

01 апреля 2022 г.

Отчет об оценке №20220401-2

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, Ленинский
муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д.
Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2 по
состоянию на 01 апреля 2022 г.





Конфиденциально

01 апреля 2022 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №23092020/41 от 24 сентября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №3 от 31 марта 2022 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 01 апреля 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 01 апреля 2022 г., составила: **507 459 000 (Пятьсот семь миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **484 208 000 (Четыреста восемьдесят четыре миллиона двести восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **23 251 000 (двадцать три миллиона двести пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	54
Приложения	56



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, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2– земельный участок, площадь 5 678 +/-26 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, общая, вид разрешенного использования: магазины, адрес местоположения: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2– земельный участок, площадь 5 678 +/-26 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, общая, вид разрешенного использования: магазины, адрес местоположения: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
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">▶ Право общей долевой собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются



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

Задание на оценку

Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»
Вид определяемой стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 01 апреля 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ 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

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 6 из 93



Financial
Consulting
Group

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	54
Приложения	56



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) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №3, раскрывающий требования к отчету об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

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



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	54
Приложения	56



- ▶ 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 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 стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 25.03.2022 г., дата оценки 01.04.2022 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00

fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 12 из 93

Financial

Consulting

Group



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	54
Приложения	56



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать»
- ▶ Сокращенное наименование – ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»
 - Юридический и почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис выдан АО «АльфаСтрахование» №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. период страхования с 01.01.2022 г. до 31.12.2023 г., страховая сумма 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные специалисты и организации не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025803-1, выдан 22.07.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 22.07.2024 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/10613/21, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2022 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 100, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 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



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	54
Приложения	56



<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №23092020/41 от 24 сентября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и задание на оценку №3 от 31 марта 2022 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20220401-2 от 01 апреля 2022 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2 – земельный участок, площадь 5 678 +/-26 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, общая, вид разрешенного использования: магазины, адрес местоположения: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 01 апреля 2022 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 25 марта 2022 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</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>▶ 507 459 000 руб. без НДС</p>



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ **507 459 000 (Пятьсот семь миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **484 208 000 (Четыреста восемьдесят четыре миллиона двести восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **23 251 000 (двадцать три миллиона двести пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать» Иное использование не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



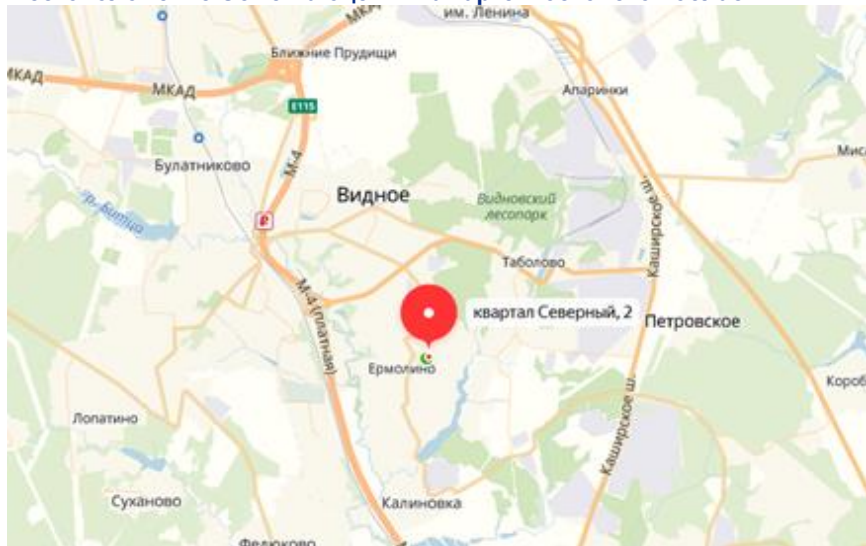
	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	54
Приложения	56



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

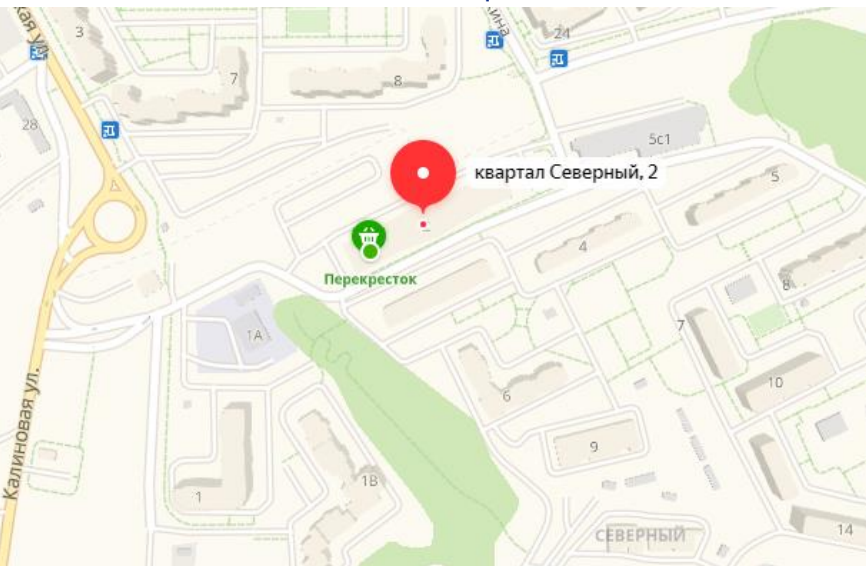
Описание Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, площадь 5 678 +/-26 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, общая, вид разрешенного использования: магазины, адрес местоположения: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 20 из 93

Financial
Consulting
Group



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

Описание Объекта оценки

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	нежилое здание (ОСЗ)
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торговых помещений
Общая площадь, кв. м	3 203,3
Площадь подвала, кв. м	271,3
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 759,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	173,0
Наличие отдельного входа	имеется
Планировка	зальная
Высота потолка, м	от 3,00 до 6,00
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1 этаж, подвал
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 10.11.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:12070
Кадастровая стоимость, руб.	140 552 189,43
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 21 из 93

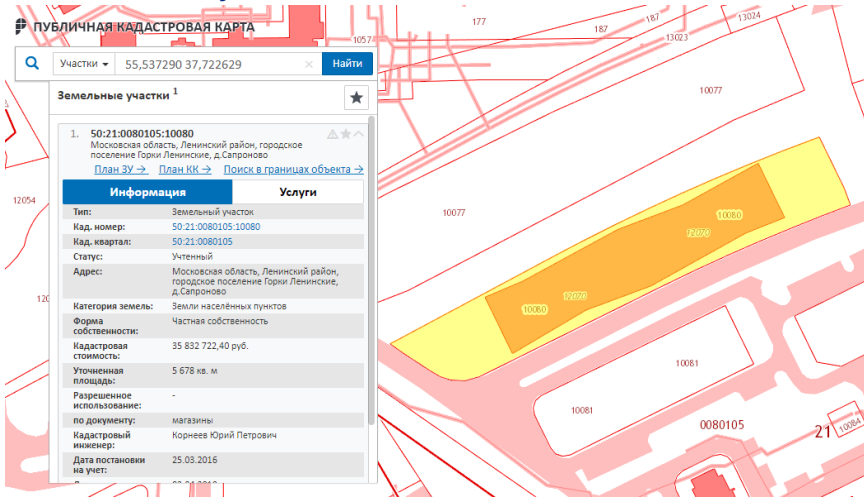


Financial
Consulting
Group

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

Описание Объекта оценки

План земельного участка



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново
Площадь земельного участка, кв. м	5 678,0
Площадь застройки, кв. м	3 170,0
Рельеф и форма участка	неправильной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:21:0080105:12070)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	магазины
Текущее использование	по назначению
Наличие инженерных коммуникаций	водопровод, канализация, электричество, газоснабжение
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 10.11.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:10080
Кадастровая стоимость, руб.	35 832 722,40
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 10.11.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.11.2020 г.
- ▶ Технический отчет на здание по состоянию на 15.09.2017 г.
- ▶ Справка о доходной и расходной части по состоянию на 01.04.2022 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2084480359 от 20.12.2021 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 22 из 93

Financial
Consulting
Group



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается в близи центральной магистрали г. Видного – улице Ермолинской, по движению в сторону области
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 300 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
 - На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 40 и более машиномест
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Здание общей площадью 3 203,3 кв. м – нежилое, 1-этажное, планировка зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется под торговлю
 - Земельный участок общей площадью 5 678 +/-26 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины
- ▶ Имеющиеся на земельном участке объекты капитального строительства и земельный участок с кадастровым номером 50:21:0080105:10080 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в оцениваемом составе следующее:
 - Здание общей площадью 3 203,3 кв. м, текущее использование в качестве здания торгового назначения
 - Земельный участок общей площадью 5 678 +/-26 кв. м, использование согласно виду разрешенного использования, указанного в выписке из ЕГРН на земельный участок: магазины
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка здания торгового назначения, находящемся на одном земельном участке



	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Приложения	56
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Основные факты и выводы	16		
Описание Объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25		
▶ Краткая характеристика региона	28		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	32		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	37		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40		

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	15,0%	11,0%	5,0%	4,5%	4,0%
Индекс цен производителей*	24,4%	19,2%	11,7%	5,0%	4,5%	4,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,5%	5,0%	5,0%	6,6%	7,0%	7,4%

Источник: EIU

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

Общая информация

- По оценке Банка России, ускорение экономического роста в России в конце 2021 г. увеличило статистический базовый эффект, укрепив предпосылки для достижения роста ВВП в 2022 г. в верхней части прогнозного диапазона Банка России. Кроме того, в силу инерции текущей высокой экономической динамики, охватывающей все крупные сегменты российской экономики, ее уверенные темпы роста, вероятно, сохраняются и в 1 кв. 2022 г. Этому способствует также высокая кредитная активность в конце 2021 г. как в розничном, так и в корпоративном сегменте
- В условиях активного роста спроса в России и мире усиливается нагрузка на производственные, транспортные и другие логистические цепочки, развитие которых не успевает за ростом спроса. Избыточный спрос, который экономика в силу этих ограничений неспособна удовлетворить, создает дополнительное инфляционное давление
- По данным МЭР, промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 г. (-2,1%). При этом в январе 2022 г. продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли
- В обрабатывающей промышленности в начале года сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% в январе после 4,3% в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% и +15,6% соответственно)
- Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% и вышла в плюс к уровню двухлетней давности

- Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1%. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4%
- В декабре прирост выпуска составил 10,0% (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1%, добыча природного газа – на 10,6%. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% (в декабре – на 1,9%), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% (9,6%)
- Инфляция в феврале 2022 г. в месячном выражении составила 1,17%, в годовом выражении ускорилась до 15,0%. Согласно данным Росстата, основной вклад в инфляцию продолжает вносить рост цен на продовольственные товары (1,56%) за счет удорожания продуктов питания, за исключением плодоовощной продукции (0,96%). В сфере услуг цены выросли на 1,13%, в том числе за счет удорожания услуг зарубежного туризма. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,78% при удорожании электротоваров и других бытовых приборов
- Вклад в продовольственную инфляцию внесло удорожание продуктов питания за исключением овощей и фруктов на 0,96%. При этом на ряд социально значимых товаров зафиксирована разнонаправленная ценовая динамика. Ускорился рост цен на хлеб, масла и жиры, молоко и молочную продукцию. На сахар, муку, макаронные и крупяные изделия рост цен замедлился. Вместе с тем снизились цены на мясо птицы, свинину и яйца. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 5,66% (в январе 6,59%), что в целом соответствует среднему уровню для данного сезона (в 2019–2021 гг. средний рост цен в феврале составлял 5,26%)
- Цены на непродовольственные товары в феврале выросли на 0,78% после 0,67% месяцем ранее (с исключением сезонного фактора: 0,76% SA после 0,61% SA месяцем ранее), в годовом выражении цены выросли на 8,96% (8,73% г/г в январе). На фоне ослабления курса рубля наблюдался рост цен на легковые автомобили, строительные материалы, а также на электротовары и другие бытовые приборы. В то же время темпы роста цен на автомобильный бензин снизились до 0,1% после роста на 0,9% в течение двух предшествующих месяцев

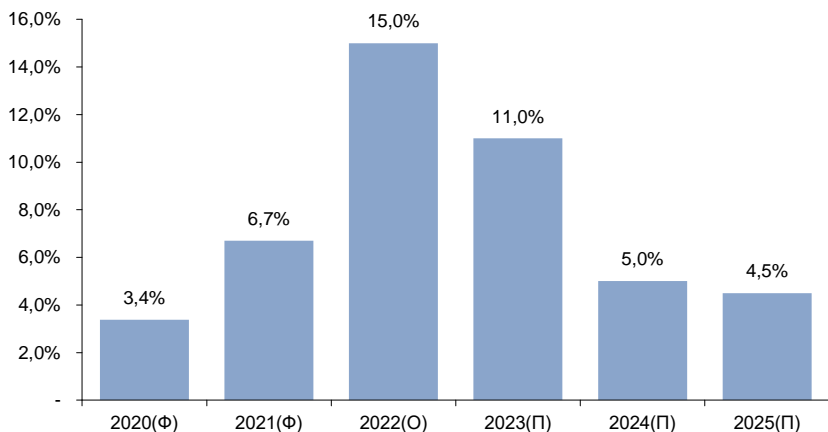
Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 25 из 93

Financial
Consulting
Group

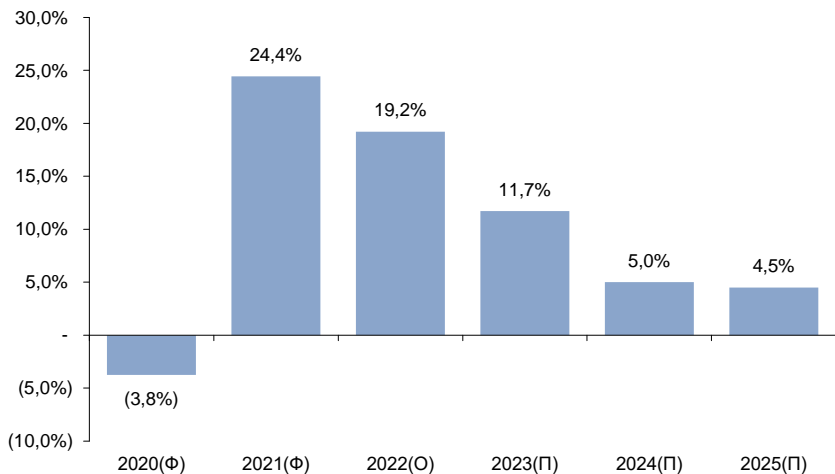


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2020-2025 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2020-2025 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

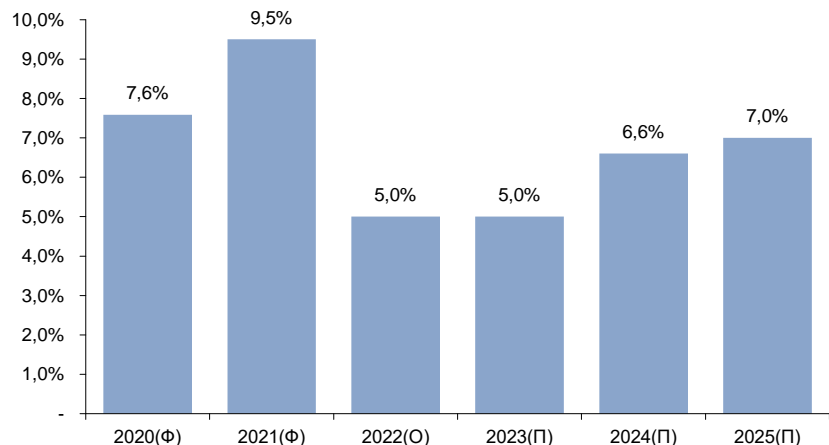
- ▶ По данным Банка России, инфляционное давление остается повышенным. Динамика цен пока не демонстрирует формирования устойчивого дезинфляционного тренда. Активный рост внутреннего российского спроса сохраняется, чему способствует продолжающееся высокими темпами расширение кредита, которое ускорилось в конце 2021 г., а также высокие инфляционные ожидания населения и предприятий. Ширяющаяся практика автоматической индексации регулируемых тарифов и зарплат на размер фактической инфляции создает дополнительное инфляционное давление, что может привести к возникновению инфляционной спирали «цены – зарплата – цены»
- ▶ Существенное повышение инфляции в США и еврозоне, охватывающее широкий спектр товаров, усиливает инфляционное давление со стороны издержек в мировой экономике. В России действие этого фактора также подпитывает инфляционные ожидания и тормозит переход к устойчивому замедлению инфляции
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 15,0%, в 2023 г. – 11,0%, далее снизится к 2026 г. до 4,5%, что сопоставимо с целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – феврале 2022 г. составил 39,2 млрд долларов США, укрупнившись более чем в два с половиной раза по отношению к аналогичному периоду прошлого года
- ▶ По данным таможенной статистики в январе 2022 г. внешнеторговый оборот России составил 69,2 млрд долл. и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 57,9%
- ▶ Экспорт России в январе 2022 г. составил 45,8 млрд долл. США и по сравнению с январем 2021 г. увеличился на 69,9%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 90,2%, на страны СНГ – 9,8%. Основной российский экспорт в январе 2022 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 63,5% (в январе 2021 г. – 57,2%)
- ▶ В условиях более значительных поступлений от экспорта и улучшения финансовых результатов компаний чистое кредитование частным сектором России остального мира расширилось при наращивании иностранных активов в основном в форме прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы к концу февраля 2022 г. достигли очередного исторического максимума – 643,2 млрд долл., преимущественно за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила в условиях высоких цен на нефть, а также распределения в пользу Российской Федерации СДР в 3 кв. 2021 г.

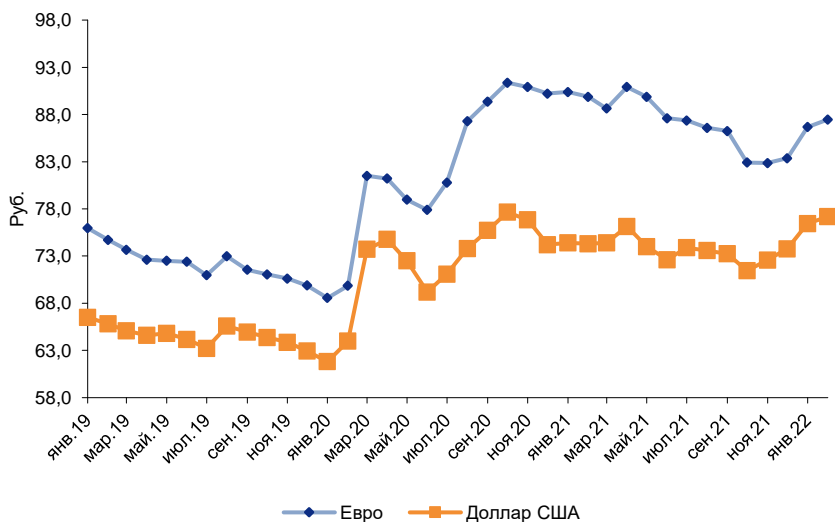


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2020-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным Росстата, уровень безработицы в январе 2022 года вырос до 4,4%, после того как в течение четырех месяцев оставался на уровне 4,3%, а опросы Банка России указывают на проблему с нехваткой персонала в производственном секторе: баланс оценок достаточности производственных мощностей и персонала из опроса ИЭП опустился до минимального уровня за всю историю наблюдений
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару ослаб в феврале по сравнению с январем на 0,9% по номинальному курсу после снижения на 3,6% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 77,17 рубля (против 76,45 рубля в декабре), средний курс с начала года — 76,8 рублей за доллар
- ▶ Средний номинальный курс евро в феврале — 87,48 рублей (против 86,66 рублей в январе). Средний курс с начала года, соответственно, 87,1 рублей за евро
- ▶ Динамика российского финансового рынка с начала года дополнительно определялась ростом геополитических рисков. Стоимость 5-летней российской риск-премии CDS выросла со 124 до 223 пунктов, на этом фоне нерезиденты сокращали свои позиции в российских госбумагах. Российский рубль также реагировал на снижение интереса к российским активам. С начала года рубль потерял 4,6% к доллару США, оказавшись аутсайдером среди валют СФР
- ▶ По состоянию на 28 февраля 2022 г. курс доллара составил 83,5485 руб./долл., а курс евро — 93,5994 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, реализация существенных геополитических рисков может помешать перспективам роста. Также фактором риска выступает стремительное распространение штамма омикрон: в случае одновременного заболевания значительной доли персонала могут возникнуть перебои в производстве и оказании услуг. Нехватка персонала пока ощущается на уровне отдельных специальностей и предприятий, однако постепенно охватывает все больше предприятий. Это может стать фактором, ограничивающим рост экономики в целом, учитывая исторически минимальные показатели безработицы.

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 27 из 93

Financial
Consulting
Group



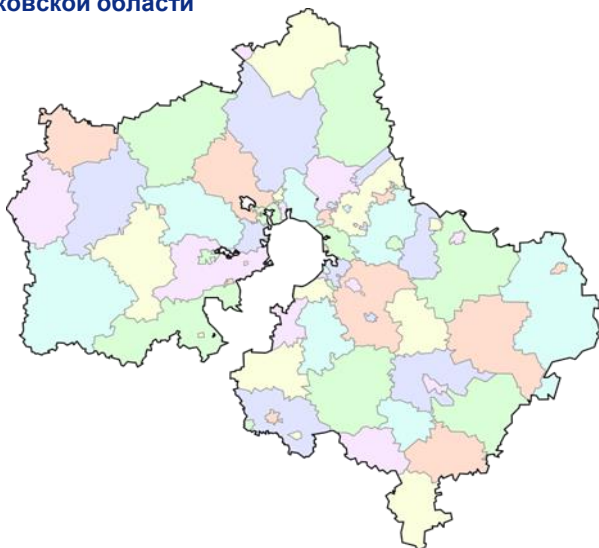
Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2016 г. составил почти 3,6 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

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 28 из 93

Financial
Consulting
Group



- ▶ 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



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 1, год ввода в эксплуатацию: 2017 год, адрес местоположения: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, площадь 5 678 +/-26 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, общая, вид разрешенного использования: магазины, адрес местоположения: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

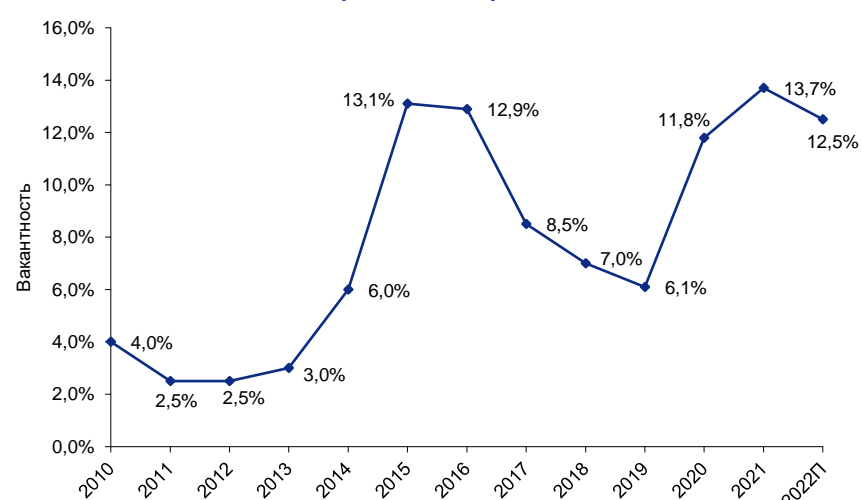


Основные показатели за 2021 г.

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/ арендопригодная), млн. кв. м	14,24/7,2
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	545,6/359,6
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	733,1/448,2
Доля вакантных площадей, %	13,70%
<i>Условия аренды в торговых центрах Москвы и Московского региона:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-170 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-45 000
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	569

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- По данным компании Colliers, объем ввода новых торговых площадей в качественных ТЦ Московского региона по итогам 2021 г. составил 281 тыс. кв. м, что на 28% меньше показателя 2020 г. и на 19% больше 2019 г. На 4 кв. 2021 г. пришлось 77% годового ввода. Из всего объема нового предложения, которое было заявлено в начале 2021 г., в итоге почти 42% было перенесено на 2022-2023 г.
- В структуре нового предложения все меньшую долю в количественном выражении занимают крупноформатные объекты. Так в 2021 г. на рынок столицы вышел всего один суперрегиональный ТРЦ – «Город Косино». Конец года ознаменовался открытием одного из самых долгожданных проектов на столичном рынке – ТРЦ «Павелецкая Плаза»
- В 2022 г. в Московском регионе девелоперами анонсировано открытие рекордного количества профессиональных торговых центров – 30 новых объектов (или 294 тыс. кв. м), что является максимальным значением за всё время становления московского ритейл рынка. Наибольший годовой ввод по количеству объектов наблюдался в 2013 г. – тогда открылось 18 профессиональных ТЦ, а в среднем столичный рынок прирастал на 11 объектов ежегодно. В новом предложении торговых площадей 2020-2023 г. преобладающую долю ввода занимают мало- и среднеформатные объекты, усиливая тренд на востребованность профессиональных объектов шаговой доступности. Более того, уменьшение площади вводимых объектов более не становится эквивалентом некачественности торгового объекта
- Планомерно с увеличением объема рынка торговых площадей города растет и обеспеченность жителей Москвы и городов-спутников качественным ритейлом. По итогам 2021 г. показатель составил 653 кв. м на 1 000 человек, что ставит Москву на третье место среди всех городов-миллионников России
- Постепенное насыщение рынка Москвы и дефицит земельных участков под строительство торговых объектов суперрегионального формата являются еще одной стороной преобладания в структуре нового ввода небольших торговых центров. Кроме того, текущая рыночная конъюнктура и давление пандемии заставляют инвесторов и собственников уделять большее внимание действующим объектам и их качественному преобразованию, либо пересмотру их коммерческого использования в большей степени, чем вложению денежных средств в новые ритейл-проекты

Спрос

- Экспансия международных брендов на российский рынок остается сдержанной, на что оказывает пролонгированное действие ситуация с коронавирусом. Выход новых ритейлеров в текущем году был сопоставим с 2020 г. — 19 премьер в 2021 г. по сравнению с 20 открытиями в 2020 г., при этом большинство новых брендов представлено в формате моностортов и в ценовом сегменте «выше среднего». Москва традиционного сохраняет лидерство города, который бренды выбирают для дебюта в России. Сохраняющиеся ограничения на поездки за рубеж поддерживают интерес иностранных брендов к открытию в аутлетах. Так, в Москве 2021 г. состоялось открытие первых аутлетов таких премиальных марок, как Dolce & Gabbana, Ralph Lauren, Salvatore Ferragamo на площадях «Архангельское Аутлет»

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 32 из 93

Financial
Consulting
Group



Условия аренды в торговых центрах Москвы				
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*		% от товарооборота	
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)		
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	15 000 - 22 000	4-6	
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-7	
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 - 12 000	6-8	
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5	
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-8	
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-8	
<i>Операторы торговой галереи:</i>				
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	6 000 - 18 000	4-10	
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	8 000 - 18 000	6-10	
Мини-якоря	500-700	8 000 - 18 000	6-10	
	300-500	0 - 25 000	5-12	
	150-300	8 000 - 18 000	6-14	
	100-150	16 000 - 36 000	10-14	
	50-100	25 000 - 80 000	12-14	
	0-50	45 000 - 170 000	20 000 - 120 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>				
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15	
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8-10	
<i>Общественное питание:</i>				
Food-court	45 000 - 120 000	28 000 - 50 000	10-15	
Кафе	15 000 - 90 000	15 000 - 30 000	12-14	
Рестораны	0 - 25 000	15 000 - 20 000	10-12	

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2022

- ▶ Кроме того, австрийский бренд Northland, специализирующийся на производстве одежды и инвентаря для трекинга, запустил собственные корнеры в магазинах торговой сети «Спортмастер». В течение года в формате pop-урмагазинов дебютировали бренды Valentino Beauty в ЦУМ и Guess ActiveWear в «Метрополисе»
- ▶ В 2021 г. российский рынок покинули американские сети Bath&Beauty (парфюмерия и косметика) и Juul Labs (электронные сигареты), а также австрийская сеть супермаркетов Billa. Сеть Billa была куплена российской сетью «Лента» для открытия на торговых площадях супермаркетов под собственным брендом. По состоянию на декабрь 2021 г. в Московском регионе продолжают действовать несколько магазинов под вывеской Billa. Кроме того, в 2021 г. о закрытии всех своих офлайн-магазинов, в том числе и в России, заявил британский бренд одежды Topshop

Прогноз

- ▶ По данным DataInsight, доля онлайн-торговли в 2022 г., по прогнозам, достигнет 14,2%, или 5,2 трлн руб.
- ▶ Новый ввод торговых площадей смещается в места концентрации жилой застройки (как новой в составе МФК, так и в сложившихся спальных районах города) — роль малоформатных торговых центров как центров притяжения локальной аудитории для совершения ежедневных покупок и экономии личного времени, новых мест качественного досуга и удаленной работы усиливается
- ▶ Во многих регионах России уже действуют ограничения на посещение торговых центров, заведений общепита и предприятий сферы услуг, однако 16 декабря Государственной Думой в первом чтении принят закон «О QR-кодах в общественных местах» на федеральном уровне, который в случае вступления в силу будет действовать до 01 июня 2022 г. Такая законодательная инициатива с большой вероятностью будет способствовать дальнейшему увеличению вакантности в торговых центрах, особенно в тех, которые уже испытывают сложности на протяжении последних нескольких лет



Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 800	54 000	20 000	7 700	36 000	14 900
	Северо-восток	4 800	60 000	15 600	5 500	36 000	13 800
	Восток	4 900	65 000	16 800	4 800	36 000	14 000
	Юго-восток	6 000	60 000	20 100	6 000	33 700	16 200
	Юг	5 100	63 700	18 400	4 200	30 100	14 900
	Юго-запад	6 000	64 800	23 700	7 200	39 000	18 500
	Запад	6 000	67 500	21 700	6 000	36 700	16 900
	Северо-запад	5 000	56 000	19 300	5 300	30 900	16 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 800	49 100	16 200	4 000	26 300	12 400
	Северо-восток	4 600	38 400	15 200	3 600	30 000	11 300
	Восток	3 600	33 800	12 400	3 600	24 000	11 100
	Юго-восток	3 700	36 000	11 900	3 600	24 000	11 000
	Юг	4 800	42 000	15 900	5 000	30 000	13 500
	Юго-запад	4 800	38 000	15 400	4 800	26 400	13 600
	Запад	4 800	36 400	13 700	4 800	20 400	10 700
	Северо-запад	5 400	48 600	16 000	6 000	30 400	14 700
от ММК до БМК	Север	4 000	30 000	11 500	3 600	18 000	9 800
	Северо-восток	3 600	43 500	11 900	4 300	20 000	9 200
	Восток	3 500	30 000	10 600	3 500	15 000	7 900
	Юго-восток	3 300	28 600	10 700	3 500	18 700	9 400
	Юг	3 000	30 000	11 100	4 200	22 300	10 200
	Юго-запад	3 400	39 800	11 100	3 000	24 000	10 400
	Запад	3 600	35 000	13 500	4 800	21 200	10 400
	Северо-запад	3 600	34 300	11 900	3 600	22 900	10 000
за пределами БМК	Север	3 000	12 000	6 300	3 000	22 800	8 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	12 000	6 300	3 400	20 000	10 200
	Юго-восток	2 700	12 000	6 700	3 400	30 000	10 300
	Юг	3 100	13 700	8 000	3 200	26 700	11 000
	Юго-запад	3 600	12 000	7 100	3 500	27 000	10 500
	Запад	3 000	9 600	6 500	3 600	24 000	8 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 34 из 93

Financial
Consulting
Group



Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	45 000	251 000	136 000	45 000	212 000	119 700
	Северо-восток	42 900	231 300	115 300	35 000	183 300	100 000
	Восток	44 500	268 900	133 100	30 000	231 300	98 000
	Юго-восток	44 000	320 000	145 000	36 800	226 800	125 700
	Юг	40 000	323 600	152 400	48 700	230 000	128 000
	Юго-запад	50 000	320 000	174 100	41 600	283 000	148 500
	Запад	46 900	339 000	159 900	49 500	270 000	145 600
	Северо-запад	33 800	290 800	143 800	35 000	217 000	121 900
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 900	158 000	88 600	40 000	102 300	72 600
	Северо-восток	25 000	171 200	87 900	25 000	130 600	76 600
	Восток	19 300	177 200	69 500	23 000	132 300	63 400
	Юго-восток	25 300	178 000	77 700	26 800	143 800	72 900
	Юг	31 300	193 500	100 900	31 500	159 300	92 500
	Юго-запад	31 400	210 000	106 000	32 300	173 000	86 800
	Запад	26 400	191 900	83 100	25 500	145 000	60 600
	Северо-запад	33 600	221 800	114 800	41 400	184 200	105 300
от ММК до БМК	Север	21 000	140 800	58 100	23 000	120 000	55 700
	Северо-восток	15 000	140 000	59 200	21 200	109 400	55 800
	Восток	15 400	115 500	55 500	19 000	82 500	49 500
	Юго-восток	16 400	141 400	52 300	19 000	113 000	48 200
	Юг	17 900	151 700	66 800	22 000	118 000	63 500
	Юго-запад	19 000	149 100	70 600	24 000	120 000	56 400
	Запад	20 100	145 000	70 200	16 000	97 600	53 500
	Северо-запад	21 500	184 700	70 700	20 000	125 000	67 400
за пределами БМК	Север	20 300	142 000	55 500	22 000	113 300	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	14 600	87 500	48 900	16 300	70 100	44 900
	Юго-восток	17 600	127 500	60 300	16 000	111 900	50 400
	Юг	12 600	136 600	57 300	15 000	136 600	54 200
	Юго-запад	15 100	115 000	51 100	18 000	90 000	38 800
	Запад	15 500	125 000	41 000	17 000	90 000	34 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 35 из 93

Financial
Consulting
Group



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

Ставка капитализации

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 4 до 14 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.01.2022 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	9	4	15
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
Среднее	8	4	14

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,51% до 17,21%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Торговые помещения и здания			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,60%	10,50%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2022 г.)	11,00%	5,00%	19,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2022 г.), стр. 50	15,22%	10,03%	21,23%
Среднее	11,94%	8,51%	17,21%

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде объектов торгового назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Домодедово, улица Корнеева, 1А, ш. Каширское (21 км до МКАД), ш. Новокаширское (18 км до МКАД)	607,9	729 480	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/269986540
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, улица Ульяновых, 31, ш. Симферопольское (20 км до МКАД), ш. Варшавское (18 км до МКАД)	212,0	169 600	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/245407492
Москва, Синельниковская улица, 49, ш. Варшавское (5 км до МКАД), ш. Симферопольское (5 км до МКАД)	231,5	347 250	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197073679
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Загородная улица, 1, ш. Симферопольское (20 км до МКАД), ш. Варшавское (20 км до МКАД)	250,0	375 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267270053
Московская область, Ленинский городской округ, пос. Битца, Южная Битца мкр, бульвар Южный, 4, ш. Симферопольское (10 км до МКАД), ш. Варшавское (10 км до МКАД)	218,0	420 000	23 119	https://www.cian.ru/rent/commercial/252219317
Москва, пос. Коммунарка, улица Липовый Парк, 7, ш. Калужское (6 км до МКАД), ш. Киевское (16 км до МКАД)	200,0	500 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271571880
Москва, улица Бунинская Аллея, 34, ш. Калужское (12 км до МКАД), ш. Варшавское (8 км до МКАД)	298,0	599 000	24 121	https://www.cian.ru/rent/commercial/269644215
Москва, Десеновское поселение, улица 1-я Нововатутинская, 5, ш. Калужское (15 км до МКАД), ш. Киевское (21 км до МКАД)	470,0	665 000	16 979	https://www.cian.ru/rent/commercial/249846610
Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 15/1, ш. Симферопольское (8 км до МКАД), ш. Варшавское (8 км до МКАД)	278,0	700 000	30 216	https://www.cian.ru/rent/commercial/267408696
Москва, улица Брусилова, 41, ш. Симферопольское (10 км до МКАД), ш. Варшавское (9 км до МКАД)	784,6	750 000	11 471	https://www.cian.ru/rent/commercial/271615818
Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково, шоссе Володарское, 10, ш. Каширское (9 км до МКАД), ш. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 (9 км до МКАД)	1 350,0	1 890 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/225289374
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Комсомольская улица, 46, ш. Симферопольское (15 км до МКАД), ш. Варшавское (17 км до МКАД)	17 000,0	25 500 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271633826
Москва, Десеновское поселение, проспект Нововатутинский, 8, ш. Калужское (15,3 км до МКАД), ш. Киевское (21,9 км до МКАД), ш. Сколковское (29,1 км до МКАД)	234,4	375 040	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/269773476
Москва, Сосенское поселение, № 16 кв-л, ш. Калужское (5 км до МКАД), ш. Киевское (12 км до МКАД)	356,0	712 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270698886
Москва, Сосенское поселение, пос. Газопровод, улица 4-я Лесные поляны, 27, ш. Калужское (3 км до МКАД), ш. Киевское (7 км до МКАД)	933,0	933 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271499167
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, улица Станционная, 11, ш. Варшавское (21 км до МКАД), ш. Симферопольское (20 км до МКАД)	1 641,0	1 312 800	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/241070149
Минимальное значение			9 600	
Максимальное значение			30 216	
Среднее значение			18 469	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00

fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 37 из 93

Financial

Consulting

Group



Предложения по аренде МОП торгового назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв, м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Московская область, Ленинский городской округ, д. Горки, Каширское шоссе, 33-й км, ш. Каширское (11 км до МКАД), ш. Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 (11 км до МКАД)	10,0	25 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271062689
Московская область, Ленинский городской округ, д. Мисайлово, бульвар Литературный, 4, ш. Новокаширское (19 км до МКАД), ш. Каширское (7 км до МКАД)	10,0	35 000	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/222077025
Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Домодедово, Каширское шоссе, 114, ш. Каширское (23 км до МКАД), ш. Новокаширское (20 км до МКАД)	7,5	30 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269729722
Москва, улица Академика Глушко, 15, ш. Калужское (9 км до МКАД), ш. Варшавское (4 км до МКАД)	5,0	35 000	84 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/269971937
Москва, пос. Коммунарка, улица Александры Монаховой, 92к1, ш. Калужское (8,6 км до МКАД), ш. Киевское (18 км до МКАД)	6,0	35 000	70 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259951584
Москва, улица Кадырова, 1, ш. Калужское (10 км до МКАД)	4,0	45 000	135 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/267555864
Москва, пос. Коммунарка, улица Ясная, 5А, ш. Калужское (5 км до МКАД), ш. Киевское (15 км до МКАД)	12,0	100 000	100 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/256058653
Минимальное значение			30 000	
Максимальное значение			135 000	
Среднее значение			72 714	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ рынка помещений торгового назначения в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки для МОП может составлять от 30 000 до 135 000 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 72 714 руб./кв. м/год.



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московском регионе

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, 99, ш. Каширское (12 км до МКАД), ш. Новокаширское (6 км до МКАД)	455,0	75 000 000	164 835	https://www.cian.ru/sale/commercial/270538215
Москва, Троицк, улица Городская, 20, ш. Калужское (18 км до МКАД), ш. Киевское (24 км до МКАД)	288,7	33 200 500	115 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/260759104
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, улица Ольховая, 3, ш. Каширское (11 км до МКАД), ш. Новокаширское (6 км до МКАД)	217,3	21 700 000	99 862	https://www.cian.ru/sale/commercial/271708082
Москва, пос. Коммунарка, ш. Калужское (4 км до МКАД), ш. Киевское (14 км до МКАД)	2 000,0	220 000 000	110 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/271749160
Московская область, Лыткарино городской округ, Лыткарино, улица Ленина, 12, ш. Новорязанское (18 км до МКАД)	212,0	25 500 000	120 283	https://www.cian.ru/sale/commercial/269179438
Москва, улица Горчакова, 11, ш. Калужское (11 км до МКАД), ш. Варшавское (7 км до МКАД)	312,7	34 800 000	111 289	https://www.cian.ru/sale/commercial/268596624
Москва, Десеновское поселение, № 4 кв-л, 12к1, ш. Калужское (15 км до МКАД), ш. Киевское (17 км до МКАД)	259,0	48 000 000	185 328	https://www.cian.ru/sale/commercial/264926759
Москва, Щербинка, Варшавское шоссе, 28-й км, влбс1, ш. Калужское (16 км до МКАД), ш. Варшавское (7 км до МКАД)	405,5	60 000 000	147 965	https://www.cian.ru/sale/commercial/266026567
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 16, ш. Калужское (10 км до МКАД), ш. Варшавское (3 км до МКАД)	507,0	80 000 000	157 791	https://www.cian.ru/sale/commercial/270181868
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Молодежная улица, 13А, ш. Симферопольское (21 км до МКАД), ш. Варшавское (21 км до МКАД)	646,0	130 000 000	201 238	https://www.cian.ru/sale/commercial/270803153
Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 11, ш. Симферопольское (8 км до МКАД), ш. Варшавское (8 км до МКАД)	708,0	170 000 000	240 113	https://www.cian.ru/sale/commercial/267123552
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, проспект Юных Ленинцев, 1с2А, ш. Симферопольское (12 км до МКАД), ш. Варшавское (12 км до МКАД)	730,0	180 000 000	246 575	https://www.cian.ru/sale/commercial/270689802
Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Домодедово, Северный мкр, улица Овражная, 10А, ш. Каширское (20 км до МКАД), ш. Новокаширское (17 км до МКАД)	6 120,0	700 000 000	114 379	https://www.cian.ru/sale/commercial/270872658
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, улица Героя России Тинькова, 2А, ш. Новокаширское (6 км до МКАД), ш. Варшавское (12 км до МКАД)	1 328,0	198 000 000	149 096	https://www.cian.ru/sale/commercial/263103566
Минимальное значение			99 862	
Максимальное значение			246 575	
Среднее значение			154 554	

Источник: Анализ Исполнителя

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

► Анализ рынка помещений торговой недвижимости в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что величина продажи офисно-торговых объектов может составлять от 99 862 до 246 575 руб./кв. м/ Среднее значение составило 154 554 руб./кв. м

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 39 из 93



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	41
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	45
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	50
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	



Общий подход к определению справедливой стоимости

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

Подходы к определению справедливой стоимости

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

Затратный подход

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

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

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

где

- PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства
- $П_{дев}$ – прибыль предпринимателя
- $I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства
- $I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства
- $У_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- $У_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства



► Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- определение прибыли предпринимателя
- определение износа и устареваний
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

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

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

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

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

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

Определение накопленного износа

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

- Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
- Функциональное устаревание ($U_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, 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 стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых и иных коммерческих точек, размещенных в едином здании, объединенных единой концепцией и находящихся в едином управлении). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Рыночная стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода

- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода

- ▶ В рамках выбранного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям

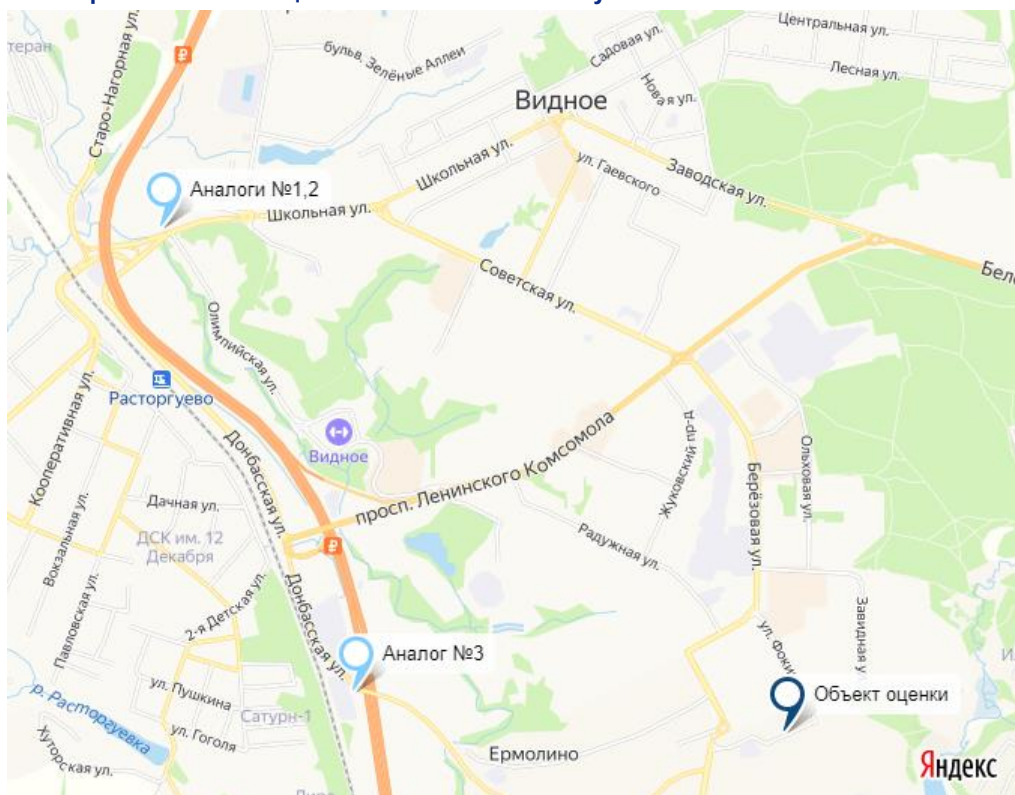
▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:

- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки земельного участка методами в рамках сравнительного подхода
- У Исполнителя отсутствуют достоверные данные о затратах на освоение и инфраструктуру для участков, подобных оцениваемому, что не позволяет полноценно применить методы в рамках затратного подхода. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять методы оценки земельного участка в рамках затратного подхода

- ▶ Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный подход



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново

Объект-аналог №1: Московская обл., Видное, ул. Ново-Нагорная

Объект-аналог №2: Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 3 км

Объект-аналог №3: Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 5 км

Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 5 678 +/-26 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

23 251 000 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 область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская обл., Видное, ул. Ново-Нагорная	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон Новокаширское шоссе, 3 км	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 5 км
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	1 143	1 686	2 045
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины	объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки, магазины, склады	магазины, склады, объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки	объекты дорожного сервиса
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	1 апр 2022	1 апр 2022	1 апр 2022	1 апр 2022
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		9 999 999	10 500 000	13 999 999
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		8 749	6 228	6 846
Контакты		+7(915) 041-42-34	+7(958) 752-19-36	+7(958) 700-42-87
Источник		https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/258161745/	https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_168sot._promnaznacheniya_2132363997	https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_205_sot._promnaznacheniya_2105986206

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7



Расчет 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		8 749	6 228	6 846
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		8 749	6 228	6 846
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		8 749	6 228	6 846
Дата предложения	1 апр 2022	1 апр 2022	1 апр 2022	1 апр 2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		8 749	6 228	6 846
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,8%)	(10,8%)	(10,8%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		7 804	5 555	6 107
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская обл., Видное, ул. Ново-Нагорная	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон Новокаширское шоссе, 3 км	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 5 км
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от автомагистралей	расположен вблизи М-4 Дон	расположен вблизи М-4 Дон	расположен вблизи М-4 Дон
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		(22%)	(22%)	(22%)
Расположение относительно красной линии	первая линия второстепенной улицы	первая линия магистральной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(8%)	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	1 143	1 686	2 045
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(19%)	(15%)	(13%)

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки, магазины, склады	земли населенных пунктов, магазины, склады, объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, %</i>		(59,6%)	(47,8%)	(45,8%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		59,6%	47,8%	45,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 545	3 683	4 144
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,282	0,351	0,367
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		4 095		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		23 251 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,8%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 222, табл. 99, стр. 235, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Среднее, %	10,8%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с оцениваемым объектом недвижимости местоположение, в частности по фактору удаленности от МКАД - основной транспортной магистрали г. Москвы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** оцениваемый земельный участок располагается на удалении от крупных автомагистралей, а объекты-аналоги располагаются вблизи крупных автомагистралей, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки, часть 1», 2020 г., стр. 214, табл. 83). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 22%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,29-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на первой линии второстепенной улицы, а объект-аналог №1 расположен на первой линии магистральной улицы, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (АВН, Москва и Московская область, 5-е издание от 01.01.2022 г., стр. 19). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 8%, рассчитанная следующим образом: $(1,06/1,15-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», 2020 г., стр. 106, рис. 19). В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты по цене предложения для земельных участков коммерческого назначения. Расчет корректировки на площадь приведен в таблице далее

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 678	1 143	1 686	2 045
Корректировка	0,81	1,00	0,95	0,92
Корректировка, %		(19,0%)	(15,0%)	(13,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

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



Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 203,3 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь составляет 2 668,1 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы и НДС

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика. Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду составил 9 344 897,59 руб./мес. с НДС. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 82,5% от коммунальных платежей или 910 710 руб./мес. с НДС (82,5% * 1 103 890,80). Суммарный потенциальный валовый доход составил 123 067 290 руб. в год с НДС (включая арендную плату и возмещаемые коммунальные расходы)
- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости и Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, данные от 01.01.2022 г., стр. 58). Уровень недозагрузки для объектов за пределами МКАДа составил 13,55%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовый доход составил 106 391 672 руб./год с НДС (123 067 290 руб./год – 13,55%)

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам, принятым по данным Заказчика, относятся: заработная плата обслуживающего персонала и службы управления зданием, техническое обслуживание и уборка, обеспечение службы эксплуатации, коммунальные невозмещаемые расходы и прочие расходы
- ▶ К операционным расходам, рассчитанным Исполнителем, относятся: налог на имущество, земельный налог, вознаграждение управляющей компании, резерв на замещение
- ▶ Эксплуатационные расходы по данным Заказчика составили 1 684 059,00 руб./мес. без НДС или 2 020 870,80 руб./мес. с НДС или 24 250 450 руб./год с НДС (см. Приложение 5)

Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 29 ноября 2021 года)» размер налоговой ставки составляет 1,9% в 2022 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса. Налог на имущество по состоянию на Дату оценки составил 2 670 492 руб./год (140 552 189,43 * 1,9%)

Определение величины земельного налога

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов Ленинского городского округа МО от 21.10.2020 N 16/4 (ред. от 03.02.2022 г.) «О земельном налоге на территории Ленинского городского округа Московской области» налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности, составляет 1,5%
- ▶ Величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 537 491 руб./год (35 832 722,4 * 1,5%)

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
1a49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 50 из 93

Financial
Consulting
Group



Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2021», 2021 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 5% от ПВД
- Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 6 153 365 руб./год (123 067 290 * 5%)

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (Договор страхования имущества №SYS2084480359 от 20 декабря 2021 г.) и составили 222 267,46 руб./год (см. Приложение 7 к настоящему Отчету)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 390, табл. 412). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	3 203,3	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	15,89%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	740 274	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 34 574 300 руб./год с НДС. Итоговый расчет приведен в таблице далее

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	24 250 450
в т. ч. коммунальные	13 246 690
Налог на имущество	2 670 492
Земельный налог	537 491
Резерв на замещение	740 274
Страхование	222 267
Вознаграждение управляющей компании	6 153 365
Итого, руб. округленно с НДС	34 574 300

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ со среднемесячной доходностью за последние 6 месяцев. Доходность по ним составила 8,92%

- 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
- $T_{эксп.}$ – период экспозиции объекта на рынке

▶ В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании информации Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт». Средний срок экспозиции для торговых объектов составил 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,46%

▶ **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 1,50%

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	2	1	-	-
Взвешенный итог		5	4	3	-	-
Сумма		12				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,50				
Итоговая премия за риск		1,50%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

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 15,89%

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

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

▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 5 лет (2022 год – 2017 год). Соответственно, оставшийся срок равен 95 лет (100 лет - 5 лет)

▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000013134%

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

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы	95
Ставка дисконтирования, %	15,89%
Норма возврата, %	0,000013134%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

► Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,92%
Премия за специфический риск	1,50%
Премия за низкую ликвидность	4,46%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,89%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000013134%
Ставка капитализации	11,89%

Источники: Анализ Исполнителя

► Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, данные от 01.01.2022 г., стр. 58), ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 11,45% до 15,34%

► Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 11,89% соответствует рыночным реалиям

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

► Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	123 067 290
Недозагрузка, %	13,55%
Действительный валовый доход	106 391 672
Операционные расходы	34 574 300
Чистый операционный доход	71 817 372
Ставка капитализации, %	11,89%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	604 300 000

Источники: Анализ Исполнителя

► На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **604 300 000 руб. с НДС.**

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 53 из 93



Financial
Consulting
Group

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	55
Приложения	56



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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	604 300 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			604 300 000,00
в том числе справедливая стоимость земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, руб., округленно, НДС не облагается			
			23 251 000,00
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, мкрн "Купелинка", квартал Северный, д. 2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, руб., округленно, с НДС			
			581 049 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание, руб.	484 208 000,00
Земельный участок, руб.	23 251 000,00
Итого	507 459 000,00

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

Результаты оценки справедливой стоимости

▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подходов. Сравнительный и затратный подходы не применялись

▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 01 апреля 2022 г., составила:

507 459 000 (Пятьсот семь миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **484 208 000 (Четыреста восемьдесят четыре миллиона двести восемь тысяч) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **23 251 000 (двадцать три миллиона двести пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	1. Декларация качества оценки	57
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	2. Список используемой литературы	58
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	3. Полисы страхования ответственности	59
Основные факты и выводы	16	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	60
Описание Объекта оценки	19	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	61
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24	6. Фотографии Объекта оценки	62
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40	7. Документы, предоставленные Заказчиком	66
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54	8. Информация из сети Интернет	88



- ▶ 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 Ассоциации «СМАО»



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.



- ▶ 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
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки
- ▶ 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 под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2021 г.
 - «Земельные участки, часть 2», 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на 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 требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
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 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/01051/19
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/10613/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		16 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10613/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации или ИНН: 590699645632	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Систерова Наталья Николаевна	в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.	

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
 fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 59 из 93

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 60 из 93





Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 61 из 93



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Входная группа (дебаркадер)



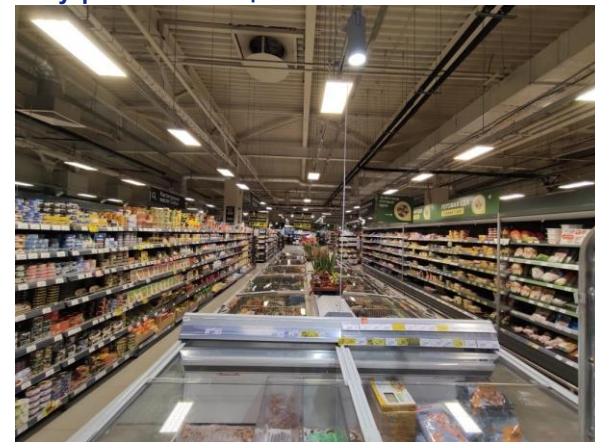
Внутренние помещения



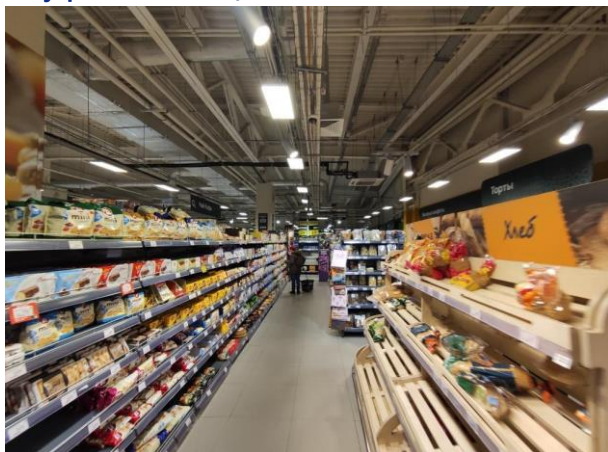
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
10 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон "Купелинка", квартал Северный, дом № 2
Площадь, м2:	3203.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торговый центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	140552189.43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0080105:10080
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

полное наименование должности	подпись	АБРАМОВА И. К.
		инициалы, фамилия



Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 66 из 93

Financial
Consulting
Group



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0080105:12070-50/021/2019-42 19.12.2019 14:09:05
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:18:58
		номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-34
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.05.2019 по 01.02.2023 с 22.05.2019 по 01.02.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Максимов Андрей Дмитриевич
		основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 20v\2018, Выдан 07.05.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:18:01
		номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-36
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.05.2019 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Комельков Александр Сергеевич
		основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 16v\2017, Выдан 07.05.2018

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		АБРАМОВА И.А.



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:16:53	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-37	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.06.2019 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Горлова Ирина Сергеевна	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, Выдан 07.05.2018	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:16:16	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-38	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.10.2019 с 07.10.2019 на 3 года	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Т2 Мобайл", ИНН: 7743895280	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 27v\2018, Выдан 30.11.2018	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:15:59	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-39	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.10.2019 с 11.10.2019 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Милев Георгий Константинович	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 13v\2017, Выдан 07.05.2018	



полное наименование должности	подпись	АБРАМОВА
	М.П.	инициалы, фамилия



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.6	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:15:41	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-40	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.12.2019 с 13.12.2019 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НЕО-ФАРМ", ИНН: 7732121736	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 9V\2017, Выдан 01.04.2018	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.7	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:12:49	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-33	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.05.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТАГАТ", ИНН: 7724894027	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 2v\2017, Выдан 07.05.2018	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.8	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:11:55	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-32	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.05.2018 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Джабраян Лилит Радиковна	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 8V\2017, Выдан 07.05.2018	



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

М.П.

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 69 из 93



		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист №4	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6	
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.9	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:11:01	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-31	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2018 с 19.07.2018 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 1v/2017, Выдан 06.12.2017	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.10	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:10:28	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-53	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активно одиннадцать", № 3773, Выдан 16.07.2019 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления пасвым инвестиционным фондом другой управляющей компании, Выдан 25.09.2020	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	данные отсутствуют		



Handwritten signature

АБРАМОВА И.И.
инициалы, фамилия

полное наименование должности	подпись
-------------------------------	---------

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 70 из 93



Документы, предоставленные Заказчиком (7/17)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3	
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:21:0080105:10080		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапроново		
Площадь, м2:	5678 +/- 26		
Кадастровая стоимость, руб:	35832722.4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0000000:36196, 50:21:0000000:36199, 50:21:0000000:36203, 50:21:0000000:36206, 50:21:0080105:12070		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	магазины		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: магазины.		
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413		

полное наименование должности	подпись	АБРАМЦЕВА И.А.
		инициалы, фамилия



М.П.

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 72 из 93

Financial
Consulting
Group



72

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:10080	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0080105:10080-50/021/2019-10 19.12.2019 14:05:13
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	19.12.2019 14:05:17
		номер государственной регистрации:	50:21:0080105:10080-50/021/2019-11
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активо одиннадцать", № 3773, Выдан 16.07.2019 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, Выдан 25.09.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	АБРАМОВА И И
	М.П.	инициалы, фамилия



Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 73 из 93

Financial
Consulting
Group





СУПЕРТРЕСТ

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

Технический отчёт

нежилое здание

(тип объекта)

Торговый центр

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) здания

Субъект Российской Федерации: Московская область

Муниципальное образование: Ленинский район

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

Улица (проспект, пер. и др.): -

Дом № - Строение - Корпус -

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

Отчет составлен по состоянию на 15 сентября 2017 г.

Кадастровый инженер

М.П.



Г.С.

(подпись)

Колесникова Г.С.

(фамилия)

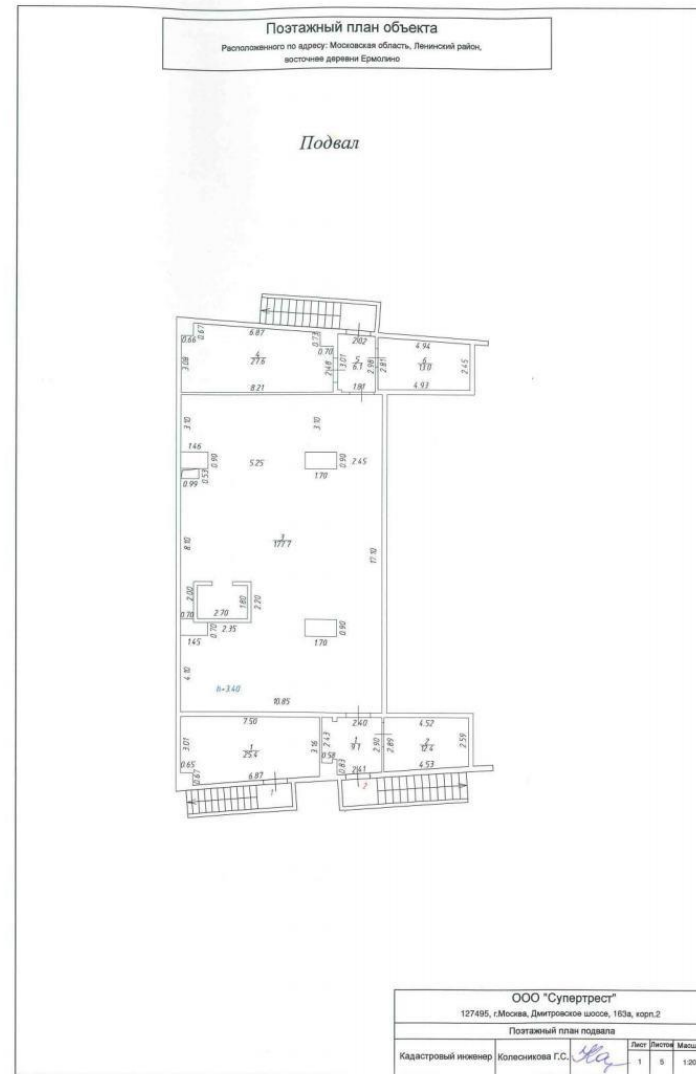
СОДЕРЖАНИЕ:

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



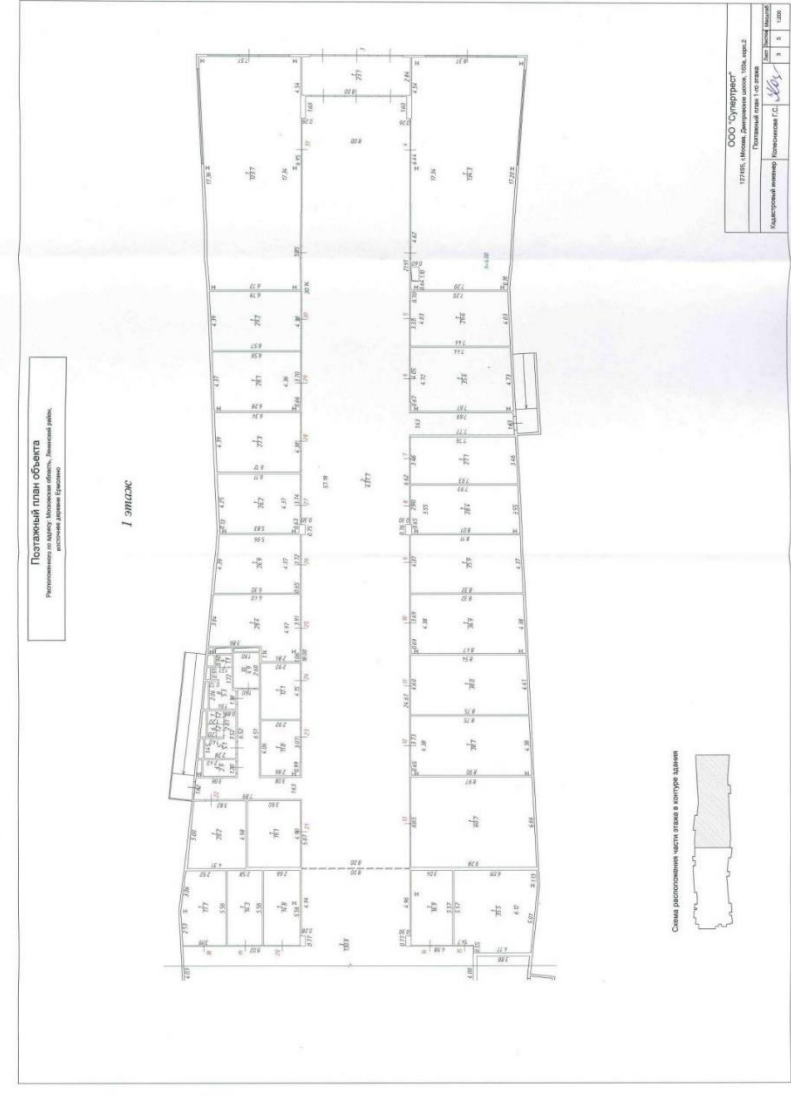
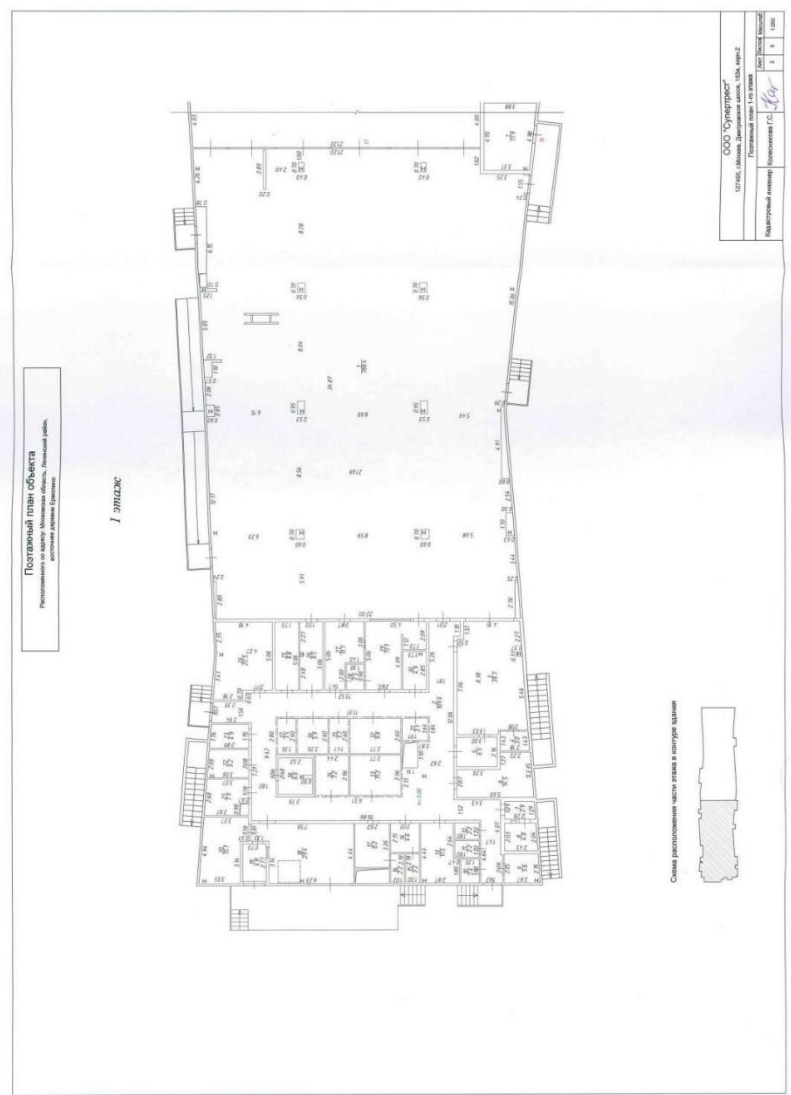
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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



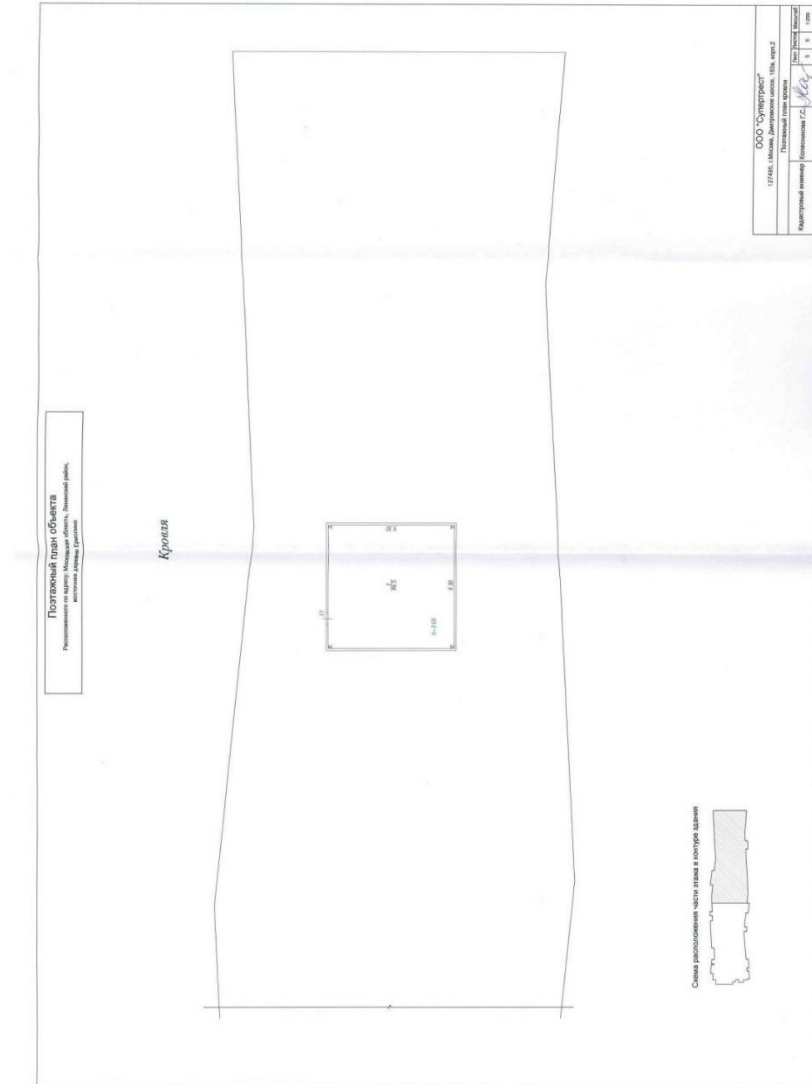
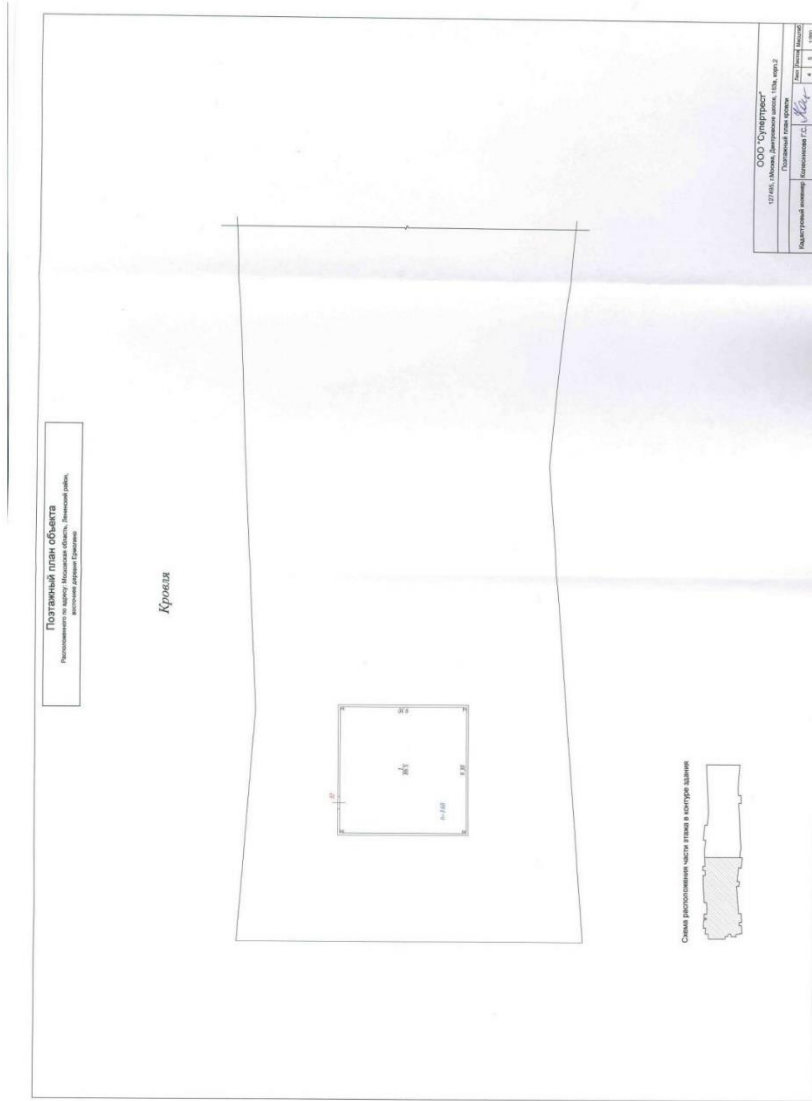
Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 76 из 93





Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 77 из 93





Документы, предоставленные Заказчиком (14/17)

Экспликация по нежилым помещениям

№ этажа	№ помещения	№ части помещения	Назначение части помещения	Формула подсчета площади	Общая площадь, кв.м		Высота помещений по внутреннему обмеру, м
					Основная	Вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8
Подвал	1	1	Насосная пожаротушения	$(3,68+3,16)/2*6,85+0,85*3,01$	25,4	25,4	3,40
Итого по помещению №1:					25,4	25,4	
Подвал	2	1	Коридор	$(3,06+2,80)/2*2,40+2,43*0,56+2*0,28$	9,1	9,1	3,40
	2	2	Подсобное помещение	$(2,89+2,89)/2*4,58$	12,4	12,4	
	3	3	Магазин	$10,85*17,1+1,7*0,9+2*0,39*0,33-$ $1,46*0,97*1,45+2,7*1,8+0,2*8,2*2*0,7*0,2$	177,7	177,7	
	4	4	ИТП	$(3,75+3,21)/2*5,85+3,08*0,66+0,70*2,48$	27,6	27,6	
	5	5	Коридор	$(3,14+2,89)/2*2,9$	6,1	6,1	
	6	6	Подсобное помещение	$(2,81+2,45)/2*4,93$	13,0	13,0	
Итого по помещению №2:					245,9	205,3	40,6
1	3	1	Тамбур	$8*2,84+0,05*5,67$ $57,19*5$	23,1	23,1	6,00
	2	2	Торговая галерея	$0,75*0,3*2+(7,77+7,69)/2*1,63+(7,89+7,74)/2*1,63+1,6*6,51-$ $1,6*0,28*2$	437,7	437,7	
	3	3	Предаэссовая зона	$4,96*9+0,77*7,42*(21,24+21,48)/2*4$	130,8	130,8	
	4	4	Санузел	$1,20*2,40$	2,9	2,9	
	5	5	Санузел	$2,28*3,52+1,4*2,07$	5,1	5,1	
	6	6	Санузел	$0,88*1,2$	1,2	1,2	
	7	7	Санузел	$0,98*1,2$	1,2	1,2	
	8	8	Санузел	$1,94*3,1+1,72*0,28+0,72*0,13+0,91*0,22$	5,3	5,3	
	9	9	Санузел	$0,91*2$	1,1	1,1	
	10	10	Санузел для МГН	$2,60*1,90$	4,9	4,9	
Итого по помещению №3:					613,3	568,5	44,8
1	4	1	Кафе	$(8,97+7,2)/2*17,24+11*3,6$	134,3	134,3	6,00
Итого по помещению №4:					134,3	134,3	
1	5	1	Магазин	$(7,44+7,3)/2*4,03+0,7*0,1$	29,6	29,6	6,00
Итого по помещению №5:					29,6	29,6	
1	6	1	Магазин	$(7,67+7,44)/2*4,72+5,67*0,12$	35,6	35,6	6,00
Итого по помещению №6:					35,6	35,6	
1	7	1	Магазин	$(7,93+7,76)/2*3,46$	27,1	27,1	6,00
Итого по помещению №7:					27,1	27,1	
1	8	1	Магазин	$(6,1+7,93)/2*3,55+0,65*0,1$	28,4	28,4	6,00
Итого по помещению №8:					28,4	28,4	
1	9	1	Магазин	$(8,92+8,11)/2*4,37$	35,9	35,9	6,00
Итого по помещению №9:					35,9	35,9	
1	10	1	Магазин	$(6,57+6,32)/2*4,38+0,69*0,1$	36,9	36,9	6,00
Итого по помещению №10:					36,9	36,9	
1	11	1	Магазин	$(8,75+8,54)/2*4,49$	38,0	38,0	6,00
Итого по помещению №11:					38,0	38,0	
1	12	1	Магазин	$(8,97+8,75)/2*4,38+0,65*0,1$	38,7	38,7	6,00
Итого по помещению №12:					38,7	38,7	
1	13	1	Магазин	$(9,97+9,39)/2*4,55$	60,7	60,7	6,00
Итого по помещению №13:					60,7	60,7	
1	14	1	Магазин	$5,57*3,04$	16,9	16,9	6,00
Итого по помещению №14:					16,9	16,9	
1	15	1	Магазин	$6,12*0,09+0,95*1,47+0,4*3*2$	35,5	35,5	6,00
Итого по помещению №15:					35,5	35,5	
1	16	1	Электрощитовая	$(3,37+3,88)/2*4,95$	17,9	17,9	6,00
Итого по помещению №16:					17,9	17,9	
1	17	1	Торговый зал	$(25+22,06)/2*19,67+(22,52+22,06)/2*15,17+0,8*0,85+0,57*1,1-$ $0,191*3,8+1,99*0,19+0,78+0,59*0,76,15+0,2*2,89+0,4*0,7*2-$ $0,7*0,56*2+0,53*0,95*2+0,7*0,6*2-1,82*3,26-$ $(0,24+0,79)/2*3,37+(0,83+0,9)*2*1,7+(0,25+0,3)*2*2,7-$ $(0,34+0,1)/2*4,91+(0,24+0,1)/2*2,8$	788,4	788,4	3,00
	2	2	Транспортный коридор	$5,28*1,81+0,5*1,1+(2,94+2,89)/2*1,56+0,85*0,4+1,52*3,43+4-$ $64*1,62+0,12*2,55+9,42*14,9+3,06*2,79-1,9*1,14$	109,4	109,4	
	3	3	Пивария	$3,03*8,38+0,5*1,32+(2,18+1,57)/2*0,03+0,3*0,3$	39,7	39,7	
	4	4	Мельница	$(2,18+2,08)/2*1,43$	3,0	3,0	
	5	5	Склад муки	$2*12*3,0$	6,5	6,5	
	6	6	Кабинет	$3,2*2,07+(2,25+2,49)/2*3,34$	14,5	14,5	
	7	7	Комната пересчета денег	$(2,28+2,23)/2*1,29$	2,9	2,9	
	8	8	Главная касса	$(2,45+2,32)/2*2,03$	4,8	4,8	
	9	9	Выделочный отдел	$(2,67+2,5)/2*2,15$	5,6	5,6	
	10	10	Пост СВ	$1,81*1,35$	2,4	2,4	
	11	11	Санузел	$1,23*1,8$	2,2	2,2	
	12	12	Санузел	$1,23*1,8$	2,2	2,2	
	13	13	Комната приема пищи	$4,44*2,87+2,84*0,47$	11,8	11,8	
	14	14	Гардеробная	$4,44*2,12$	9,4	9,4	

15	Санузел	2,19*1,0	2,2	2,2			
16	Санузел	2,19*1,0	2,2	2,2			
17	Гардеробная	3,29*2,52	8,3	8,3			
18	Зона разгрузки	4,44*7,56+3,14*1,33	29,4	29,4			
19	Подсобное помещение	2,77*1,73	4,8	4,8			
20	Помещение централи для х/к	$(3,66+3,27)/2*1,78+(3,05+2,66)/2*3,14$	11,1	15,1			
21	Электрощитовая	$(3,07+3,39)/2*2,88+0,9*0,67$	7,9	7,9			
22	Серверная П	$(3,95+2,85)/2*2,08$	6,2	6,2			
23	Серверная СВ	$(2,69+2,78)/2*1,75$	4,9	4,9			
24	Сухой склад	$(4,18+4,06)/2*2,95+(4,06+4,35)/2*3,41+0,7*2,17$	22,5	22,5			
25	Склад алкоголя	5,06*1,73	8,8	8,8			
26	Рыбный цех	5,29*1,74+3*0,3	8,5	8,5			
27	Мясной цех	5,05*2,37+1,42	11,7	11,7			
28	Зона мойки	1,9*1,3	2,5	2,5			
29	Кулинарный цех	5,06*2,65+2,09*1,73+0,1*0,8	17,1	17,1			
30	Сухой склад	2,65*1,73	4,9	4,9			
31	Холодильная камера	1,84*1,91	3,1	3,1			
32	Холодильная камера	2,60*3,77	9,8	9,8			
33	Холодильная камера	3,77*2,96	11,2	11,2			
34	Холодильная камера	2,86*2,44	7,2	7,2			
35	Холодильная камера	2,80*1,41	3,7	3,7			
36	Холодильная камера	2,60*2,28	5,9	5,9			
37	Холодильная камера	2,60*1,36	3,5	3,5			
38	Подсобное помещение	2,52*2,68+0,2*0,90	6,6	6,6			
Итого по помещению №17:			1210,4	1005,4	205,0		
1	18	1	Магазин	$(3,32+3,19)/2*2,4+(1,39+2,92)/2*3,18$	17,7	17,7	6,00
Итого по помещению №18:					17,7	17,7	
1	19	1	Магазин	5,56*2,58	14,3	14,3	6,00
Итого по помещению №19:					14,3	14,3	
1	20	1	Магазин	5,96*2,96	14,8	14,8	6,00
Итого по помещению №20:					14,8	14,8	
1	21	1	Магазин	4,9*3,9	19,1	19,1	6,00
Итого по помещению №21:					19,1	19,1	
1	22	1	Помещение персонала	4,31+3,82/2*4,98	20,2	20,2	6,00
Итого по помещению №22:					20,2	20,2	
1	23	1	Магазин	4,06*2,92+0,99*0,1	11,8	11,8	6,00
Итого по помещению №23:					11,8	11,8	
1	24	1	Магазин	4,15*2,92	12,1	12,1	6,00
Итого по помещению №24:					12,1	12,1	
1	25	1	Магазин	$(8,4+8,75)/2*3,83+1,47*2,94$	29,4	29,4	6,00
Итого по помещению №25:					29,4	29,4	
1	26	1	Магазин	$(5,96+6,4)/2*4,37+0,1*0,65$	26,9	26,9	6,00
Итого по помещению №26:					26,9	26,9	
1	27	1	Магазин	$(6,11+5,9)/2*4,37+0,65*0,1$	26,2	26,2	6,00
Итого по помещению №27:					26,2	26,2	
1	28	1	Магазин	$(6,12+6,34)/2*4,38$	27,3	27,3	6,00
Итого по помещению №28:					27,3	27,3	
1	29	1	Магазин	$(6,56+6,38)/2*4,36+0,65*0,1$	28,1	28,1	6,00
Итого по помещению №29:					28,1	28,1	
1	30	1	Магазин	$(6,57+6,78)/2*4,38$	29,2	29,2	6,00
Итого по помещению №30:					29,2	29,2	
1	31	1	Кафе	$(7,51+6,78)/2*17,34+0,05*9,95$	123,7	123,7	6,00
Итого по помещению №31:					123,7	123,7	
Итого по 1 этажу:					2799,0	2509,2	249,8
Кровля	32	1	Венткамера	9,30*9,30	86,5	86,5	3,80
Итого по помещению №32:					86,5	86,5	
Кровля	33	1	Венткамера	9,30*9,30	86,5	86,5	3,80
Итого по помещению №33:					86,5	86,5	
Итого по зданию:					3203,3	2912,9	290,4



Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью 10
(десять) листов
15.09.2017г.





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770601001
 123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,
 Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 9
 info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64
 от 30.03.2022 № 6/п

По запросу

СПРАВКА

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

В таблицах далее приведен реестр арендаторов и данные по расходной части объекта управления.

Доходная часть по состоянию на 01.04.2022 г.

№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата (базовая аренда+эксплуатационные), руб. в мес. с НДС по состоянию на 01.04.2022
1	4	ООО "Нео-Фарм"	Аптека	134,3	ДДА № 9V/2017	01.04.2018	10	506 053,15
2	14	ИП Максимов А.Д.	Суши	16,9	ДДА № 20V/2018	07.05.2018	5	173 287,54
3	17	АО "Торговый дом "Перекресток"	Продукты	242,0	ДДА № 1V/2017	06.12.2017	10	3 287 785,20
4	25	ИП Горлова И.С.	Крафт Весег King	28,4	ДДА № 11V/2017	07.05.2018	5	149 602,39
5	28	ИП Милова Г.К.	Салон связи/Sky Tel	27,3	ДДА № 13V/2017	07.05.2018	5	137 560,33
6	11, 12, 13	ООО "Альянс-М"	Четыре яруса	137,4	ДДА № 14V/2017	07.05.2018	5	572 297,10
7	18, 19	ООО "Газит"	Дом быта	32,0	ДДА № 2V/2017	07.05.2018	5	209 342,72
8	3 - МОП 12 Часть нежилого помещения №3 (общая площадь)	ПАО СБЕРБАНК	Банкомат СБ А-11	1,0	ДА № 50002749899	18.04.2020	11 мес.	7 500,00

кв. м	кадастровый номер	площадь, кв. м	дата вступления в силу	срок аренды, лет	арендная плата, руб. в мес. с НДС
9	50:21:0080105:12070	609,8	22.12.2020	11 мес.	3 224 902,65
10	50:21:0080105:10080	229,0	10.03.2021	13	867 826,51
11	50:21:0080105:10080	210,0	22.12.2020	11 мес.	208 740,00
Итого					9 344 897,59

По состоянию на 01.04.2022 г. площадь вакантных площадей составляет 12 кв. м.

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 01.04.2022 г.:

№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб. в мес. без НДС
1	Коммунальные расходы (электричество, вода и водоотведение, подогрев воды, отопление, вентиляция и потери тепловой энергии)	919 909,00
2	Охрана	84 200,00
3	Эксплуатация (ФОТ, связь, обслуживание, вывоз мусора и пр.)	439 450,00
4	Текущий ремонт	26 000,00
5	Аренда уборочной техники и чистка ковров	32 500,00
6	ТО ЛПС	38 000,00
7	Непредвиденные	144 000,00
Итого		1 684 059,00

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 80-85% от суммы расходов, включая электроэнергию, ХВС и водоотведение подогрев воды, отопление, вентиляция и потери тепловой энергии.

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «Активо-Инвест»



Ю.В. Белова



Документы, предоставленные Заказчиком (17/17)

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Голубый пр. д. 6
т. (495) 780-3030, ф. (495) 936-2588
mail@reso.ru, www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
B. Chagryn pereulok, Vladimir, 117105
t. (495) 780 3030, f. (495) 936-2588
mail@reso.ru, www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SY52054480359

Вх 231221/1
от 23.12.2021

г. Москва

20 декабря 2021 г.

Страховое общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице: Директора, директора дирекции – Директора Агентства по работе с плательщиками компания Дюва Дмитрий Дмитриевич, действующего на основании Доверенности № П-Д-12406/21 от 01.06.2021 г. с одной стороны, и Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания: «Алифан-Кэпитал» ОУ. Закрывающая всевозможные риски недвижимости «Алифан ОАИ» (далее – «Выгодоприобретатель»), в лице Директора Центра по работе с инвестором владельцами и корпоративными клиентами Ангелины Никите в (Бискальщик, действующего на основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г., с другой стороны, заключили настоящий договор в нижеследующее:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю по (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатель»), причиненные потерей или ущерб в застрахованном имуществе (последствиями или последствиями возмещения и пределов определенной выгоды) им. договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен, на основании:

а) (ПРАВДА) страхового имущества (юридическим лиц от себя и других выданных) САО «РЕСО – Гарантия» от 11.11.2021 г. (далее по тексту и/или «Правда»);

б) Платежной кассы страхования (далее по тексту и/или «Платежная касса»);

Неотъемлемой частью настоящего договора являются: Правила и Заповеди.

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

2.1. По настоящему договору застрахованы следующие имущество (далее по тексту и/или «Имущество»):

2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерные коммуникации, внутреннюю отделку, и т.п.) и/или земельный участок площадью 2 265 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Кошки. Но ин адрес: г. Спировское, микрорайон «Купеческая, квартал Спирский, дом 70/2, застрахованную сумму 482 142 000,00 (Четыреста восемьдесят две тысячи сто сорок две тысячи и 100/100) рублей;

2.1.2. Объекты застрахованы на возмещение договору страхования составляет 482 142 000,00 (Четыреста восемьдесят две тысячи сто сорок две тысячи и 100/100) рублей.

3. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ

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

3.1.1. пожар, взрыв молнии и соответственно с пунктом 4.1. Правил;

3.1.2. «Повреждение» лишь из водопроводных, канализационных и дренажно-ливневых систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;

3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;

3.1.4. кража со взломом, грабеж, разбой в соответствии с пунктом 4.4. Правил;

3.1.5. противоправные действия третьих лиц в соответствии с пунктом 4.5. Правил;

3.1.6. «Шторм» в соответствии с пунктом 4.6 Правил;

3.1.7. «Воздействие удара в соответствии с пунктом 4.7 Правил;

3.2. Исключения.

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховым случаем и не возмещается ущерб в результате наступления на события, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхования и покрытия.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

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

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Размер страховой премии составляет 232 287,46 (Двести двадцать две тысячи двести восемьдесят семь и 46/100) рублей.

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

5.3. Страховая премия подлежит оплате в соответствии с условиями:

- единовременным платежом по предельным датам страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00 часов 17 января 2022 г., но не ранее 30 календарных дней, следующего за днем уплаты страховой премии и действует по 24.00 часа 16 января 2023 г.

Страховщик

Страхователь

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Страхователь имеет право:

7.1.1. в первую очередь в любое время обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, премии страхования и т.п.);

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

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

7.2. Страхователь обязан:

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и в размерах возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, но не ограничиваясь, следующие обстоятельства, оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страхование;

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

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

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

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

7.3.1. немедленно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющим признаки страхового случая, письменно известить о происшествии в компетенцию органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

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

7.3.3. немедленно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющим признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страхователя способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом уведомление должно содержать следующие сведения:

- номер и дату факса; имя и адрес отправителя;

- наименование и адрес места происшествия объекта; характер и/или размер ущерба;

- дату и время возникновения ущерба;

- сведения о характере, причине и обстоятельствах ущерба;

- действия Страхователя при возникновении ущерба;

- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранив до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь имеет право изменять картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это делается требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размера ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

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

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

7.3.6.1. договор страхования;

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

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

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

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

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

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

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия;

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

7.4. Страховщик имеет право:

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

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

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сообщаемых Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предостерегать от совершения действий, способствующих наступлению страхового случая;

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

7.4.5. собирать документы на месте происшествия и в соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба;

7.4.6. предоставлять Страхователю информацию о состоянии дел по страховому случаю;

7.4.7. предоставлять Страхователю информацию о состоянии дел по страховому случаю;

7.4.8. предоставлять Страхователю информацию о состоянии дел по страховому случаю;

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cb6e-a7b8-4974-a2ec-36267a25761

Страница 82 из 93

Financial

Consulting

Group

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

222

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

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 108

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

235

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 83 из 93



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

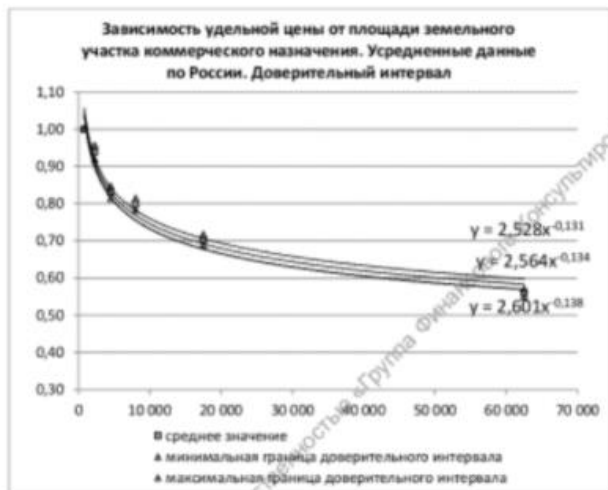


Рис. 19

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,24	1,14	1,34
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,20	1,37



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между МКАД и Московскими большими кольцами (МБК)	1,09	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между МКАД и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,06	1,19

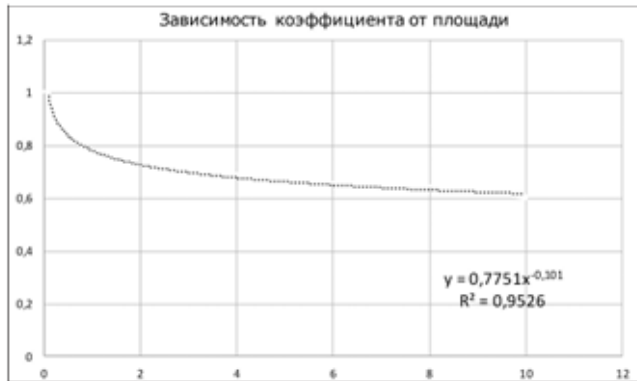
* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость.
 ** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по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

4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,15	1,07	1,24
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрутой второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,10

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1–0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,1	1,00	1,12	1,24	1,38	1,52	1,68
	0,1–0,5	0,89	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50
	0,5–1	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36
	1–5	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22
	5–10	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11
	>10	0,59	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00



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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,21

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

11. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	17,26	12,52	22,11
Величина недоагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	18,36	13,55	23,16

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,48	16,26	24,87
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,05	16,25	23,11

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	16
Итого	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,26	10,22	14,98
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,08	11,45	15,34



Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

8.2. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта торговой недвижимости

Таблица 37. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	19,6%	23,4%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	22,5%	27,4%

Таблица 38. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	13,2%	26,8%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	13,8%	29,2%

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
http://www.s-komf.ru/voprosi.htm	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+ материалы), руб./кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

← → ↻ statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-... ☆ 🌟 🗄 👤 ⋮

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

12	сельскохозяйственного, административного и попечительского назначения, производственного (совместно)	5	23	13	11	14	17
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	14	10	8	11	13
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	7	4	3	4	5
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости			по срокам зданий основного			




Объект-аналог №1 для земельного участка


← → ↻ 🔒 vidnoye.cian.ru/sale/commercial/258161745/ 🔍 ↗ ☆ ⚙️ □ 👤 ⋮

Коммерческая земля, 11,4 сот.

Московская область, Видное, ул. Ново-Нагорная [На карте](#)
▲ Домодедовская
■ Каширское шоссе, 3 км от МКАД ■ Новокаширское шоссе, 5 км от МКАД

♥ В избранное 🗑️ 📄 📁 📧 📧 ⚠️





80-21-0000000-46197
Земельный участок

11.4 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Придорожный земельный участок промназначения для коммерции на 1 линии в г.Видное.
 Кадастровый номер: 50:21:0000000-46197

Крайне высокий транспортный поток. Рядом 2 новых микрорайона 1 микрорайон и ЖК Зеленые Аллеи и ЖК Битцевские холмы, а также примыкание к ул.Школьная, соединяющей г.Видное с Ростаргуетским шоссе и микрорайоном Ростаргуетво и Булатниково.

Прямой выезд на МКАД 1 км через ул. Старонагорная и М4 Дон.

Виды разрешённого использования установленные на земельном участке: Объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки, магазины, склады

Возможность быстро построить и получать высокий доход от автомойки, мойки самообслуживания, автосервиса, гостиницы, кафе, склада, офисного и нежилого помещения.

ТУ - электричество 145 кВт

Отзыв о сайте

9 999 999 ₪ ↓

877 193 ₪ за сот.
✉ Следить за изменением цены
 УСН

+7 915 041-42-34

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


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Александр Александров

Еще 36 объектов

A



АРЕНДА ОФИСОВ

Перейти на сайт

Бизнес-центр «Симонов Плаза»
 Аренда офисов от 30 м². Развитая инфраструктура. Паркинг. м. Автозаводская
 +7 (495) 135-26-96

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

Объект-аналог №2 для земельного участка



Видное · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 16,8 сот. (промназначения)

10 500 000 ₽

625 000 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Сегодня в 10:23



8 958 752-19-36

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

MaxRealty

Агентство

На Авито с апреля 2017

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Виктория

№ 2132363997, ☎ 1665 (+11)



Об участке

Площадь: 16,8 сот.

Расстояние от МКАД: 3 км

Расположение

Московская область, Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон
Новокаширское шоссе, 3 км

[Показать карту](#)


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

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 89 из 93



Объект-аналог №2 для земельного участка

← → ↻ 🔒 avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_168sot_promnaznacheniya_2132363997 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗑️ 👤 ⋮



10 500 000 ₽
625 000 ₽ за сотку

8 958 752-19-36

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

MaxRealty
Агентство
На Авито с апреля 2017 🏆
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория

№ 2132363997, 📞 1665 (+11)

Об участке

Площадь: 16,8 сот. Расстояние от МКАД: 3 км

Расположение


Московская область, Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон
Новокаширское шоссе, 3 км [Показать карту](#)

Описание

Земельный участок КОММЕРЧЕСКОГО назначения на оживленной дороге при въезде/выезде г. Видное с огромным автомобильным трафиком. Участок правильной прямоугольной формы, ширина вдоль дороги 85 метров, глубина 20 метров. Вид разрешенного использования: магазины, склады, объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки. Коммуникации по границе участка. Участок в собственности. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., Номер лота: 3817922

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 11,4 сот. Участок 16,9 сот. Участок 11,4 сот.

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

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00
fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761
Страница 90 из 93

Financial
Consulting
Group



Объект-аналог №3 для земельного участка

Видное · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 20,5 сот. (промназначения)

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 11 марта в 08:45



13 999 999 Р

682 927 Р за сотку

8 958 700-42-87

Написать сообщение

Александр
Агентство
На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

№ 2105986206, 👁 3483 (+2)

Об участке

Площадь: 20,5 сот.

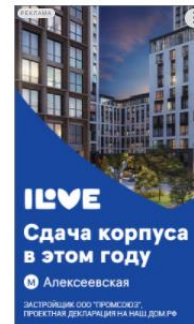
Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская область, Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон
Новокаширское шоссе, 5 км

Показать карту

Описание



yandex.ru/.../WtmejI_zO7C3bHi0P2yIlx1OD-XbGK0SmGnFdj1OW0000uv9epG0n80c2C66W4SFlyX86Rz_xjxW6000_Ko0l80PgcPgwG0VQAZ9hOW8200fW1zegCcbYm0PgStgq8k07sz_MD9C010jW1dgB-em7W0Qw4_QC1w06Q1FW1o8...

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



Объект-аналог №3 для земельного участка

← → ✕ avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_205_sot_promnaznacheniya_2105986206

🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗄️ 👤 ⋮

Об участке

Площадь: 20,5 сот.

Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская область, Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон
Новокаширское шоссе, 5 км

[Показать карту](#)

Описание

Придорожный Земельный участок на 1 линии в жилом застроенном густонаселённом 6 м микрорайоне г.Видное. Основная дорога связывающая М4 и улицу Донбасская с 6 микрорайоном г. Видное.

Площадь 20,5 соток. Кадастровый номер 50:21:0000000:41107

Разрешённое использование: объекты дорожного сервиса.

Возможно построить: Магазин, ресторан, автосервис, гостиницу, медицинский центр, автомойку, придорожный торговый комплекс, а также нестационарные торговые павильоны.

Технические условия получены (электричество 145 кВт)

Получены также технические условия на въезд-примыкание!

Водоснабжение и водоотведение (канализация),

Газоснабжение

Крайне высокий транспортный поток.

Ровный рельеф.

Ширина 21 м длина 131 м.

Полная готовность к сделке.

[Поклолваться](#)

13 999 999 Р

682 927 Р за сотку

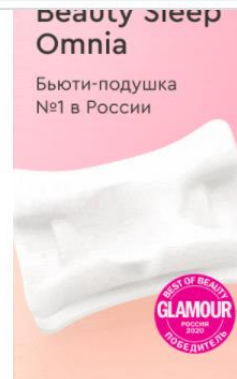
8 958 700-42-87

[Написать сообщение](#)

Александр
Агентство
На Авито с марта 2014 🏆

[Подписаться на продавца](#)

№ 2105986206, 📞 3483 (+2)



Другие объявления компании



Участок 12,9 сот.
(промназначения)
20 399 999 Р



Участок 20,5 сот.
(промназначения)
15 499 999 Р



Участок 11,4 сот.
(промназначения)
9 999 999 Р

Создание безопасного подключения...

Московская область,
Ленинский г.о., Видное, 1-й
микрорайон, Новокаширское шоссе

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

Передан через Диадок 01.04.2022 12:27 GMT+03:00

fa49cbe6-a7b8-4974-a2ec-36267a2a5761

Страница 92 из 93

Financial



Consulting

Group





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	01.04.2022 12:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	023FE7F8002CADC4B742E74B5601AFAC77 с 18.05.2021 17:56 по 18.05.2022 17:56 GMT+03:00	01.04.2022 14:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа