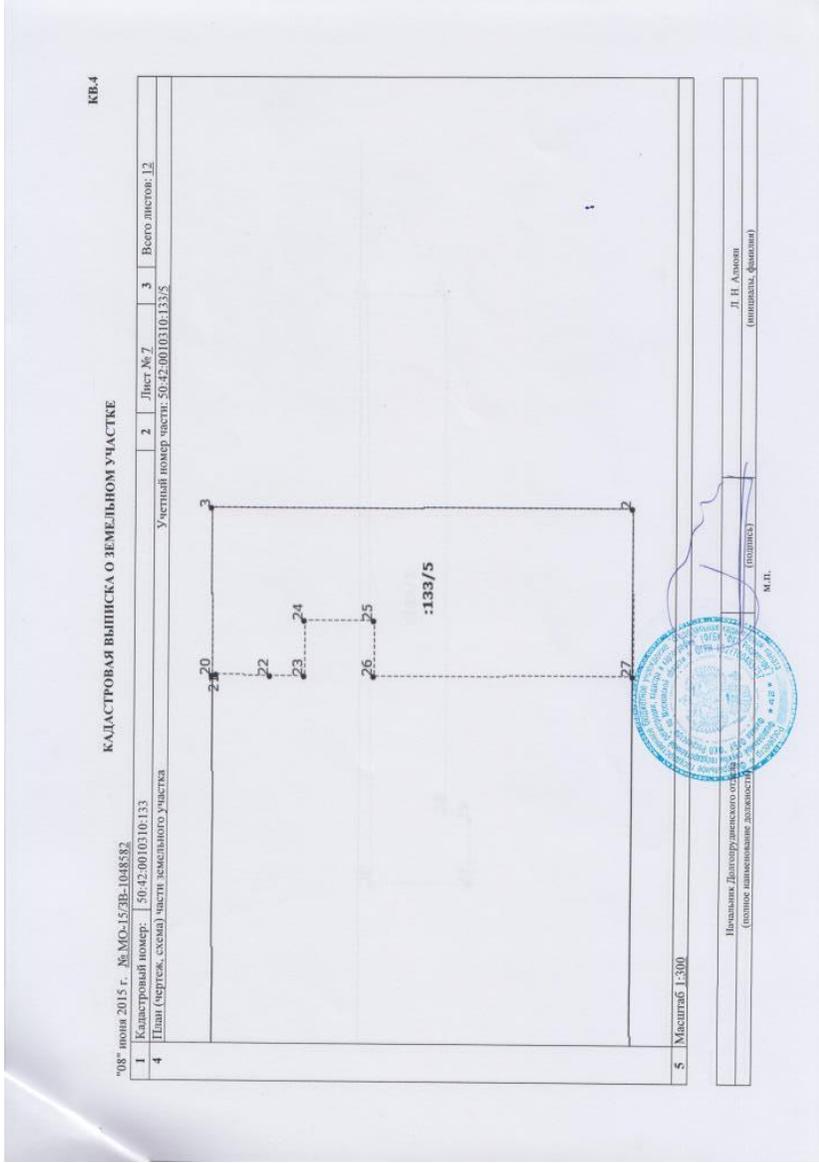


5 Масштаб 1:300

М.П. 

Начальник Договорленного отдела
 (полное наименование должности) Л. Н. Алюкин
 (подпись) (инициалы, фамилия)





КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЭВ-1048582

1	Кадастровый номер:	50-42-0010310-133	2	Лист № 9	3	Всего листов: 12
4	План (перспек, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50-42-0010310-133/7				
5	Масштаб: 1:100					

Начальник Диструктивного отдела
(полное наименование должности)

Л. Н. Алехин
(подпись, фамилия)

М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЭВ-1048582

1	Кадастровый номер:	50-42-0010310-133	2	Лист № 10	3	Всего листов: 12		
4	Описание местоположения границ земельного участка	Учетный номер части: 50-42-0010310-133/7						
	Номер в/п точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание завершения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	8	359° 20'	17.98	---	---	---
	2	2	1	269° 56'	78.72	---	---	---
	3	3	2	179° 48'	31.28	---	---	---
	4	4	3	89° 41'	78.74	---	---	---
	5	5	4	359° 49'	6.20	---	---	---
	6	6	5	90° 15'	6.90	---	---	---
	7	7	6	0° 41'	6.72	---	---	---
	8	8	7	270° 40'	6.88	---	---	---

Начальник Диструктивного отдела
(полное наименование должности)

Л. Н. Алехин
(подпись, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50:42:00103101133

4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты			Описание заперения на местности	Особые отметки (точность определения)	Лист № 11	3	Всего листов: 12
	X	Y	У					
1	489622.37	2188210.65	4		5			
2	489622.47	2188289.37			0.30			
3	489653.75	2188289.26			0.30			
4	489653.32	2188210.52			0.30			
5	489647.12	2188210.54			0.30			
6	489647.15	2188203.64			0.30			
7	489640.43	2188203.56			0.30			
8	489640.35	2188210.44			0.30			
9	489622.48	2188247.61			0.30			
10	489652.91	2188247.45			0.30			
11	489653.53	2188247.45			0.30			
12	489653.92	2188247.54			0.30			
13	489629.84	2188247.57			0.30			
14	489629.55	2188250.77			0.30			
15	489655.93	2188250.73			0.30			
16	489648	2188247.47			0.30			
17	489641.44	2188247.51			0.30			
18	489641.45	2188250.69			0.30			
19	489648.01	2188250.65			0.30			
20	489653.68	2188276.75			0.30			
21	489653.34	2188276.76			0.30			
22	489649.40	2188276.71			0.30			
23	489646.85	2188276.68			0.30			
24	489646.84	2188280.88			0.30			
25	489641.66	2188280.88			0.30			
26	489641.67	2188276.68			0.30			

Начальник Дисторупленного отдела
(полное наименование должности)

Л. Н. Алюви
(инициалы, фамилия)



М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50:42:00103101133

4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты			Описание заперения на местности	Особые отметки (точность определения)	Лист № 12	3	Всего листов: 12
	X	Y	У					
1	489622.37	2188210.65	4		5			
27	489622.43	2188276.77			0.30			
28	489649.21	2188251.07			0.30			
29	489644.85	2188278.49			0.30			
30	489644.76	2188278.38			0.30			
31	489644.60	2188278.25			0.30			
32	489644.32	2188278.16			0.30			
33	489644.01	2188278.18			0.30			
34	489643.77	2188278.30			0.30			
35	489643.56	2188278.54			0.30			
36	489643.47	2188278.85			0.30			
37	489643.51	2188279.18			0.30			
38	489643.75	2188279.49			0.30			
39	489644.05	2188279.63			0.30			
40	489644.46	2188279.61			0.30			
41	489644.72	2188279.45			0.30			
42	489644.91	2188279.20			0.30			
43	489644.97	2188278.87			0.30			

Начальник Дисторупленного отдела
(полное наименование должности)

Л. Н. Алюви
(инициалы, фамилия)



М.П.

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

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Долгопрудненское отделение
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Здание котельной
(наименование объекта недвижимости)

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 Долгопрудный, шоссе Лихачевское, д.6	

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. Экспликация 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 кирпичные

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

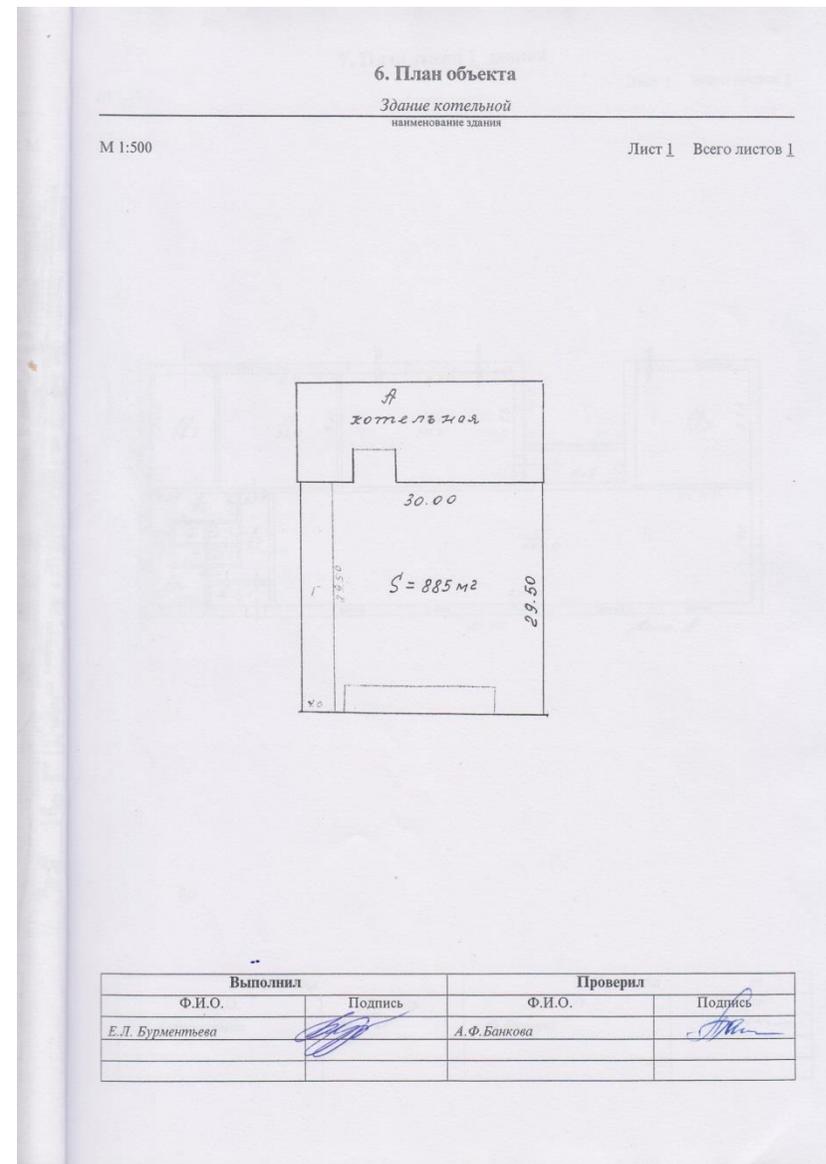
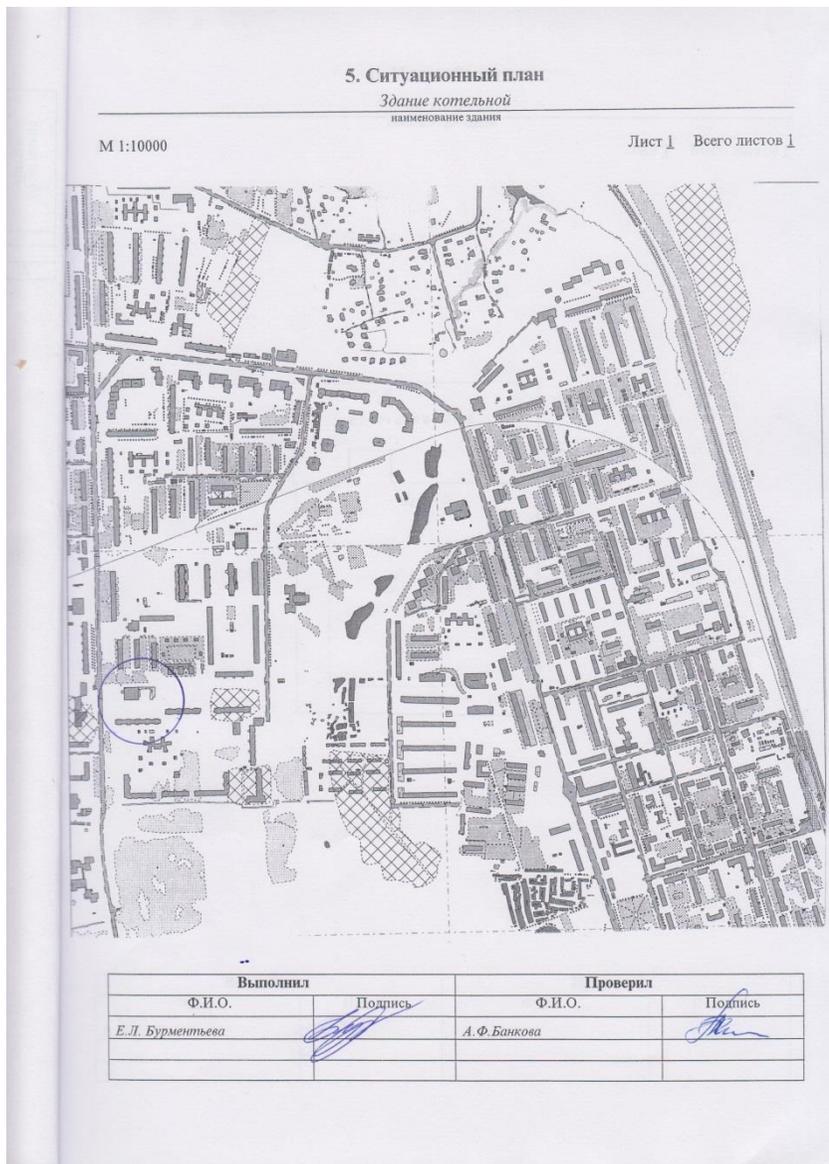
3.4. Примечание

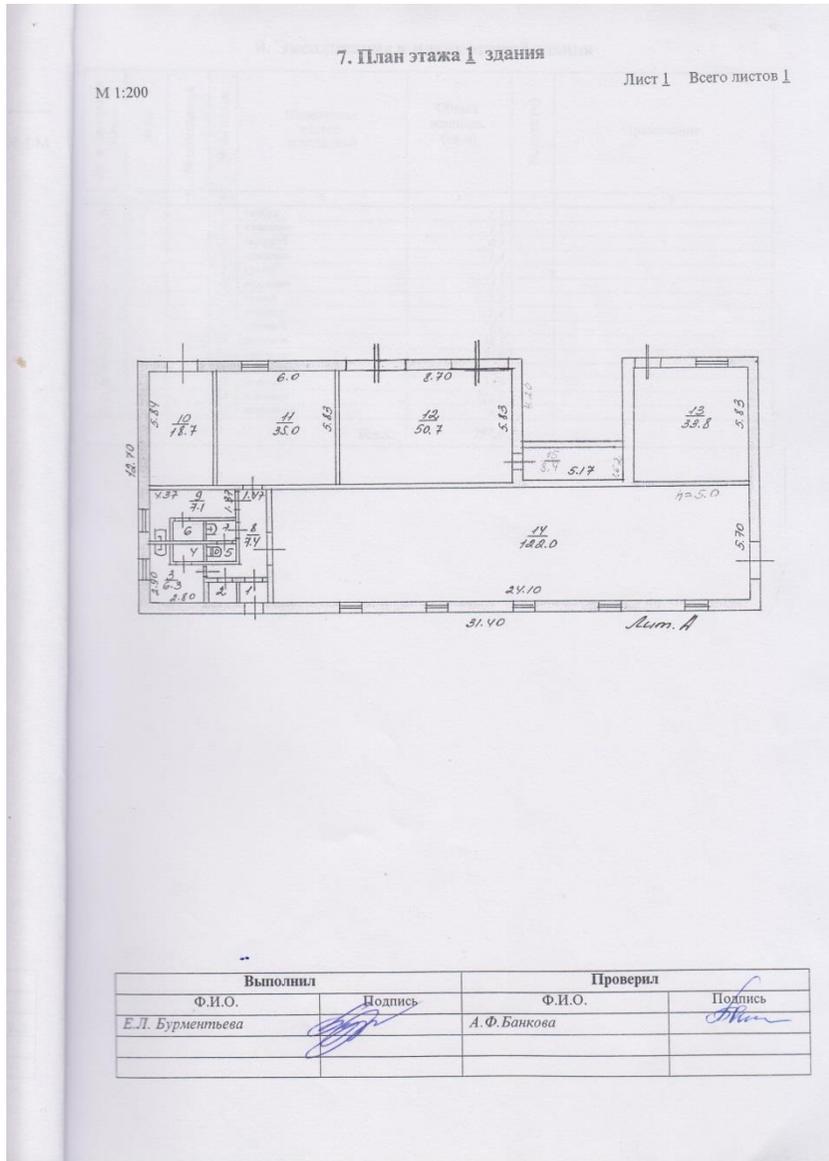
стр. 3

4. Состав объекта

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

стр. 4





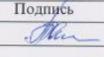
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1		1	тамбур	1,5		
А			2	кладовая	1,5		
А			3	гардероб	6,3		
А			4	кладовая	1,4		
А			5	туалет	1,4		
А			6	кладовая	1,5		
А			7	туалет	1,2		
А			8	коридор	7,4		
А			9	гардероб	7,1		
А			10	основная	18,7		
А			11	основная	35,0		
А			12	основная	50,7		
А			13	основная	33,8		
А			14	основная	122,0		
А			15	подобная	8,4		
<i>Всего:</i>					297,9		

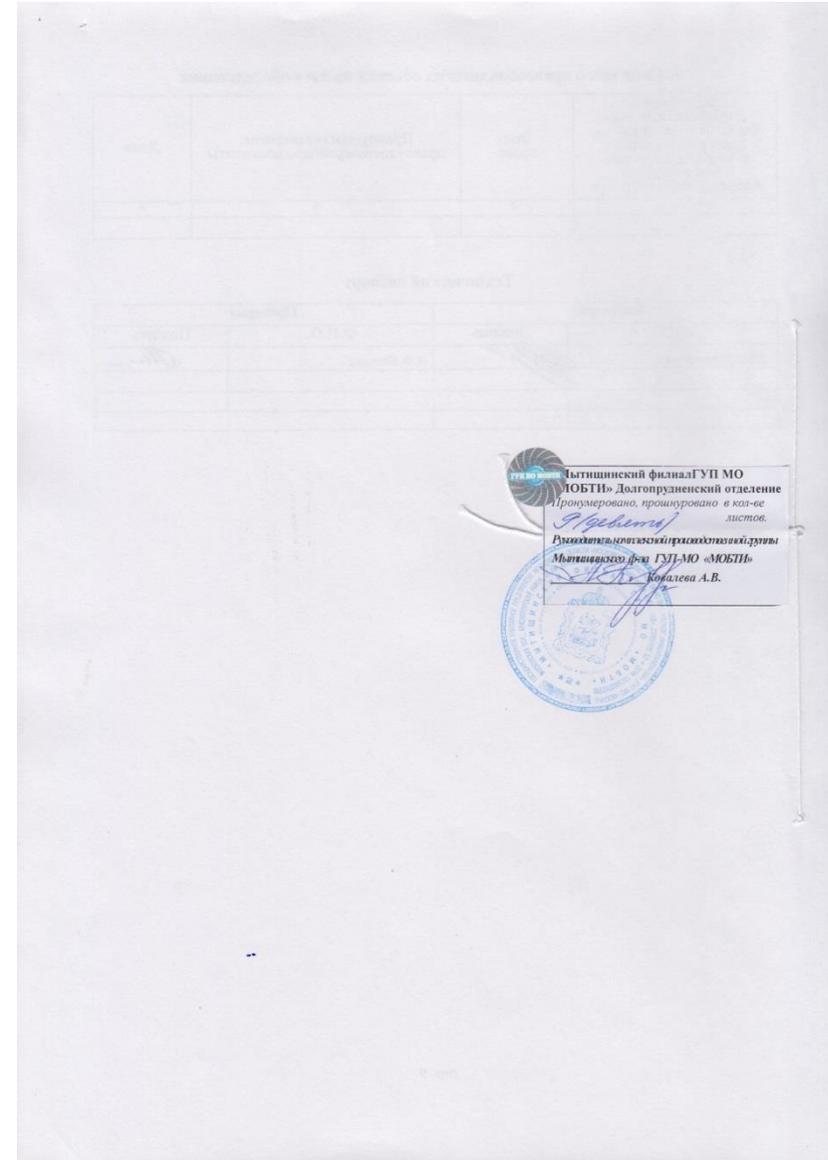
9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурментьева		А.Ф. Банкова	

стр. 9



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	029-044-2578

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2005 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Чайка"		Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ" Долгопрудненский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Колосов А.Г.		Руководитель комплексной производственной группы А.В. Ковалева	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	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 к плану этажей здания	9,10
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование нежилое здание
 Год окончания строительства 1986
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен блоки
 Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей _____
 Строительный объем 8960 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 110,0 кв.м
 Площадь застройки 1232,2 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

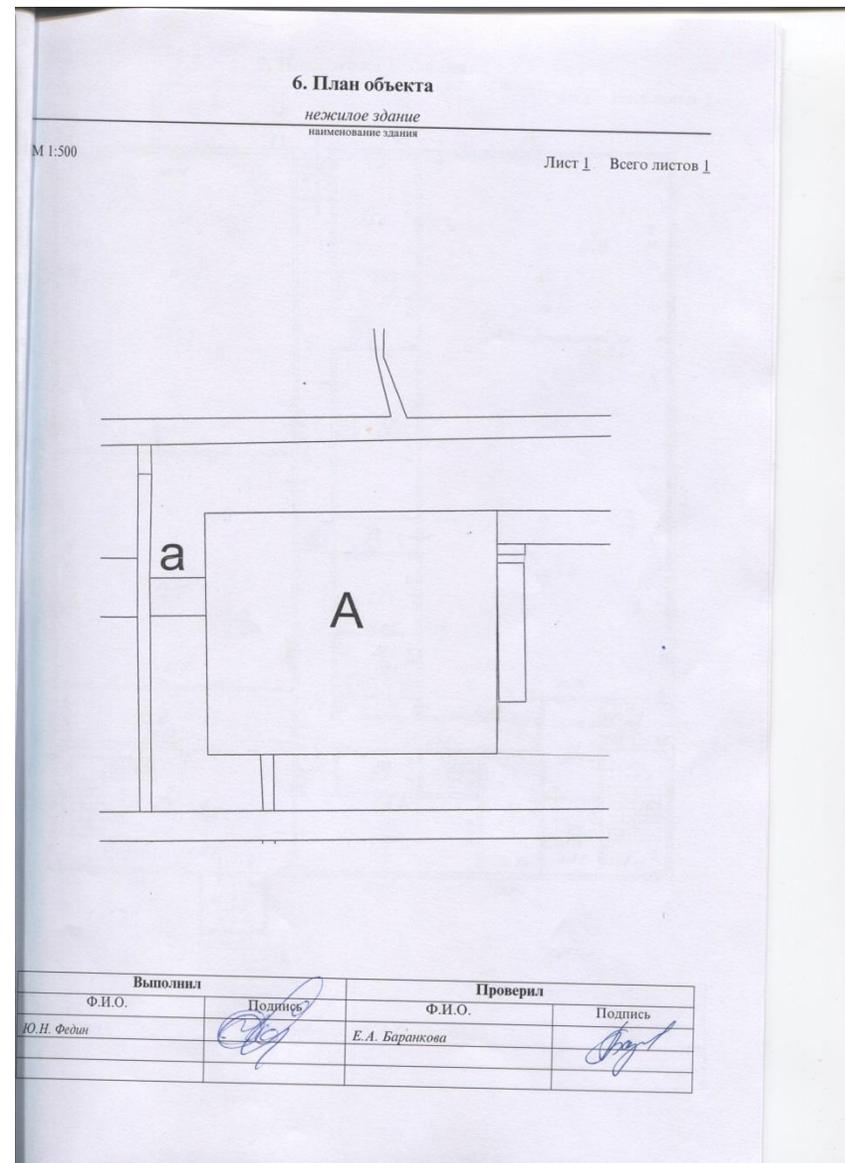
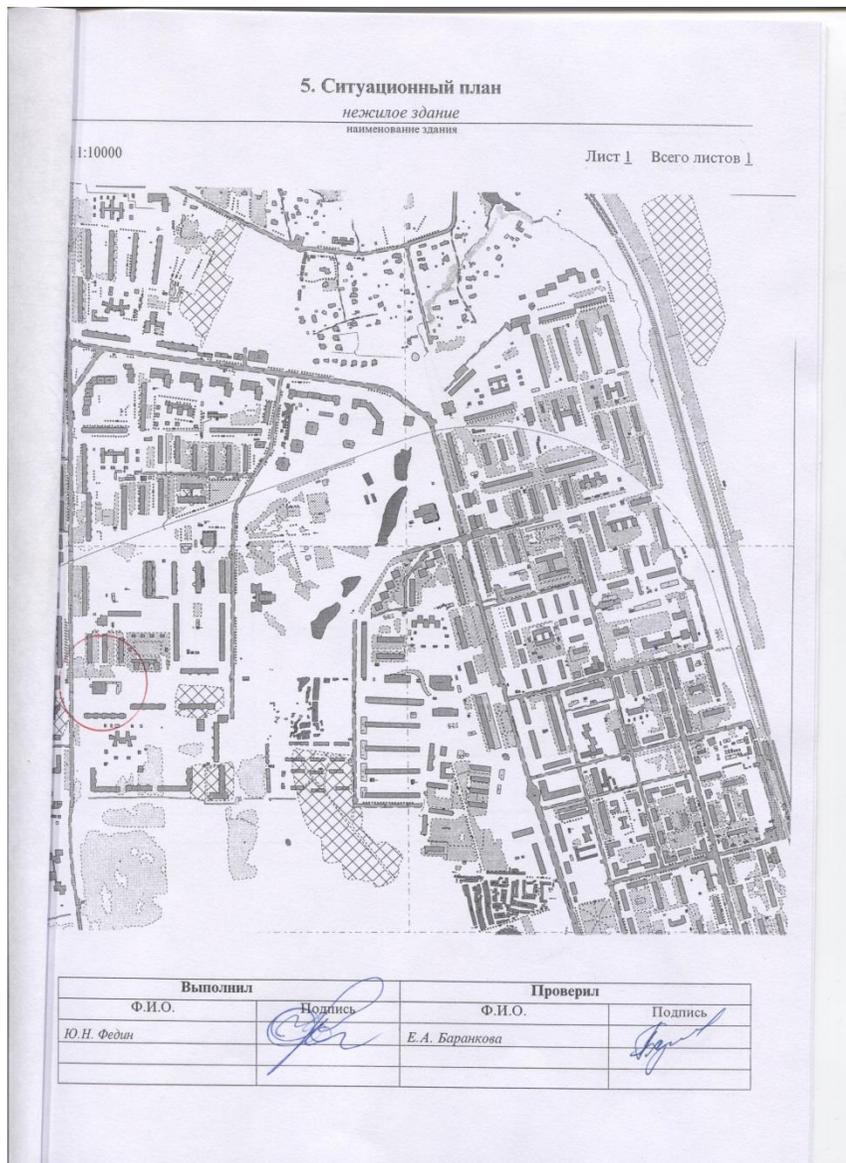
3.4. Примечание

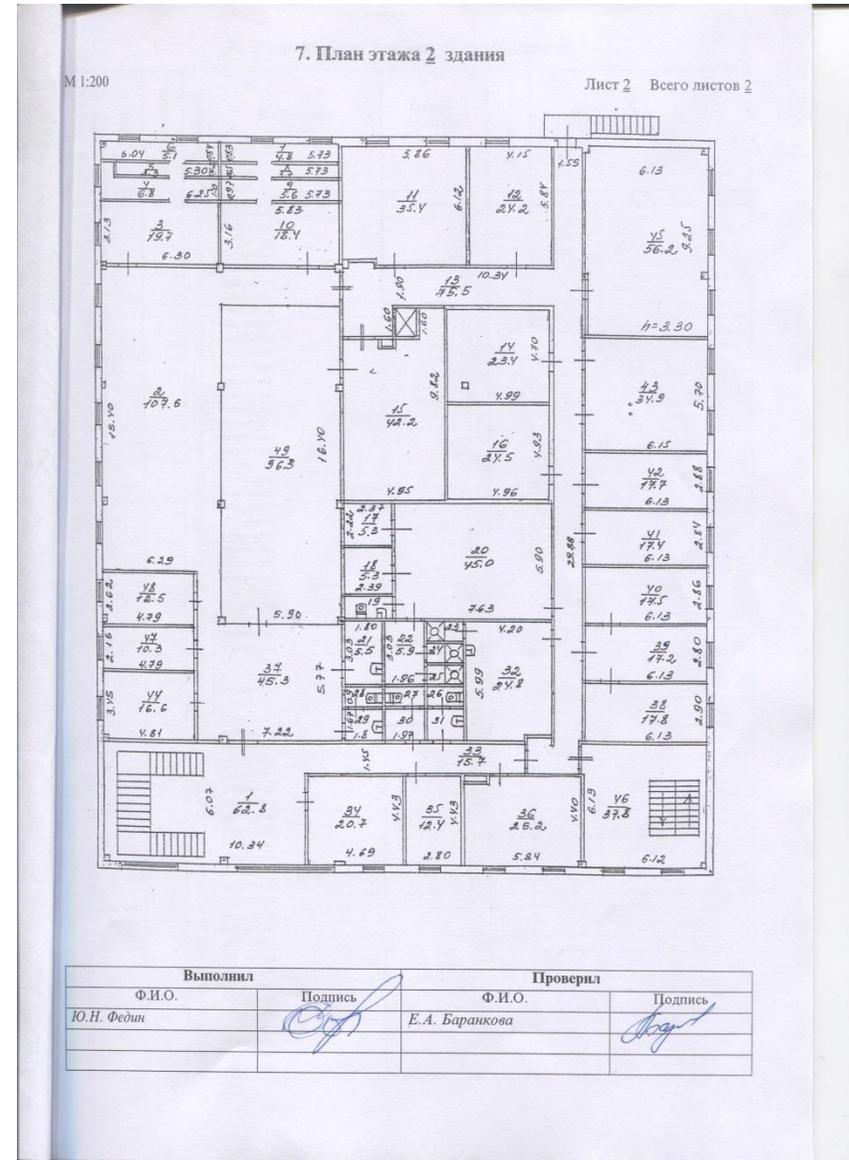
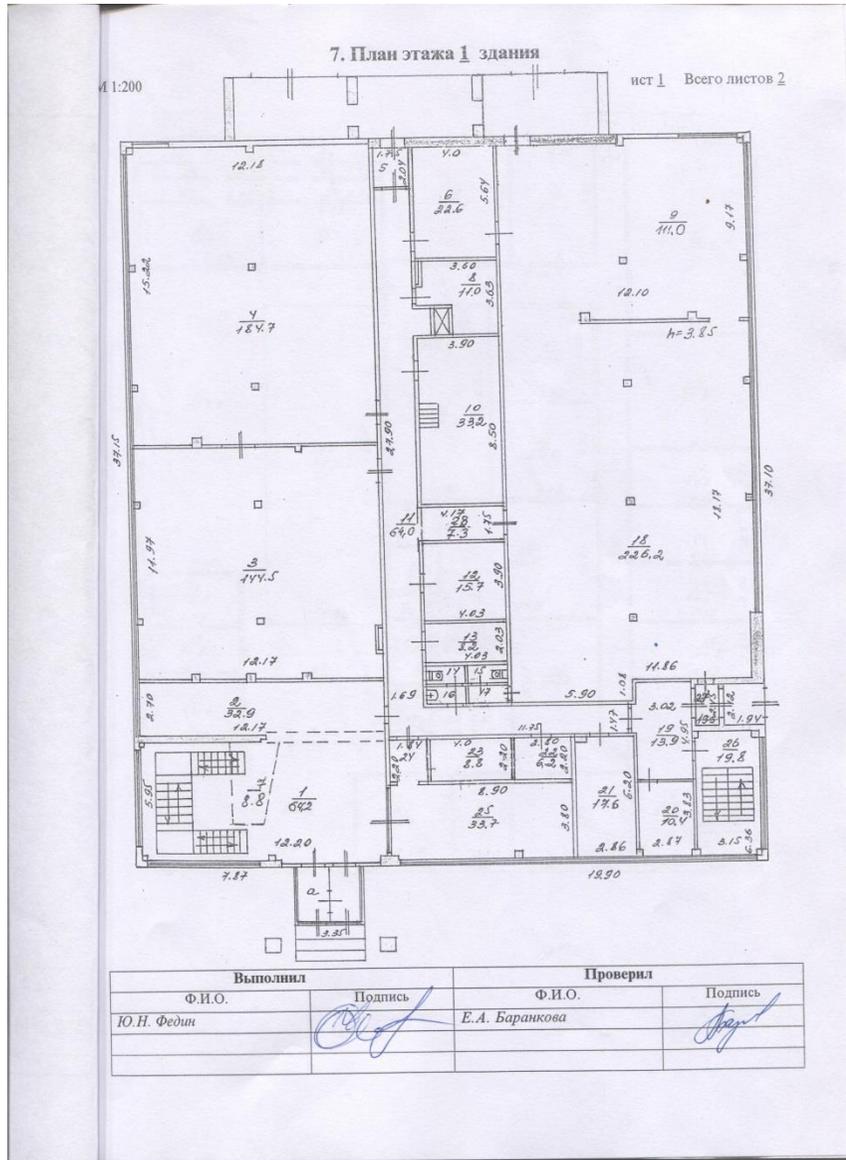
стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 20 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1 986		
а	тамбур	-		

стр. 4





8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A	1		1	помещение	64,2		
A			2	помещение	32,9		
A			3	помещение	144,5		
A			4	помещение	184,7		
A			5	помещение	3,6		
A			6	помещение	22,6		
A			7	помещение	8,8		
A			8	помещение	11,0		
A			9	помещение	111,0		
A			10	помещение	33,2		
A			11	помещение	64,0		
A			12	помещение	15,7		
A			13	помещение	8,2		
A			14	помещение	1,7		
A			15	помещение	1,7		
A			16	помещение	1,7		
A			17	помещение	1,7		
A			18	помещение	226,2		
A			19	помещение	13,9		
A			20	помещение	10,4		
A			21	помещение	17,6		
A			22	помещение	6,2		
A			23	помещение	8,8		
A			24	помещение	4,0		
A			25	помещение	33,7		
A			26	помещение	19,8		
A			27	помещение	2,5		
A			28	помещение	7,3		
A	2		1	помещение	62,8		
A			2	помещение	107,6		
A			3	помещение	19,7		
A			4	помещение	6,8		
A			5	помещение	3,3		
A			6	помещение	5,1		
A			7	помещение	4,8		
A			8	помещение	3,7		
A			9	помещение	5,6		
A			10	помещение	18,4		
A			11	помещение	35,4		
A			12	помещение	24,2		
A			13	помещение	75,5		
A			14	помещение	23,4		
A			15	помещение	42,2		
A			16	помещение	24,5		
A			17	помещение	5,3		
A			18	помещение	5,3		
A			19	помещение	2,9		
A			20	помещение	45,0		
A			21	помещение	5,5		
A			22	помещение	5,9		
A			23	помещение	1,7		
A			24	помещение	1,6		
A			25	помещение	1,6		
A			26	помещение	1,6		
A			27	помещение	1,8		
A			28	помещение	1,6		
A			29	помещение	3,0		
A			30	помещение	3,3		
A			31	помещение	3,0		
A			32	помещение	24,8		
A			33	помещение	15,7		
A			34	помещение	20,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
A			35	помещение	12,4		
A			36	помещение	25,2		
A			37	помещение	45,3		
A			38	помещение	17,8		
A			39	помещение	17,2		
A			40	помещение	17,5		
A			41	помещение	17,4		
A			42	помещение	17,7		
A			43	помещение	34,9		
A			44	помещение	16,6		
A			45	помещение	56,2		
A			46	помещение	37,8		
A			47	помещение	10,3		
A			48	помещение	12,5		
A			49	помещение	96,3		
<i>Всего:</i>					2110,0		

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, праводоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ю.Н. Федин		Е.А. Баранкова	

стр. 11

Х.И.И. с.с.с.т.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(вид 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 нежилое здание

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 110,0 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

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

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986

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

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

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

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

Руководитель комплексной производственной группы _____
Бузенко Н.М.
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



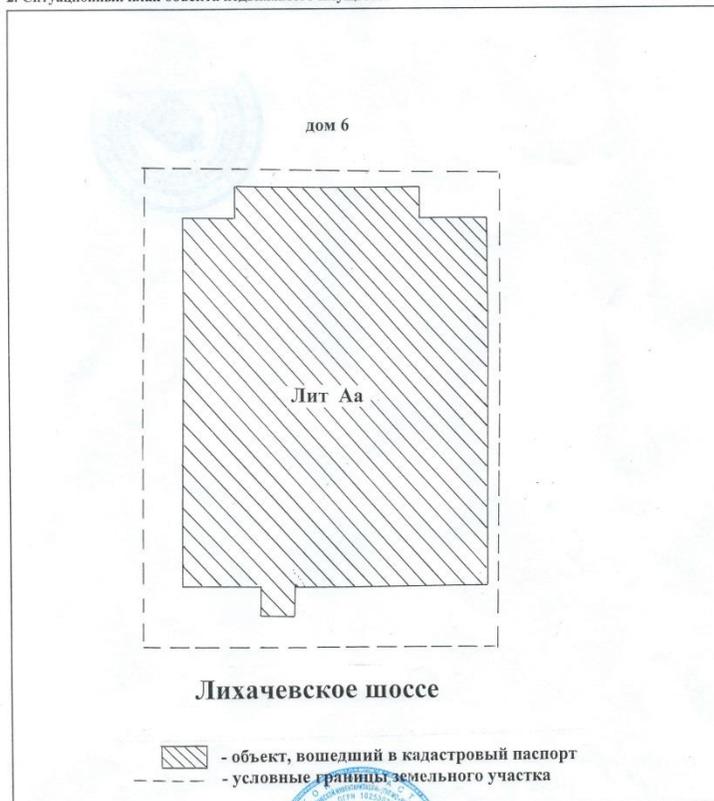

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)
Лист № 2, всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы



Бузенко Н.М.

(подпись) (инициалы, фамилия)

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 19.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № <u>99/2017/23251807</u>			
Кадастровый номер:		<u>50:42:0010310:133</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>50:42:0010310</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>18.11.2005</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, дом <u>6</u>		
Площадь:	<u>2488 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>33873854.22</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	<u>М.П.</u>		

ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности		подпись	
		<u>М.П.</u>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № <u>99/2017/23251807</u>			
Кадастровый номер:		<u>50:42:0010310:133</u>	
Категория земель:			
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации строения		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		

Копии предоставленных документов (22/32)

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(кадастровый номер)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
19.07.2017	№ 99/2017/23251807		
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	
Получатель выписки:	Сысторова Наталья Николаевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 2

Земельный участок	
<small>(кадастровый номер)</small>	
Лист №	Раздела 2
19.07.2017	№ 99/2017/23251807
Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо дав"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/001-50/061/002/2016-1034/2 от 24.03.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 24.03.2016
	номер государственной регистрации: 50-50/001-50/061/002/2016-1034/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 24.03.2016 по 30.11.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Активо дав", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092-НФ/н от 04.12.2015
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Завяленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 3

Земельный участок		
<small>(на объекте недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
19.07.2017 № 99/2017/23251807		
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133	
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 3

Земельный участок		
<small>(на объекте недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
19.07.2017 № 99/2017/23251807		
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133	
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 3.1

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.07.2017 № 99/2017/23251807		Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	544	545	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	544	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	545	546	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	546	547	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	547	548	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	548	549	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	549	561	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	561	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.07.2017 № 99/2017/23251807		Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010310:133.2	
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.07.2017 № 99/2017/23251807		Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:42:0010310:133.3	
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.07.2017 № 99/2017/23251807		Кадастровый номер: 50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010310:133:4
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

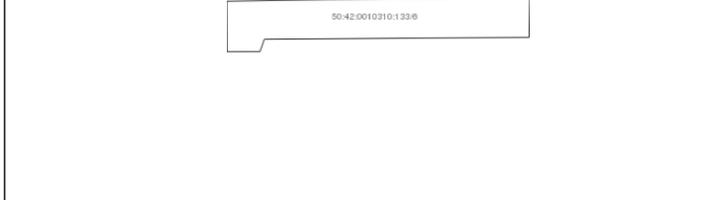
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010310:133:5
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010310:133:6

		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010310:133:7
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4.1

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99-2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	, МП "ЧАЙКА", Договор аренды земельного участка № МО-42-146Д, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
2	1193.54	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
3	20.38	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
4	20.84	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
5	372.14	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
6	116.11	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
7	1.71	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
данные отсутствуют	весь	, Общество с ограниченной ответственностью "КОП Капитал Управление Активами"

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99-2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807	
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	0.3
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	0.3
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	0.3
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	0.3
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	0.3
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	0.3
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	0.3
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	0.3
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	0.3
11	489622.48	2188247.61	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807	
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	0.3
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	0.3
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	0.3
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	0.3
15	489629.54	2188247.57	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	0.3
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	0.3
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	0.3
18	489641.45	2188250.69	данные отсутствуют	0.3
19	489641.44	2188247.51	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	0.3
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	0.3
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	0.3
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	0.3
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	0.3
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют	0.3
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют	0.3
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют	0.3
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	0.3
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	0.3
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	0.3
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	0.3
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	0.3
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	0.3
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	0.3
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	0.3
28	489649.21	2188251.07	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	489644.85	2188278.49	данные отсутствуют	0.3
29	489644.85	2188278.49	данные отсутствуют	0.3
30	489644.97	2188278.87	данные отсутствуют	0.3
31	489644.91	2188279.2	данные отсутствуют	0.3
32	489644.72	2188279.45	данные отсутствуют	0.3
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют	0.3
34	489644.05	2188279.63	данные отсутствуют	0.3
35	489643.75	2188279.49	данные отсутствуют	0.3
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют	0.3
37	489643.47	2188278.85	данные отсутствуют	0.3
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют	0.3
39	489643.77	2188278.3	данные отсутствуют	0.3
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют	0.3
41	489644.32	2188278.16	данные отсутствуют	0.3
42	489644.6	2188278.25	данные отсутствуют	0.3
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Напечатать Сохранить

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
19.07.2017 № 99/2017/23246027	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Номер кадастрового квартала:	50:42:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 029:044-2581
Адрес:	Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6
Площадь, м²:	297,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб.:	3256520,66
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
19.07.2017 № 99/2017/23246027	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машиномест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сысторова Наталья Николаевна
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Копии предоставленных документов (32/32)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Район 2
Сведения о зарегистрированных правах

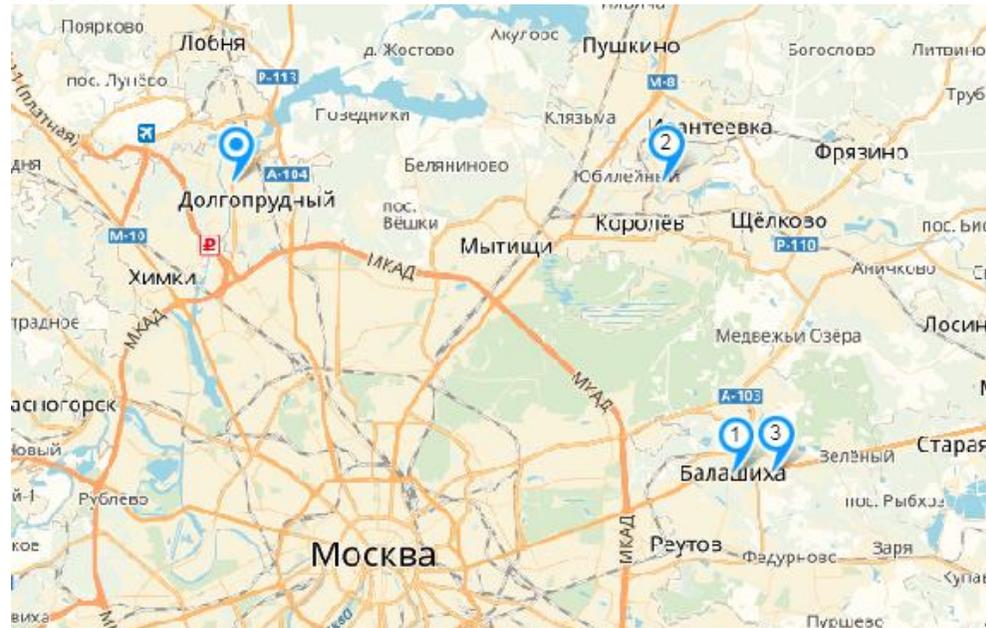
Земле		Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____ Район 2		Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
05.02.2018 № 50-01-2/002/2018-80		05-02-000000-0162					
Кадстровый номер:		50-01-000000-0162					
1. Правообладатели (правообладатели):		Адреса:		Идентификационные знаки - Зарегистрированный номер инвестиционный фонд		Идентификационные знаки - Зарегистрированный номер инвестиционный фонд	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		№ 23.07.2014		1.1		Активно действующий инвестиционный фонд	
3. Прогнозист-созомание:		№ 50-50-42/02/2014-128		2.1		Активно действующий инвестиционный фонд	
Описание права и обременение объекта недвижимости:		с 23.07.2014 на 15 лет		3.1		Объект является объектом недвижимости	
4.1.1. Обременение объекта недвижимости:		с 23.07.2014 на 15 лет		Объект с ограниченной ответственностью "Вектора Вэйти", ИНН: 3905069220		Объект с ограниченной ответственностью "Вектора Вэйти", ИНН: 3905069220	
4.1.2. Обременение объекта недвижимости:		с 24.03.2016 по 30.11.2030		Идентификационные знаки - Зарегистрированный номер инвестиционный фонд		Идентификационные знаки - Зарегистрированный номер инвестиционный фонд	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		№ 50-50-001-50/061/002/2016-10333		№ 24.03.2016		№ 24.03.2016	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона оказания услуги третьему лицу, от имени:		№ 772829213		№ 24.03.2016		№ 24.03.2016	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		№ 772829213		№ 24.03.2016		№ 24.03.2016	
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона оказания услуги третьему лицу, от имени:		№ 772829213		№ 24.03.2016		№ 24.03.2016	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		№ 772829213		№ 24.03.2016		№ 24.03.2016	
Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона оказания услуги третьему лицу, от имени:		№ 772829213		№ 24.03.2016		№ 24.03.2016	

РАЙОННЫЙ УПРАВЛЕНИЕ
ИМУЩЕСТВЕННЫМИ
РЕСУРСАМИ
РАЙОНА 2
ГОРОДА МОСКВЫ
БЕЗНАЧИНСКИЙ ОФИС

М.П. _____
С.А. ДАТЫНИК
СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР №1
УПРАВЛЕНИЯ О.А.

Субъекты Д.Ф. _____

Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н): Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6

Объект-аналог №1 (метка 1) : Московская обл., г. Балашиха, 19-й км автодороги М-7 "Волга" (левая сторона по ходу движения от Москвы)

Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская обл., г. Королев, ул. Кирова

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская обл., г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 68

Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 498 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6
- ▶ Для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

12 401 114,53

руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Балашиха, 19-й км автодороги М-7 "Волга" (левая сторона по ходу движения от Москвы)	Московская обл., г. Королев, ул. Кирова	Московская обл., г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 68
Площадь земельного участка, кв. м	2 498	17 622	5 300	12 000
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации строения	для строительства и размещения торгово-офисного центра	для организации зоны отдыха со строительством объектов инфраструктуры	магазины
Наличие коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация	электричество на участке, остальные коммуникации по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда до 2022 г.	собственность
Дата предложения	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		69 000 000	16 000 000	50 000 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		3 916	3 019	4 167
Контакты		7 495 532-00-02 АН "Сидоров и Партнеры"	7 926 214 11 50 РНК	7 967 263-60-20, 7 925 070-03-50 Ренталстрит
Источники:	анализ Исполнителя			
Источники:		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-balashiha-81975898	https://korolev.cian.ru/sale/suburban/159191086/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/
Примечание:	* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7			

Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		3 916	3 019	4 167
Передаваемые права	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда до 2022 г.	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		18%	32%	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 607	3 972	4 167
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 607	3 972	4 167
Дата предложения	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018	5 фев 2018
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 607	3 972	4 167
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-11,1%	-11,1%	-11,1%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 098	3 533	3 706
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Балашиха, 19-й км автодороги М-7 "Волга" (левая сторона по ходу движения от Москвы)	Московская обл., г. Королев, ул. Кирова	Московская обл., г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 68
Город	Долгопрудный	Балашиха	Королев	Балашиха
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		6%	6%	6%
Площадь земельного участка, кв. м	2 498	17 622	5 300	12 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		16%	8%	16%
Вид разрешенного использования	для эксплуатации строения	для строительства и размещения торгово-офисного центра	для организации зоны отдыха со строительством объектов инфраструктуры	магазины
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация	электричество на участке, остальные коммуникации по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		4%	13%	13%

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на наличие коммуникаций, %

Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая корректировка, %		14,7%	15,7%	23,7%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		25,7%	26,8%	34,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 225	4 561	5 135
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,370	0,355	0,274
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается		4 964		
Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается		12 401 114,53		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** размер корректировки на качество передаваемых прав рассчитывался на основании статистических рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 169):
 - Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к аналогичным земельным участкам в собственности составляет 0,85
 - Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к аналогичным земельным участкам в собственности составляет 0,76
 - Объект оценки принадлежит на праве собственности, объект-аналог №1 – на праве долгосрочной аренды, объект-аналог №2 – на праве краткосрочной аренды, следовательно, необходимо ввести корректировку. Для объектов-аналогов №1 корректировка составит плюс 18%: $((1/0,85)-1)*100\%$. Корректировка на качество передаваемых прав для объекта-аналога №2 составит плюс 32%: $((1/0,76)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** 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. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2017 под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 297, табл. 194, стр. 307, табл. 203), скидки при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 10,3% по мнению оценщиков и 11,8% по мнению сотрудников банков. Для данного расчета использовалось среднее значение этих величин, таким образом величина скидки на торг составила минус 11,1%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Подробное описание корректировки приведено в разделе «Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом». Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице далее
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2017 («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 194, табл. 122). В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты по цене предложения для земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую). Расчет корректировки на площадь приведен в таблицах далее
- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, поэтому корректировка не вводилась

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал фактическое наличие коммуникаций: электроснабжение, теплоснабжение, водопровод и канализация. Размер данной корректировки определялся на основании данных, полученных из Справочника оценщика недвижимости-2017 под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017 (Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 221, табл. 137, стр. 224, табл. 138). Объект оценки представлен с электричеством, канализацией, водоснабжением и теплоснабжением. У объектов-аналогов №2 и №3 коммуникации находятся на границе земельного участка. Для объектов-аналогов №2 и №3 корректировка составляет плюс 13%. Для объекта-аналога №1, у которого коммуникации так же проходят по границе, но электроснабжение уже подключено, корректировка составила плюс 4%. В рамках настоящего Отчета для определения корректировки на наличие коммуникаций Исполнителем использовались минимальные значения диапазонов корректировок на наличие коммуникаций, так как объекты располагаются на территории городского поселения

Корректировка на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация	электричество на участке, остальные коммуникации по границе	по границе	по границе
Электроснабжение	+	+	по границе	по границе
Газоснабжение	-	по границе	по границе	по границе
Остальное (водоснабжение, канализация)	+	по границе	по границе	по границе
Электроснабжение	-	-	9%	9%
Газоснабжение	15%	9%	9%	9%
Остальное (водоснабжение, канализация)	-	10%	10%	10%
	15%	19%	28%	28%
Корректировка на наличие коммуникаций, %		4%	13%	13%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Балашиха	Королев	Балашиха
Средняя стоимость 1 кв. м, долл. США	1 520	1 438	1 437	1 438
Корректировка, %		6%	6%	6%

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь по цене предложения для земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, кв. м	<1000	1000-5000	5000-10000	10000-30000	>30000
	2	3	4	5	6
<1000	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
1000-5000	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
5000-10000	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
10000-30000	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>30000	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2016, под ред. Лейфера Л. А., 2016 г. (Том III, стр. 176, табл. 53)

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 498	17 622	5 300	12 000
Диапазон площадей	1000-5000	10000-30000	5000-10000	10000-30000
Корректировка		0,84	0,92	0,84
Корректировка на площадь, %		16%	8%	16%

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения рыночной (справедливой) стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки

Наименование объекта	Значение, руб. без НДС
Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м	108 164 635,65
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 974 275,59
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 401 114,53
Итого	128 540 025,77

Источники: Анализ Исполнителя

Определение стоимости зданий без учета стоимости земельного участка

Параметр	Значение, руб. без НДС
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб.	128 540 025,77
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 401 114,53
Итого	116 138 911,24

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки по каждому объекту недвижимости

- ▶ Распределение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по каждому объекту определялась следующим образом:
 - После согласования итоговой рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки из полученного результата вычитается стоимости земельного участка, расчет которого произведен в Приложении 6
 - Затем оставшаяся стоимость, относящаяся к зданиям была распределена по долям, которые были определены по результатам расчета рыночной (справедливой) стоимости в рамках сравнительного подхода
 - Подробный расчет приведен в таблице

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

3.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	11,0%	12,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	11,7%	12,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,6%	10,1%	11,2%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 11

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	6,1%	16,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	7,0%	17,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,6%	5,6%	15,7%

6.1. Текущая доходность на активном рынке

6.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высокотренские офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высокотренская торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высокотренские офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высокотренская торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

103

6.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 60

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,7%	12,2%
2. Высокотренские офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	11,5%	12,7%
3. Высокотренская торговая недвижимость	12,3%	11,6%	12,9%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 61

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	8,7%	14,2%
2. Высокотренские офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	9,4%	14,8%
3. Высокотренская торговая недвижимость	12,3%	9,5%	15,0%

109

← → <https://statista.ru/statika-ruka/statistika-na-01-10-2017/g/koefitsienty-kommercheskoj-neдвижимosti/1178-stok-likvidnosti-ob-ekto-kommercheskoj-ne...>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

№	Наименование объектов недвижимости	Количество объектов	Среднее значение	По средним значениям объектов
11	назначение: расположение на земельном участке объединенные здания инженерных коммуникаций, продаваемые совместно	8	17	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	7	22	14
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	3	12	7
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	4	11	7
16	Торговые и розничательные здания и помещения (капитальные)	2	9	5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	8	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	10	6
19	Продовольственные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	4	15	9
21	Автогазоны (капитальные здания)	4	11	7
22	Автогаражные и автодомовые здания и помещения	3	8	5
	Вспомогательные здания			
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по средним значениям объектов недвижимости

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особоченных землях), меньшей площади, лучшего качества ** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

← Назад

Вперед →

← → [https://statista.ru/statika-ruka/statistika-na-01-10-2017/g/koefitsienty-kommercheskoj-neдвижимosti/1194-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ekto-kommercheskoj-neдвижимости](https://statista.ru/statika-ruka/statistika-na-01-10-2017/g/koefitsienty-kommercheskoj-neдвижимosti/1194-koefitsienty-kapitalizatsii-ob-ekto-kommercheskoj-neдвижимosti)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

качество) различия в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, качество линии, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, непростое местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Источ расчетов Statista: на основе рыночных данных за истекший квартал

Торговые помещения и здания	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улиц с высокими автомобильными и/или пешеходными трафиками	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,19	0,22

1. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты жилищно-коммунальной недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районов городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты

Правовая информация

Авторизация / полный доступ

Оформить/подписать подписку

012008

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,67
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,14	1,33
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,69
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,13	1,35

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 194

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

9.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 203

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

4.6. Элемент сравнения – тип парковки

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 97

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,85	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,06	1,18

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Общедоступный объект городской недвижимости и численность проживающих. Тем не менее для арендопригодных помещений в общей площади объекта складывается. Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StarLine на основе географической информации объектов

№	Назначение и класс качества дорогих зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади		
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	
1	Здания и встраиваемые помещения розничной торговли	Здания, построенные до 1992 года	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.1	Административные и до-общественные здания и встраиваемые помещения		1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.2	Складские здания и блоки		1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.3	Производственные здания и блоки		1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
2	Здания, построенные после 1991 года					
2.1	Здания и встраиваемые помещения торгово-развлекательного назначения		1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,86
2.2	Офисные (административные) здания и встраиваемые помещения		1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3	Складские здания и блоки		1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4	Производственные здания и блоки		1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 123

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений
 Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - оптовыми цен сделок к ценам предложения коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (объекты: инвесторов или их представителей), пользователей сайта Sphera

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	А. При продаже объектов			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке, предназначенном для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры	0,84	0,93	0,88
6	Специализированных объектов недвижимости, в том числе объектов недвижимости, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (зданий, производственных зданий, строений, сооружений и объектов недвижимости), предназначенных для размещения объектов инфраструктуры	0,83	0,94	0,88
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,96	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94

**- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Общая информация - Компаньон | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформление заявки | Подпись | Сроки действия подписки

Назад | Вперед

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09 - 1,22
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,09 - 1,21

224

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

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14 - 1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14 - 1,17
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14 - 1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13 - 1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14 - 1,18

221

Таблица 2

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах
и городах-миллионниках

Показатель	Средние города	Города-миллионники
ДОЛЯ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ, %		
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа),	30	28
в том числе:		
доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8	8
доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22	20
СОСТАВ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ		
Среднее значение величины коммунальных платежей, р./м ² /год	405	541
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
Среднее значение эксплуатационных расходов, р./м ² /год	1 034	1 292
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
СТРУКТУРА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Электроэнергия	–	52
Вода и канализация	–	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом азоснабжения)	–	42
СТРУКТУРА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15	17
Услуги связи	30	33
Уборка помещений	36	30
Уборка территории и вывоз мусора	3	2
СЭС и дезинфекция	1	1
Содержание лифтов	2	2
Техобслуживание	13	16

1.3.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 763	6 632	4 850
	Эксплуатационные расходы	5 816	4 348	3 210
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 355	2 161	1 490
	Эксплуатационные расходы	1 990	1 390	985
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 043	4 910	3 180
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 670	5 366	4 200
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 970	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 570	1 270	810
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 490 – 2 010	1 180 - 1 905	880 – 1 490
4	Волгоград			
4.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 260	1 020	900

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 7% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 7% - для мелких).

1.3.5. Различия между первичным и вторичным рынками купли-продажи коммерческой

Дополнительные расчеты и материалы (20/20)

← → ↻ www.gisbonds.ru/quotes.aspx?emr=0&trp=10013&dtid=5&dtm=2&dtu=20188&sec=1&buoff=0&buvo=0&buadv=0&butrade=0&buam=0&cat=0&rev=0 Котировки облигаций

Котировки облигаций (официальные итоговые данные)

Поиск котировок

Название облигации/эмитента или № по реги-ции:

или выберите эмитента из списка:

12. Месяца выпуска ТД

Долгое

Абсолют Serial

Абсолют Floating

Анкл. Floating

Кл. Вып. Floating

Кл. Вып. Issuance

Дата Bond Issuance

Торговая площадка:

Стор. рынка:

Состояние выпуска:

Отрасль:

Период обращения:

Рейтинг:

Вид купона:

Вид размещения:

Обеспечение:

Конвертация:

Амортизация:

Дата погашения или ближайшей оферты (дд мм гггг):

Доходность к погашению или оферте, эф.фент., % годовых:

Объем в обращении по номиналу:

Объем торг. в валюте номинала:

Количество сделок:

Очистить

Найти

Страница: 0..9
1 | 2

Экспорт данных
в формат MS Excel

Облигация/выпуск	Дата погаш.	Состояние	Котировки*			Последняя сделка			Цена за день						Доходность, % год			Объемы за день			Дата торг.
			POS	POS2	ЛЕНД	ЛЕНД	СКОД	МОН	УЛАС	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	СВЕНД	
0003480204Д	06.02.2036	В обращении	95.592	96	96	95.069	95.069	96.498	96.009	96.009	7.45	7.45	7.45	32	5017	4.816.789	05.02.2018				
0003490100ЛК	06.12.2034	В обращении	115.961	116.09	115.952	-0.25	116.001	115.92	116.25	115.953	8.33	8.33	154	543400	630.089.304	05.02.2018					
0003460210Д	23.03.2033	В обращении	103.651	103.7	103.7	+0.40	105	103.08	105	103.371	7.42	7.46	356	5678639	5.868.743.131	05.02.2018					
0003490090ЛК	05.05.2032	В обращении	115.991	115.993	115.991	+0.19	115.997	115.99	115.997	115.994	8.3	8.3	6	94	109.035	05.02.2018					
0003490100ЛК	07.06.2034	В обращении	115.984	115.980	115.984	-0.13	115.983	115.980	115.984	115.984	7.24	7.24	463	177929	1491.174.002	05.07.2018					

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Защищено | <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157656822/>

★ Bookmarks кап.ремонт ЦИАН ARN.ru ARN-аналитика Билайн GISMETEO.RU: Погод ochenchik.ru appraiser.ru база SOB Почтовые индексы MTS http://www.ruspostin» Другие закладки

Готовый бизнес, 1 364 м²

Московская область, Мытищи, Олимпийский просп., 36к3, мкр 24 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото 18.05.2017
ЦИАН ID 13067946

Площадь	Этаж	Тип недвижимости
1 364 м ²	3 из 3	Торговая площадь

Сфера деятельности: арендный бизнес

Продается отдельно стоящее здание 1365м2, земля 9 соток в собственности, и 11 соток в аренде, все площади сданы в аренду. Общий арендный поток 1.300.000 руб. в месяц. Договор аренды с универсамом "Верный" с 2013г. по 2023г. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Стабильный бизнес, хорошее месторасположение. Документы готовы к продаже. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Продает собственник. Собрано 90% документов на строительство пристройки 500кв.м.(гпзу,проекты,согласования и т.п)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 960-56-95, +7 929 979-44-44

130 000 000 Р 95 308 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

ID 13067946

+7 903 960-56-95
+7 929 979-44-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Защищено | <https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169514232/>

★ Bookmarks кап.ремонт ЦИАН \$ ARN.ru ARN-аналитика Билайн GISMETEО.RU: Погод ochenchik.ru appraiser.ru база SOB Почтовые индексы MTS http://www.ruspostin... Другие закладки

Торговая площадь, 1 376 м²

Московская область, Королев, Пионерская ул., 30а [На карте](#)
 Медведково

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 376 м ²	1 из 2	Свободно

Предлагается на продажу торговый центр, расположенный в новом микрорайоне, по адресу г.Королев, ул.Пионерская, 30а. Объект является единственным крупным магазином шаговой доступности. Пристройка к жилому дому. Этажность - 2 наземных (высота потолка 3,70 м) + 1 подземный (высота потолка 3,10 м). Площадь ТЦ - 1376 кв.м. На 1-м этаже 3 входа, один из которых оборудован пандусом для маломобильных групп населения, в подвальный этаж предусмотрены 2 независимых входа. Зона погрузки-разгрузки. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Коммерческие условия Стоимость продажи - 140 000 000 руб. Арендаторы 1-й этаж - универсам Верный (ДДА с конца 2013 года на 7 лет, индексация 7%). Подвал и 2-й этаж сданы мелким арендаторам по краткосрочным договорам аренды. Вакантные площади подвал - 67 кв.м, 2-й этаж - 290 кв.м. Земельный участок 1191 кв.м в собственности. МАП - 1 108 000 руб. (+ 572 000 руб. ожидаемый). ГАП - 13 294 000 руб. (20 160 000 руб. ожидаемый). Срок окупаемости 8,7 года

120 000 000 ₽

PRO

OXE Capital - Элитная Недвижимость

Агентство недвижимости
4045 объявлений

+7 495 215-08-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Московская область, Королев, туп. Фрунзенский, мкр Подлипки, 1А На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

140 000 000 Р
74 826 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)

PRO
OXE Capital - Элитная Недвижимость
Агентство недвижимости
4045 объявлений
+7 495 215-08-26
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

OXE CAPITAL

3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 871 м ²	1 из 2	Свободно

Предлагается на продажу арендный бизнес - торговый центр, расположенный по адресу г. Королёв, Фрунзенский тупик, д. 1А. Основные характеристики Здание общей площадью 1871 кв.м. имеет 2 этажа 2 наземных этажа с высотой потолка 3,70 м, 1 подземный этаж с высотой потолка 3,10 м, а также эксплуатируемая летняя веранда ресторана. Электрическая мощность - 250 кВт. Наличие зоны погрузки - разгрузки. Отличная возможность для размещения рекламы на фасаде здания. ТЦ располагается в проходном микрорайоне и граничит с проектируемой транспортной развязкой города. Оживленное место, очень высокая посещаемость. Земельный участок площадью 1651 кв.м. находится в собственности. Огороженная охраняемая территория с доступом на объект с 9 до 22 часов. Собственная наземная парковка. Арендаторы 1-й этаж занимает якорный арендатор - универмаг Пятёрочка, 2-й этаж занимает банкетный зал ресторана и кафе. В торце здания обустроена автомойка на 2 поста(оборудование в собственности владельца здания). Коммерческие условия Площадь - 1871 кв.м. Стоимость продажи - 1 40 000 000 руб. Срок окупаемости - меньше 7 лет (без учета индексации).

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Объекты-аналоги для доходного подхода

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dolgoprudnyy-210639098>

90 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
Без комиссии
ул Октябрьская, 29, Долгопрудный, Московская область
Долгопрудный

★ В избранное
📌 Получать похожие объявления

Дмитрий
Размещает объявления: 7 лет 9 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 2

8 925 111-11-19

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

👤 📧 📞 📧 📧

1 из 2

Связаться с владельцем 8 925 111-11-19

Помещение свободного назначения, 100 м²

Прямая аренда от собственника. Помещение расположено на втором этаже отдельно стоящего здания в центре города Долгопрудный. На первом этаже - магазин Дикси. Возможна аренда всего второго этажа - 330 кв. м. Все коммуникации, центральное отопление. Парковка.

📄 Распечатать 📌 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

Подключение...

Примеч.: По результатам интервьюирования представителя собственника, Исполнителем было выяснено, что коммунальные услуги оплачиваются дополнительно

Объекты-аналоги для доходного подхода

Помещение x Аренда мага x Аренда мага x Аренда торго x Снять торго x Снять торго x Сдам торго x

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/154263369/>

Торговая площадь, от 15 до 75 м²

Московская область, Балашиха, Ольгино микрорайон, ул. Жилгородок, 44А, мкр Железнодорожный (Ольгино) [На карте](#)
 ■ Носовихинское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



15 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 15 до 75 м ²	2 из 3	Свободно

Сдаю помещения сводного назначения! 75 м2 сплошной зал. С хорошим ремонтом. Все коммуникации!! Прямая аренда от собственника. 2 этаж. На первом этаже магазин { 5 }. На мансарде караоке бар. На цокольном Ставки на спорт Фон бэт. Большой пешеходный и автомобильный трафик!! Рассматриваем любые предложения. Цена договорная!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

от 12 750
до 63 750 руб./мес.

PRO
ID 450329

+7 916 014-90-94

Пожалуйста,кажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Примеч.: По результатам интервьюирования представителя собственника, Исполнителем было выяснено, что коммунальные услуги оплачиваются дополнительно

Объекты-аналоги для доходного подхода

АРЕНДА Обновлено 7.02.2018, 11:55, ID: 2426240

Аренда магазина, 375 м², ш. Носовихинское 230ка

Площадь: 375 м²
 Цена аренды: 300 000 руб./мес
 Цена: 800 руб./м²/мес

ш. Носовихинское, 230ка, Балашиха, Московская область

Описание объекта

Наличие удобного транспортного подъезда как по Носовихинскому шоссе 5,4 км. от МКАД, так и с Шоссе Энтузиастов по Разинскому шоссе. В связи с отсутствием в мкр. Салтыковка каких-либо торговых центров, данные торговые площади имеют большой коммерческий потенциал. В пятиминутной пешей доступности возводятся 2 новых жилых микрорайона: «Усадьба Новая Салтыковка» (427 кв.) и «Квартал Европа» (774 кв.), а так же действуют Салтыковская гимназия, крупный элитный коттеджный поселок «Серебрянка». Предлагается в аренду весь второй этаж площадью 374 кв. м. Имеется отдельный вход, возможность размещения рекламы на фасаде, свой санузел. Хорошее остекление. Отлично подойдет для общепита. Более подробно по телефону.

Написать представителю

Мэтр Роше

Контактные данные

+7 (499) 110-84-83

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Компания

Мэтр Роше

Maître Rochet

Примеч.: По результатам интервьюирования представителя собственника, Исполнителем было выяснено, что коммунальные услуги оплачиваются дополнительно

Объекты-аналоги для земельного участка

Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-balashiha-81975898>

69 000 000 РУБ. Промземли на продажу
Балашиха м7, Балашиха, Московская область
Балашиха

★ В избранное
🔄 Получать похожие объявления

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»
Размещает объявления: 3 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 167
Открыть другие объекты в аренду: 35
Всего за 3 месяца: 90

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления

vk o f t g+



1 из 5

Связаться с владельцем 8 495 532-00-02

Участок 1.76 га (промназначения)

Предлагаются к переуступке права аренды на земельные участки общей площадью 1,7622 га (0,8934 га, 0,3464 га и 0,5224 га).
Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов).
Вид разрешенного использования: для строительства и размещения торгово-офисного центра.
Участки расположены по адресу: г. Балашиха, 19 км автодороги М-7 "Волга" (левая сторона по ходу

Подключение...

Объекты-аналоги для земельного участка

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН.ru website. The browser's address bar shows the URL: <https://korolev.cian.ru/sale/suburban/159191086/>. The page title is "Участок, 53 сот." (Plot, 53 sotka). The location is listed as "Московская область, Королев, Первомайский микрорайон, ул. Кирова" (Moscow region, Korolev, Первомайский micro-district, Kirova St.) and "Ярославское шоссе, 0 км от МКАД" (Yaroslavl Highway, 0 km from the MCA). The price is 16,000,000 RUB, with a monthly payment option of 1,638,822 RUB. The contact number is +7 926 214-11-50. The listing is from the agency РНК (RNC), which has 121 other listings. A large photo of the plot is shown, with a watermark "Реальная Недвижимость". Below the photo, the area is 53 sotka and the land status is "Участок поселений" (Settlement plot). The description mentions the plot is in the Первомайский micro-district, near the Klyazma river, and is suitable for building infrastructure objects.

Участок, 53 сот.
Московская область, Королев, Первомайский микрорайон, ул. Кирова [На карте](#)
Ярославское шоссе, 0 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

6 фото [ЦИАН ID 12906137](#)

Площадь: **53 сот.** Статус земли: **Участок поселений**

Вашему вниманию предлагается участок в г. Королев, мкр. Первомайский, ул. Кирова. Общая площадь участка 53 сотки. Категория земли: земли населенных пунктов; разрешенный вид использования: для организации зоны отдыха со строительством объектов инфраструктуры. Участок продается целиком, межевание не рассматривается. Земельный участок расположен в северо-восточной части муниципального образования г. Королев, в мкр. Первомайский, в пойме реки Клязьма. С юга участок граничит со

16 000 000 ₪ или 1 638 822 ₪ в месяц
301 887 ₪/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 926 214-11-50
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

PRO
РНК
Агентство недвижимости
[121 объявление](#)

Объекты-аналоги для земельного участка

Защищено | <https://korolev.cian.ru/sale/suburban/159191086/>

16 000 000 ₽ или 163 882 ₽ в месяц

301 887 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 926 214-11-50

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

PRO

РНК
Агентство недвижимости
121 объявление

6 фото

ЦИАН ID 12906137

Площадь: **53 сот.** Статус земли: **Участок поселений**

Вашему вниманию предлагается участок в г. Королев, мкр. Первомайский, ул. Кирова. Общая площадь участка 53 сотки. Категория земли: земли населенных пунктов; разрешенный вид использования: для организации зоны отдыха со строительством объектов инфраструктуры. Участок продается целиком, межевание не рассматривается. Земельный участок расположен в северо-восточной части муниципального образования г. Королев, в мкр. Первомайский, в пойме реки Клязьма. С юга участок граничит со свободными землями и на расстоянии 10-14 метров с проезжей частью ул. Кирова. С севера участок граничит со свободными землями и далее 37-50-60 метров река Клязьма. С запада участок граничит со свободными землями и далее 80 метров река Клязьма. С востока участок граничит со свободными землями и далее 22-40 метров территория индивидуальной жилой застройки. Участок имеет неправильную форму с длинами сторон 36,48 м (Н1-Н2) с севера; 34,34 м (Н2-Н3) с востока; 53,93 м (Н3-Н4) с юга; 14,50 (Н4-Н1) с запада. Участок ровный, свободен от застройки и зелёных насаждений, асфальтирован. Асфальт уложен на насыпном грунте высотой до 2 метров. Уровень грунтовых вод - 2,0 -2,5 метра. На предлагаемом земельном участке предполагается размещение объекта строительства - здания кафе, малых архитектурных форм, гостевой автопарковки. Предусматривается подключение проектируемого здания к городским сетям водоснабжения и канализации. Оперативный показ в любое удобное для Вас время.
Номер объекта: 1/540105/3126

Объекты-аналоги для земельного участка

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/>

Коммерческая земля, 1,2 га

Московская область, Балашиха, ш. Энтузиастов, 68, мкр Южный [На карте](#)

- ▲ Новогиреево, 20 мин. на транспорте
- ▲ Новокосино, 25 мин. на транспорте
- ▲ Щелковская, 25 мин. на транспорте
- ▲ Горьковское шоссе, 8 км от МКАД

[❤ В избранное](#)
[↔](#)
[✎](#)
[👤](#)
[📄](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



1 фото

Площадь	Категория
1.2 га	Участок поселений (можно изменить)

Продается земельный участок под строительство торговых площадей (магазины) г. Балашиха, 8 км. от МКАД, шоссе Энтузиастов, микрорайон Южный. Рядом автостанция Южная, торговый центр, магазины, густонаселенный жилой массив. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Презентация по запросу. 8(967) 263-60-20 Владислав.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

50 000 000 ₪

[Следить за изменением цены](#)

РЭО

Ренталстрит

Агентство недвижимости
29 объявлений

+7 967 263-60-20
+7 925 070-03-50

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)