

30 сентября 2022 г.

Отчет об оценке №20220930-1

**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 30 сентября 2022 г.





Конфиденциально

30 сентября 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 №4 от 20 сентября 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 30 сентября 2022 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 30 сентября 2022 г., составила:

531 700 000 (Пятьсот тридцать один миллион семьсот 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: **508 831 000 (пятьсот восемь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) 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: **22 869 000 (двадцать два миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч) 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	▶ 30 сентября 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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 6 из 94



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 30.09.2022 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



	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

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова 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 №4 от 20 сентября 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 №20220930-1 от 30 сентября 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>▶ 30 сентября 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>▶ 531 700 000 руб. без НДС</p>

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ **531 700 000 (Пятьсот тридцать один миллион семьсот 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: **508 831 000 (пятьсот восемь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) 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: **22 869 000 (двадцать два миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч) 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.



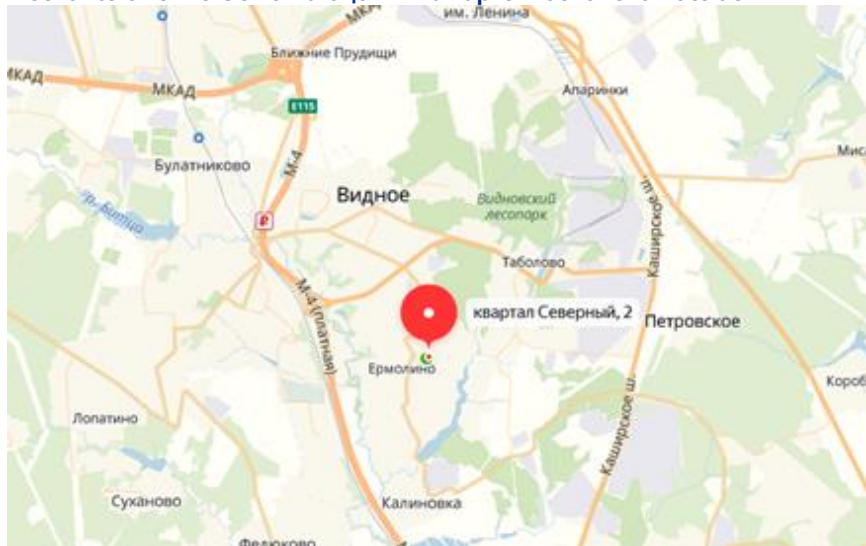
	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные 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)

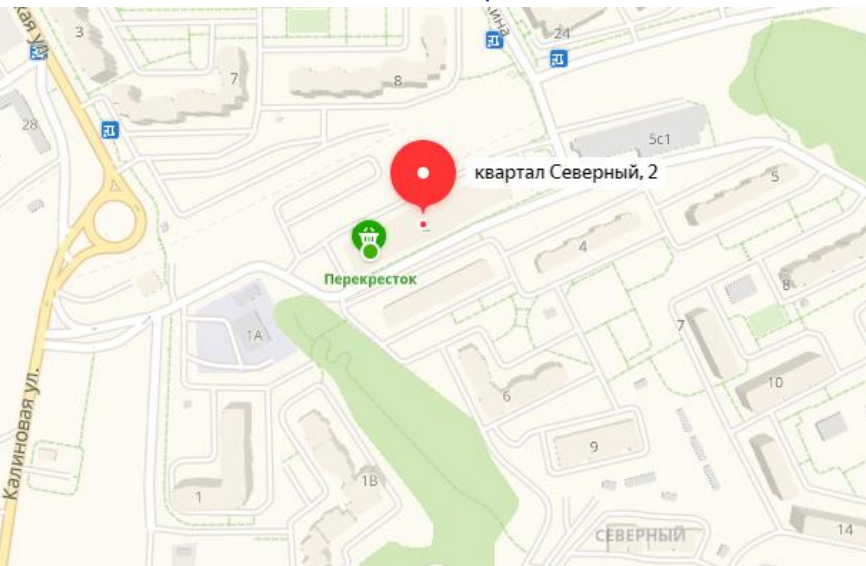
Описание Объекта оценки

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

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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 21 из 94

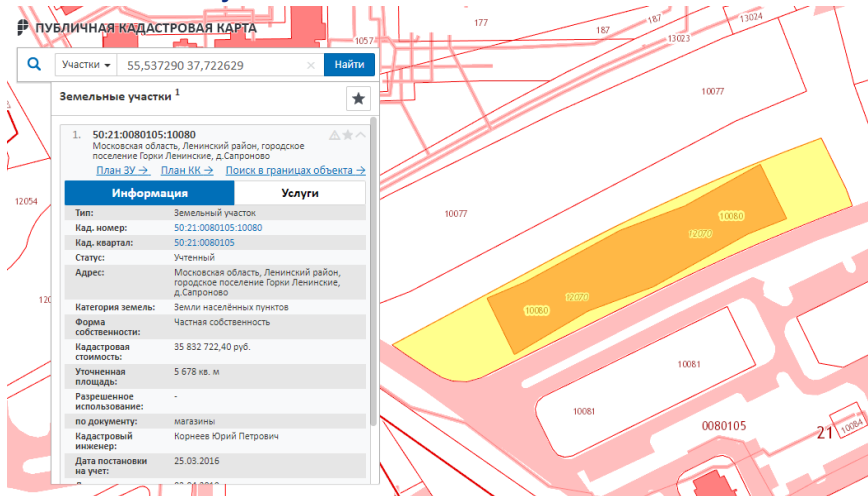


Financial
Consulting
Group

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 30.09.2022 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2084480359 от 20.12.2021 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 22 из 94

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 вблизи 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, находящегося 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		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%	6,0%
ВВП, млрд долл. США	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941	2 034

Источник: IHS

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

Общая информация

- ▶ Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности остается высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами
- ▶ Согласно данным МЭР, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г
- ▶ По данным Росстата, динамика промпроизводства улучшилась по итогам июля – падение составило -0,5% г.г. против -2,4% г.г. месяцем ранее. В месячном выражении с исключением сезонности промышленность даже восстановилась на 1,2% м.м., что, впрочем, скорее является коррекцией относительно достигнутых ранее уровней
- ▶ В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых
- ▶ Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно-ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне)
- ▶ В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции

- ▶ 12 августа 2022 г. ЦБ РФ опубликовал проект Основных направлений ДКП на 2023-2025 гг., в котором подтвердил сигнал о возможном дальнейшем снижении ключевой ставки в 2П 2022 г. (регулятор будет оценивать целесообразность таких действий). В фокусе регулятора поддержание ценовой стабильности путем возврата инфляции к целевому уровню (4%) по наиболее оптимальной траектории, минимизирующей давление на экономику – сейчас планируется достичь этой отметки к 2024 г.
- ▶ Одним из ключевых факторов в динамике инфляции в краткосрочной перспективе будет выступать состояние потребительского спроса и его адаптация к кризисным условиям. Так, удорожание издержек, не имеющее пока системного проявления, может начать переноситься в цены для широкого круга товаров. Влияние кредитно-депозитного канала, которое в первые месяцы после экстренного повышения ставки сдерживало потребление, судя по всему, может сменить характер. Индикатор, отражающий эту связь (рост рублевых потребительских кредитов населению за вычетом роста рублевых депозитов – см. график), рассчитываемый нами на данных ЦБ, уже в мае-июне вернулся в положительную зону, в отличие от кризисного периода 2014-15 гг., когда он на несколько лет закрепился на отрицательных уровнях. Такая динамика является следствием произошедшего смягчения монетарной политики: как коррекция объема рублевых депозитов относительно уровня апреля, так и первые признаки восстановления кредитования (в июне кредиты выросли на 0,2% м.м. – впервые после 4 месяцев снижения). С тех пор эти тенденции могли проявиться еще более ярко, с учетом снижения ключевой ставки на заседаниях в июне и июле (по 150 б.п.)
- ▶ Также в документе о ДКП регулятор отмечает, что после закрытия срочных вкладов, открытых по повышенным ставкам, приток сбережений преимущественно приходится на текущие счета. Такие средства могут быть оперативно перенаправлены на нужды потребления, формируя навес спроса на товары и услуги, не относящиеся к корзине первой необходимости. Мы ожидаем, что в течение этого года у ЦБ еще остался потенциал для снижения ключевой ставки (до 7% к концу 2022 г.) – текущий ее уровень все еще сохраняет монетарные условия умеренно-жесткими, что может оказать дополнительное давление на экономику в фазе рецессии
- ▶ В июле новостной индекс деловой активности вырос до -0,31 п. с -0,83 п. по итогам июня, указывая на улучшение динамики экономической активности. Позитивное влияние на величину новостного индекса оказали новости о продолжившемся восстановлении рынка кредитования и улучшении настроений населения и бизнеса, в том числе постепенном снижении инфляционных ожиданий. Положительный вклад внесли также сообщения о постепенной переориентации импортных поставок, прежде всего потребительских товаров, на азиатское и ближневосточное направления. Негативное влияние оказали сообщения о продолжающемся сжатии предложения на автомобильном рынке из-за ухода иностранных производителей, прекращения поставок из западных стран и постепенного снижения доли импорта.

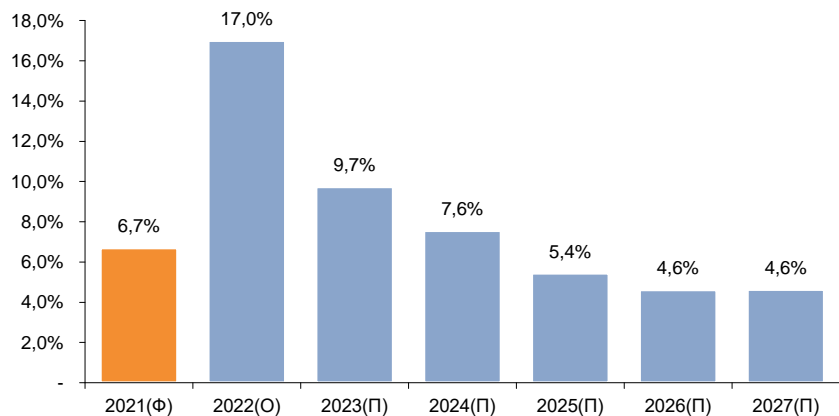
Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
416d3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 25 из 94

Financial
Consulting
Group

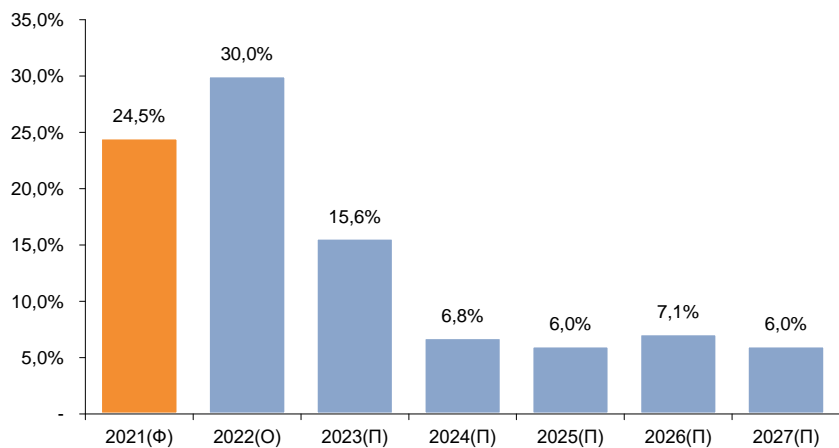


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

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



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

Инфляция и рост цен производителей

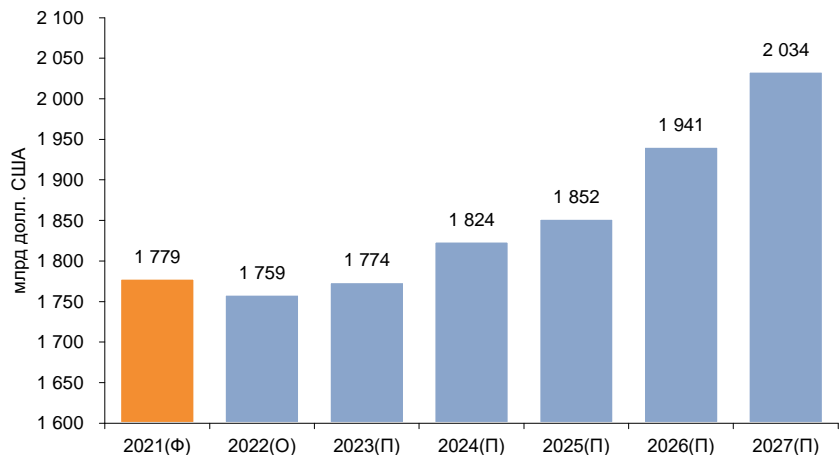
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в июле понизилась до 9,06% с 9,48% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также уменьшилась до 10,42% в июле с 10,57% в июне. Среднее значение оценок модифицированных показателей базовой инфляции составило в июле 1,6% м/м SAAR. Замедление роста цен происходит по широкому перечню потребительских товаров и услуг, компенсируя резкое ускорение роста в марте. При этом сохраняющийся разрыв между динамикой общего уровня цен и оценками показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает и на дополнительное влияние временных и разовых дезинфляционных факторов. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ Согласно наиболее актуальной информации по данным ЦБ РФ, за неделю с 16 по 22 августа снижение цен продолжилось и составило -0,15% после -0,13% за неделю с 9 по 15 августа. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 14,60% г/г (на 15 августа: 14,87% г/г). В секторе продовольственных товаров динамика цен сохранилась уровне предыдущих двух недель (-0,34% после -0,33% и -0,32%, соответственно). Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-4,13% после -3,64%). На продукты питания, за исключением плодоовощной продукции, рост цен умеренный. При этом продолжает дешеветь молочная и масложировая продукция, мясопродукты и хлебобулочные изделия дорожают умеренными темпами. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе зафиксирована дефляция – цены снизились на -0,04% (после роста на 0,02% неделей ранее). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01%). В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен продолжилось (-0,06% после -0,19%) за счет удешевления авиабилетов (-0,94%) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,25%)
- ▶ Долгосрочный прогноз IHS предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 17%, в 2023 г. – 9,7%, далее к 2026 г. снизится до 4,6%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе-июле 2022 г. продолжил рост и составил 166,6 млрд долларов США, что более чем в 3х выше показателя соответствующего периода 2021 г.
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
 - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг в результате значительного роста стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта;
 - суммарный дефицит остальных компонентов текущего счета платежного баланса сохранился на уровне предыдущего года;
 - положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и приобретения ими российских финансовых активов

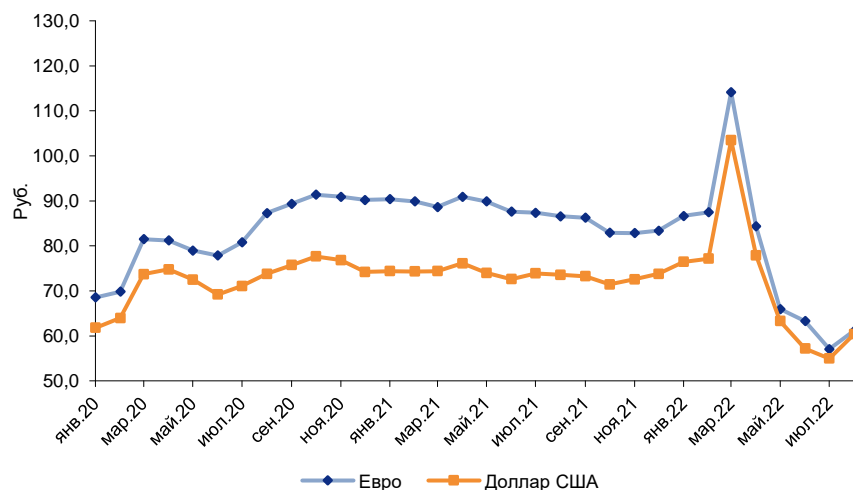
Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
ИД: 1173229-152-4660-800-26256907-666
Страница 26 из 94

Прогноз уровня ВВП России 2021-2026 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно данным МЭР, тренд на снижение уровня безработицы наблюдается с начала этого года: в январе показатель снизился до 4,4%, марте и феврале - до 4,1%, в конце апреля - до 3,9%, и на таком уровне он продержался в мае и июне. На конец июля официально зарегистрированных безработных не более 0,9% от общей численности работников, при этом в первой половине июля их число сократилось еще на 5,6 тыс. чел. - до 681,4 тыс. чел., согласно заявлению вице-преьера РФ Татьяны Голиковой
- ▶ 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 в августе показал снижение после нескольких месяцев роста. В августе по сравнению с прошлым месяцем доллар вырос на 9,7% по номинальному курсу после результатов июля, где укрепление рубля составило 3,9%. Средний номинальный курс доллара в августе равнялся 60,39 руб. (против 53,97 руб. в июле), средний курс с начала года — 71,36 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в августе укрепился на 7,1% по сравнению с прошлым месяцем и составил 61,12 руб. (против 57,09 руб. в июле). Средний курс января — августа 2022 г. – 77,52 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произшедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса во 2 кв. рубль значительно укрепился, однако, в августе снова показал снижение
- ▶ По состоянию на 31 августа 2022 г. курс доллара составил 60,3677 руб./долл., а курс евро – 60,5752 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, после резкого ухудшения в марте экономика значительно замедлила негативную динамику. Существенное укрепление рубля в сочетании со снижением потребительской активности и инфляционных ожиданий привело к быстрому торможению роста потребительских цен в июне-июле, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 27 из 94

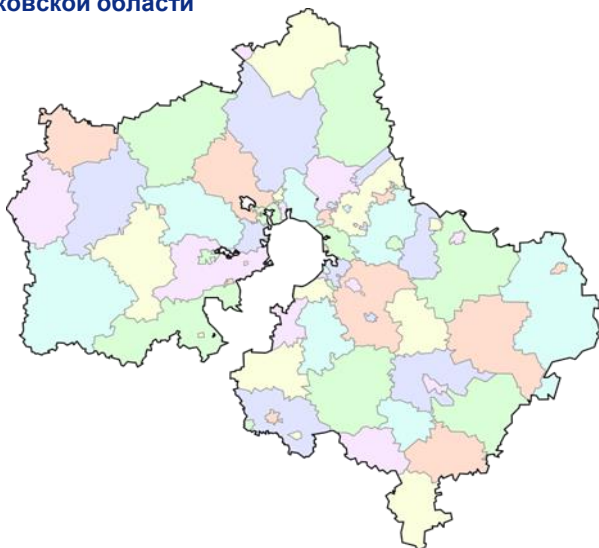


Герб Московской области



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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 28 из 94



- ▶ 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

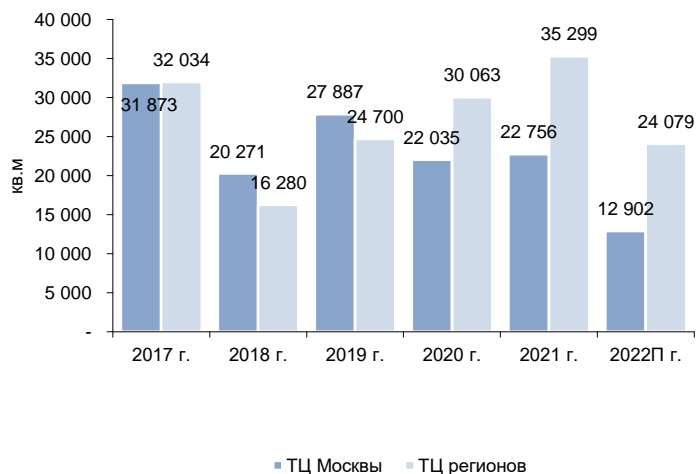
Источник: Анализ Исполнителя

- 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:

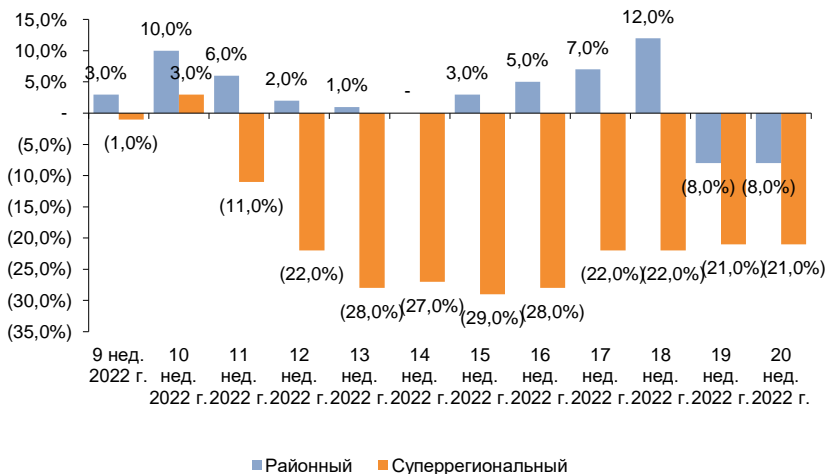
- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ тип объекта
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ соотношение площадей
 - ▶ тип парковки
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ инженерно-техническое состояние здания
 - ▶ площадь земельного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

Средняя площадь открытых ТЦ



Источник: CBRE

Динамика Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в разрезе форматов



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ Объем ввода торговых площадей в качественных ТРЦ в регионах России по итогам 1 пол. 2022 г. продемонстрировал один из антирекордов последних 10 лет — 61,6 тыс. кв. м, что в 6 раз меньше показателя аналогичного периода 2021 г. и является минимальным значением, за исключением 2020 г., когда за первые шесть месяцев не было введено ни одного качественного ТРЦ. Ключевыми открытиями в регионах с начала года стали 1-я очередь ТРЦ «iMall Эспланада» в Перми (GLA 40 500 кв. м), ТЦ «Вернисаж» в Кингисеппе Ленинградской области (GLA 14 000 кв. м) и ТЦ «Черемушки» во Владимире (GLA 7 100 кв. м)
- ▶ По предварительным оценкам, в 3-4 кв. 2022 г. ожидается открытие еще порядка 122 тыс. кв. м торговых площадей в шести ТРЦ. Крупнейшими из них станут ТРЦ «Мармелад» в Череповце (GLA 45 000 кв. м), 1-я очередь ТРЦ Arsib Tower в Тюмени (GLA 27 000 кв. м) и ТЦ «Парк» в Нижнем Тагиле (GLA 24 000 кв. м)
- ▶ Текущая геополитическая и экономическая ситуации не позволили рынку торговой недвижимости восстановиться до допандемийного уровня, а стали новым триггером трендов, сформировавшихся в последние несколько лет. В условиях высокой неопределенности, приостановки операционной деятельности иностранных брендов — генераторов трафика, сокращения объемов заключаемых с ритейлерами сделок, падения посещаемости, сокращения платежеспособности населения, в первой половине 2022 г. наблюдались регулярные переносы сроков открытия торговых объектов
- ▶ По результатам шести месяцев 2022 г. в Москве открылось три торговых центра совокупной арендопригодной площадью 25 тыс. кв. м, что является минимальным значением для столичного рынка по итогам первого полугодия с 2010 г. и на текущий момент составляет 11% от общего плана по вводу, анонсированного девелоперами до конца года. Тренд на открытие малоформатных торговых центров сохранится на протяжении всего года, при этом ввод крупноформатных проектов предполагается не ранее 2023 г.

Спрос

- ▶ Приостановка деятельности магазинов fashion-брендов, являющихся ключевыми трафико-генераторами в крупноформатных ТРЦ, в первую очередь повлияла на финансовые показатели и покупательский трафик в крупноформатных ТРЦ. Доля иностранных ритейлеров «на паузе» в малоформатных столичных торговых центрах составляет в среднем от 0% до 10% GLA, в крупноформатных объектах — от 25% до 45%, при этом в топовых торговых центрах Москвы с GLA более 100 тыс. кв. м средневзвешенная доля оценивается в 20%. По данным Focus BI среднее падение показателя Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в суперрегиональных ТРЦ в период с 11-й по 20-ю неделю 2022 г., составило -23%, в то время как в районных ТЦ за аналогичный период средний прирост трафика составил +2%
- ▶ В настоящее время ритейлеры сконцентрированы на поиске помещений с отделкой и ремонтом, не требующих существенных капитальных затрат. В целом большая часть сетевых операторов заняла выжидательную позицию, приостановила активные планы по открытию новых магазинов, оптимизирует количество действующих, закрывая нерентабельные объекты.

Передан через Диадок 30.09.2022 16:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 32 из 94

Financial
Consulting
Group



Условия аренды в торговых центрах Москвы

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

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

Вакансия

► Уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 1 пол. 2022 г. увеличился на 1,5 п.п., до отметки в 13%. Данный уровень вакантности стал самым высоким в истории развития столичного ритейл-рынка с 2010 г. Данный расчет не учитывают закрытие магазинов иностранных брендов, временно приостановивших свою операционную деятельность в России

Коммерческие условия

► Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м/год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

Прогноз

► Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 г. составит 136,6 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров сократился на 57,1%, а суммарный объем ввода будет ниже прошлогоднего показателя на 62,0%. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.

► При ухудшении геополитической ситуации возможен рост уровня вакантности в столичных торговых центрах до 17% к концу года при условии, что не будут проработаны варианты замены приостановивших деятельность операторов. Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов: замедление темпов нового строительства, дальнейшее изменение площадей и форматов торговых объектов, изменение уровня вакантности и коммерческих условия в связи с уходом международных брендов, сокращение размера торговых пространств, в т. ч. якорных арендаторов, изменение поведения потребителей

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, стр. 32, табл. 3	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.07.2022 г.)	3,00%	19,00%	9,00%
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	18,77%	10,54%	26,58%
Среднее	10,76%	13,05%	15,66%

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 33 из 94

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	45 700	285 700	154 600	45 700	260 500	137 200	
	Северо-восток	40 700	236 800	117 700	40 700	225 000	112 700	
	Восток	37 500	323 900	132 800	30 100	289 400	113 000	
	Юго-восток	33 800	343 600	163 800	34 700	255 900	141 400	
	Юг	41 400	340 400	166 000	59 600	271 500	147 200	
	Юго-запад	45 500	350 000	202 900	50 000	299 700	170 200	
	Запад	40 000	358 400	188 200	46 200	312 100	163 900	
	Северо-запад	52 000	333 500	167 100	51 300	250 000	138 700	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	91 100	51 100	147 900	79 500	
	Северо-восток	30 600	214 300	98 900	38 800	171 200	88 700	
	Восток	20 100	220 400	74 300	21 600	142 900	67 400	
	Юго-восток	25 200	211 100	86 200	30 000	155 200	79 400	
	Юг	31 600	240 000	116 800	31 000	201 900	105 700	
	Юго-запад	31 300	300 000	124 100	26 700	220 200	101 900	
	Запад	27 000	250 000	89 100	29 600	176 500	69 900	
	Северо-запад	34 600	275 200	133 000	40 000	203 200	118 000	
от ММК до БМК	Север	19 000	150 000	68 700	23 000	128 000	60 800	
	Северо-восток	15 200	144 100	68 700	15 200	116 400	59 500	
	Восток	15 000	123 500	63 800	17 100	100 500	52 900	
	Юго-восток	18 400	168 100	59 200	19 000	130 000	50 300	
	Юг	17 000	171 800	76 300	21 600	135 600	67 600	
	Юго-запад	18 800	161 700	77 900	24 000	133 000	61 900	
	Запад	21 400	170 500	79 500	21 400	124 600	59 000	
	Северо-запад	18 000	185 000	78 800	21 500	125 000	69 900	
за пределами БМК	Север	20 000	150 000	62 400	22 000	115 000	56 100	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	11 500	88 900	46 300	16 300	88 900	43 000	
	Юго-восток	12 700	130 000	62 200	17 700	110 500	54 300	
	Юг	16 900	146 400	62 700	17 000	146 400	56 300	
	Юго-запад	15 000	130 000	54 700	20 000	100 000	40 000	
	Запад	15 000	135 000	44 200	20 000	115 700	36 200	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 34 из 94

Financial
Consulting
Group



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	7 000	65 900	19 400	8 100	39 600	15 600	
	Северо-восток	4 800	65 500	17 600	4 200	36 100	15 500	
	Восток	5 400	60 000	17 700	4 000	39 800	15 600	
	Юго-восток	5 600	54 900	19 100	5 300	42 800	17 500	
	Юг	4 500	63 700	20 500	4 500	33 400	16 200	
	Юго-запад	7 700	72 000	24 600	6 600	44 200	20 700	
	Запад	5 200	60 000	24 700	4 900	42 300	19 200	
	Северо-запад	5 600	60 000	19 300	4 600	36 000	16 300	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	14 000	4 000	30 000	12 600	
	Северо-восток	4 800	52 500	13 400	3 400	30 000	12 900	
	Восток	3 600	38 600	12 500	3 600	24 000	10 400	
	Юго-восток	3 600	40 600	12 400	3 000	23 900	11 500	
	Юг	4 200	41 300	15 600	4 500	30 000	14 400	
	Юго-запад	4 800	38 200	16 100	4 800	31 000	15 200	
	Запад	4 800	41 400	14 200	4 800	22 000	11 400	
	Северо-запад	4 800	51 600	15 500	4 800	26 700	14 600	
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	11 500	3 600	27 600	10 600	
	Северо-восток	3 500	41 700	11 100	3 500	25 200	9 800	
	Восток	3 400	26 700	10 000	3 500	21 300	8 800	
	Юго-восток	3 800	30 000	10 300	3 800	18 000	9 400	
	Юг	3 000	36 000	11 000	4 200	22 900	10 200	
	Юго-запад	3 000	32 000	11 900	3 800	24 000	10 900	
	Запад	3 800	36 500	13 300	4 800	24 000	11 000	
	Северо-запад	3 500	42 900	11 300	3 500	24 000	10 600	
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	9 200	3 600	18 000	8 000	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	22 000	9 800	3 600	18 000	7 600	
	Юго-восток	3 000	30 000	10 300	3 600	15 400	9 200	
	Юг	3 100	32 800	10 600	3 500	19 600	9 800	
	Юго-запад	3 500	27 000	9 900	3 600	18 000	8 500	
	Запад	3 600	30 000	9 000	3 600	18 000	7 200	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 35 из 94

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 01.07.2022 г.)			
Административные (офисные) помещения и здания	8	3	14
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	3	12
Среднее	8	3	13

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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00

41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 37 из 94

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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 39 из 94



	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:

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

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

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
- $И_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства
- $И_{физ}$ – 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

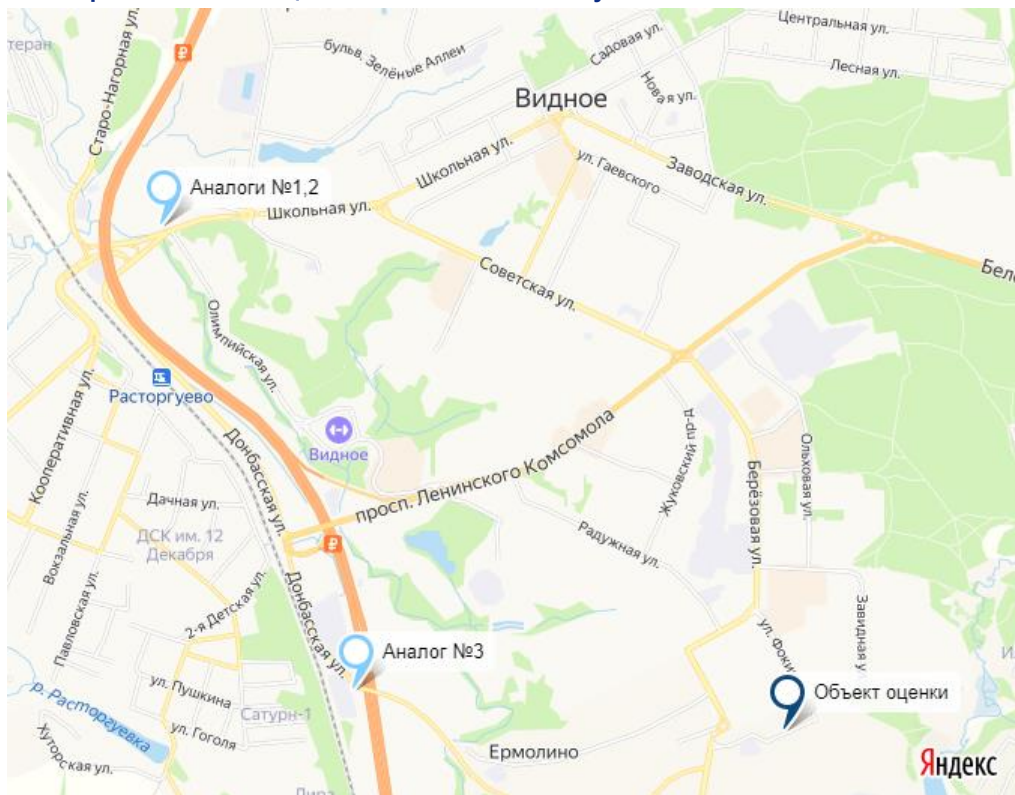
▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:

- 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:

22 869 000 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	30 сен 2022	30 сен 2022	30 сен 2022	30 сен 2022
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		6 499 999	10 500 000	14 990 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		5 687	6 228	7 330
Контакты		+7(915) 041-42-34	+7(958) 709-31-21	+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		5 687	6 228	7 330
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 687	6 228	7 330
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 687	6 228	7 330
Дата предложения	30 сен 2022	30 сен 2022	30 сен 2022	30 сен 2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 687	6 228	7 330
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,9%)	(9,9%)	(9,9%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 124	5 611	6 604
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>		(21,9%)	(21,9%)	(21,9%)
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>		(5%)	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	1 143	1 686	2 045
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(10%)	(10%)	(10%)

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>		(46,4%)	(41,8%)	(41,8%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		46,4%	41,8%	41,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 434	3 945	4 644
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,310	0,345	0,345
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		4 028		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		22 869 000		

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 9,9%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Среднее, %	9,9%

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-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 1», 2022 г., стр. 278, табл. 99). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 21,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,28-1)*100\%$

- ▶ **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: $(1,02/1,07-1)*100\%$
- ▶ **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-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», 2022 г., стр. 117, рис. 34). 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
Диапазон площади	5000-10000	0-5000	0-5000	0-5000
Корректировка		0,89	0,89	0,89
Корректировка, %		(10,0%)	(10,0%)	(10,0%)

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 2 614,99 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 7 882 679 руб./мес. без НДС. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 90,0% от коммунальных платежей или 843 300 руб./мес. без НДС (90,0% * 937 000). Суммарный потенциальный валовый доход составил 104 711 752 руб. в год без 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 90 523 310 руб./год без НДС (104 711 752 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 1 470 000 руб./мес. без НДС или 27 046 100 руб./год без 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. Земельный налог по состоянию на Дату оценки составляет 537 491 руб./год (35 832 140,00 * 1,5%)

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 5 235 588 руб./год (104 711 752 * 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	%	15,94%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	740 217	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 27 046 100 руб./год с НДС. Итоговый расчет приведен в таблице далее

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	17 640 000
в т. ч. коммунальные	11 244 000
Налог на имущество	2 670 492
Земельный налог	537 491
Резерв на замещение	740 217
Страхование	222 267
Вознаграждение управляющей компании	5 235 588
Итого, руб. округленно без НДС	27 046 100

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-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ со среднемесячной доходностью в августе. Доходность по ним составила 8,6%

- 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 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,04%

▶ **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 1,25%

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		7	-	1	-	-
Взвешенный итог		7	-	3	-	-
Сумма		10				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,25				
Итоговая премия за риск		1,25%				

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 15,94%

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 0,000012622%

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, %	15,94%
Норма возврата, %	0,000012622%

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	8,64%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	5,04%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,94%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000012622%
Ставка капитализации	11,94%

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 11,94% 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	104 711 752
Недозагрузка, %	13,55%
Действительный валовый доход	90 523 310
Операционные расходы	27 046 100
Чистый операционный доход	63 477 210
Ставка капитализации, %	11,94%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	531 700 000

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: **531 700 000 руб. без НДС.**



	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, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	531 700 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			531 700 000,00
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			22 869 000,00
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, без НДС			508 831 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание, руб.	508 831 000,00
Земельный участок, руб.	22 869 000,00
Итого	531 700 000,00

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 30 сентября 2022 г., составила:

531 700 000 (Пятьсот тридцать один миллион семьсот 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: **508 831 000 (пятьсот восемь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) 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: **22 869 000 (двадцать два миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч) 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», 2022 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		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
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 являлся 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.; - имеются 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:	Систерова Наталья Николаевна 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
 41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 59 из 94

Financial

Consulting Group





Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 60 из 94





Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 61 из 94



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Входная группа (дебаркадер)



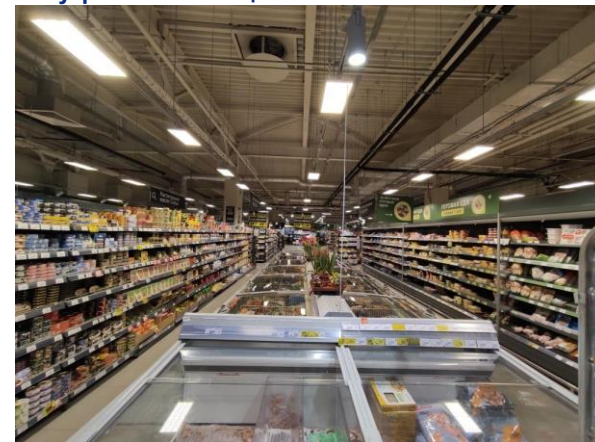
Внутренние помещения



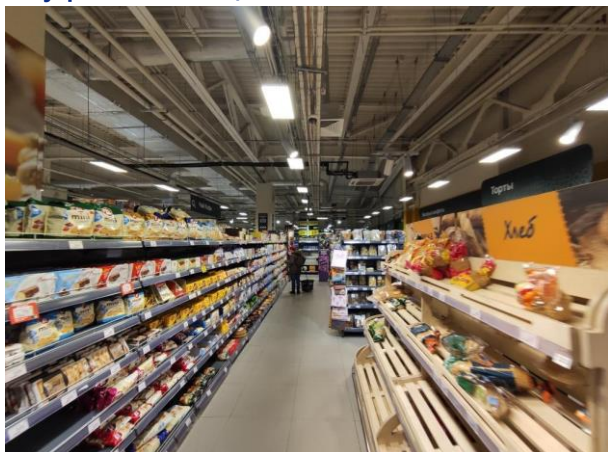
Внутренние помещения



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



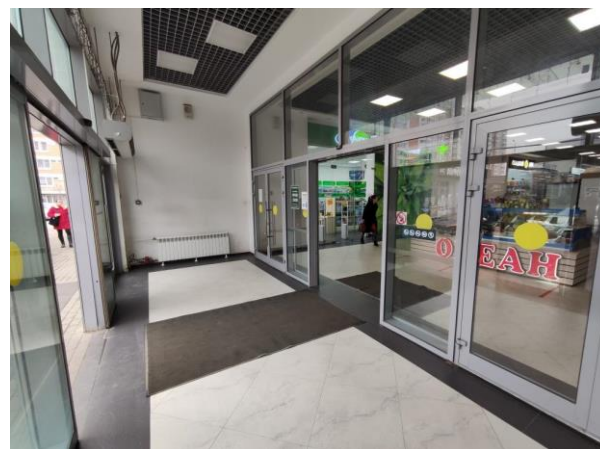
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 65 из 94



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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 66 из 94

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	АБРАМОВА И.А.
	М.П.	инициалы, фамилия



Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 67 из 94



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:	Милов Георгий Константинович	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 13v\2017, Выдан 07.05.2018	



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

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 68 из 94



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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 69 из 94



		Лист 5	
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		

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



Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 70 из 94

Financial

Consulting

Group



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
10 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	



Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 71 из 94



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 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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 72 из 94

Financial
Consulting
Group



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 "Активно 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 "Активно 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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb

Страница 73 из 94

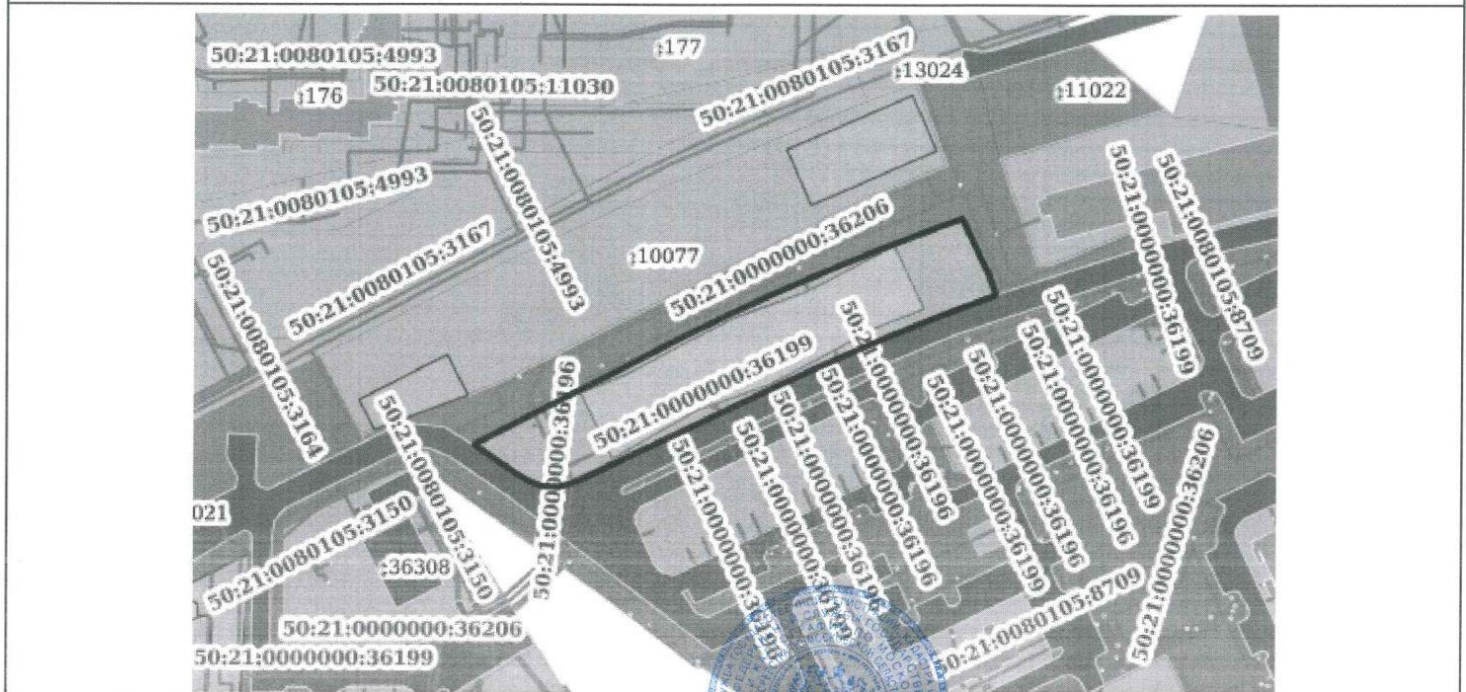
Financial
Consulting
Group



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

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

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 74 из 94





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)

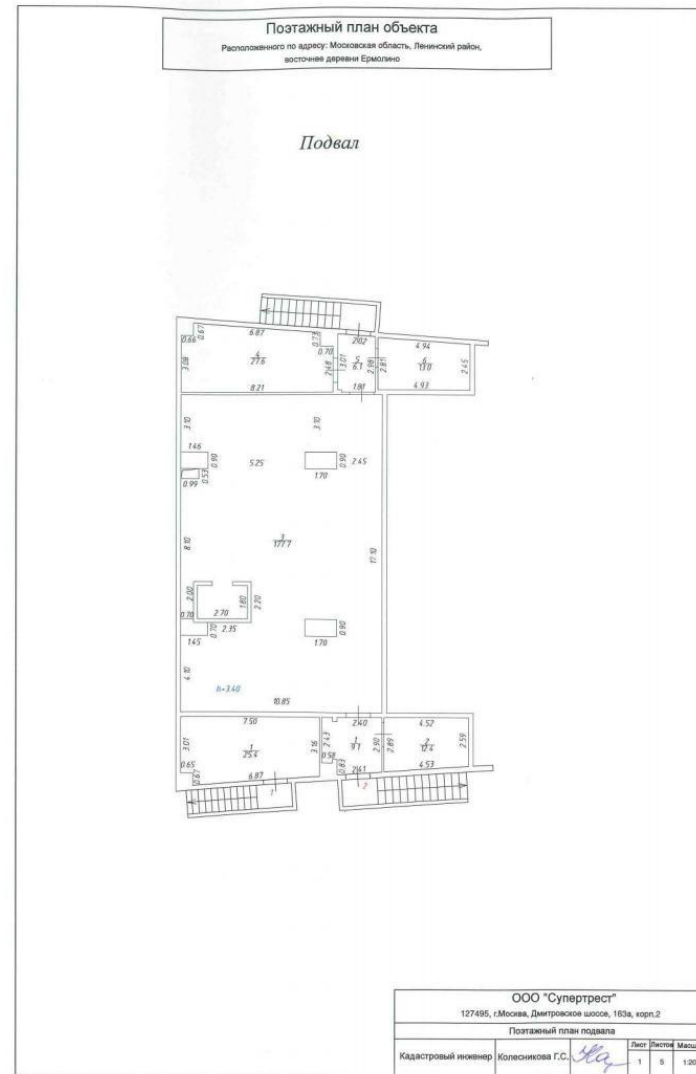
СОДЕРЖАНИЕ:

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



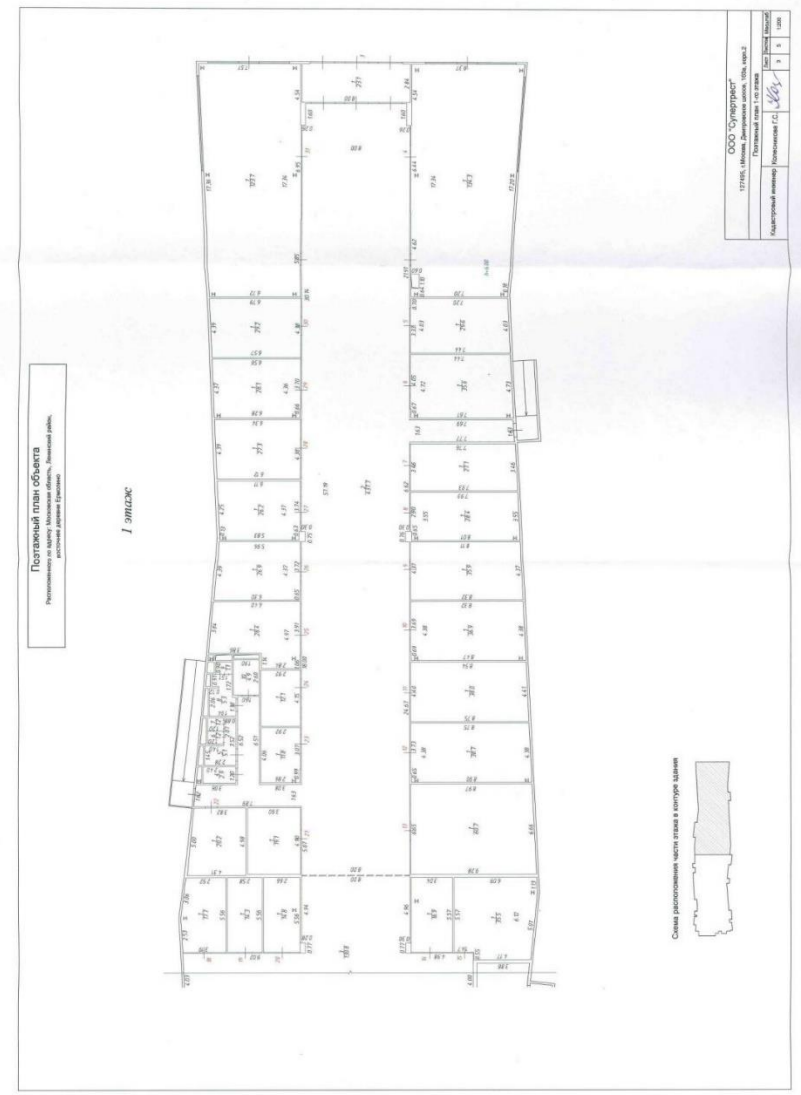
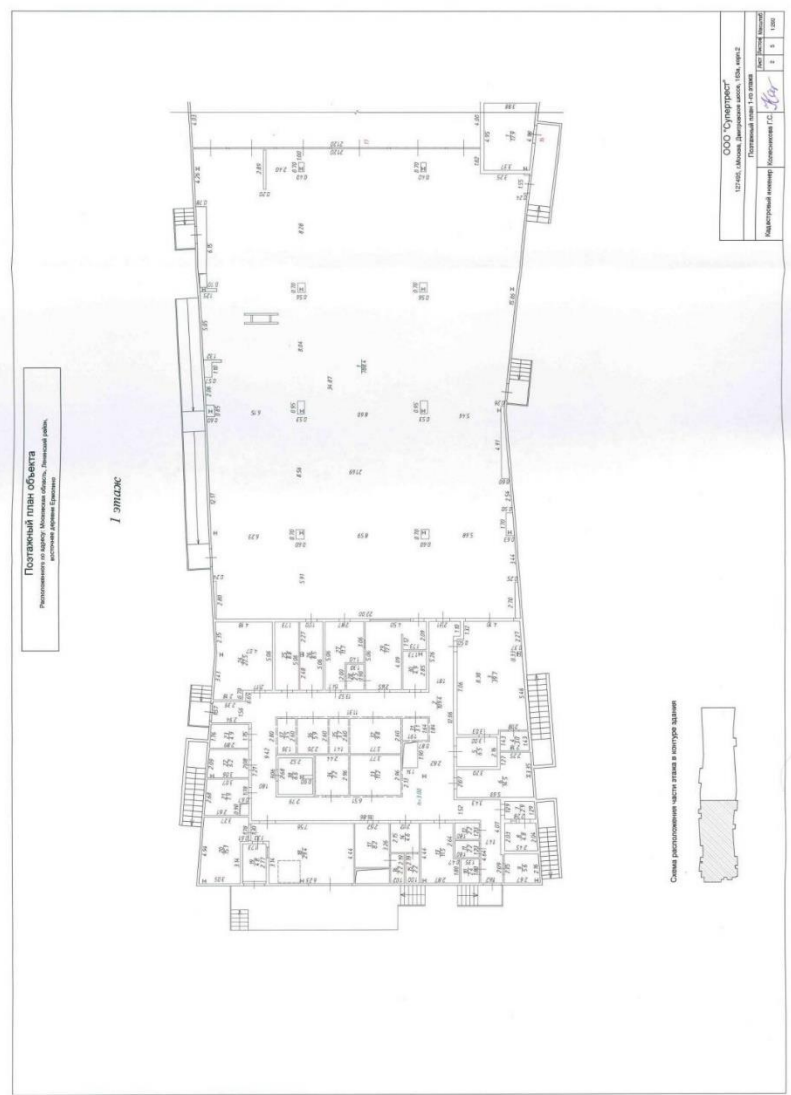
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 76 из 94

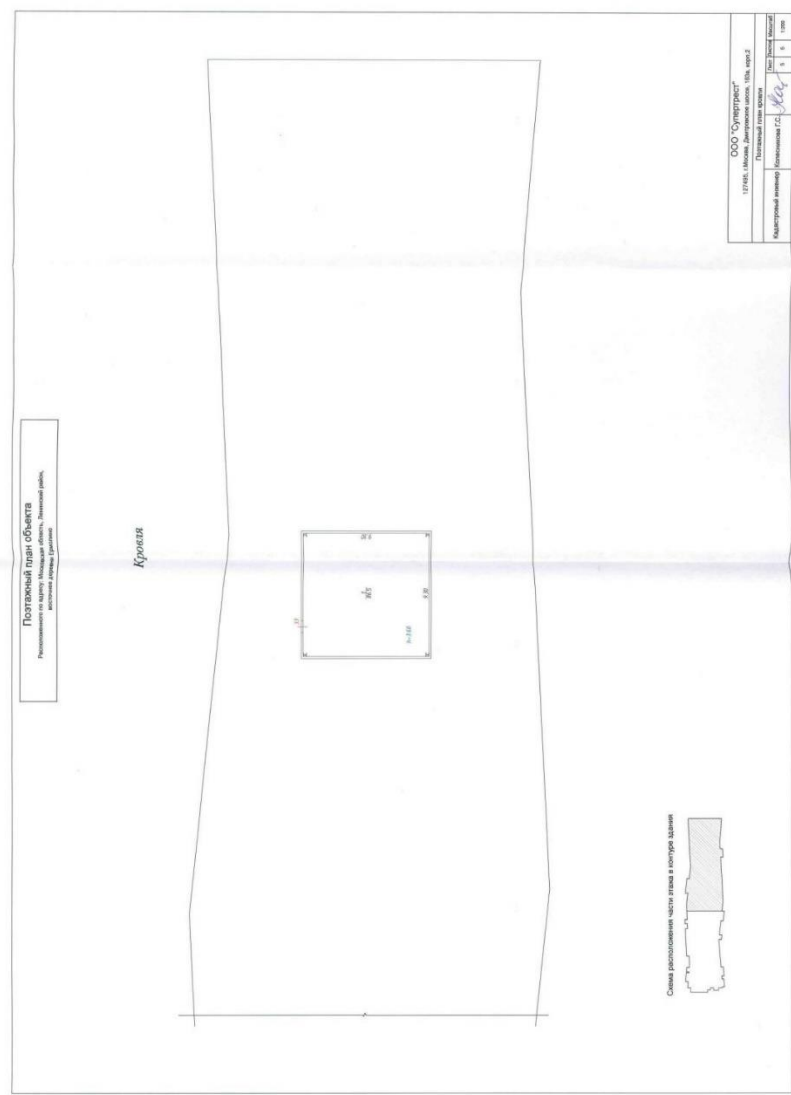
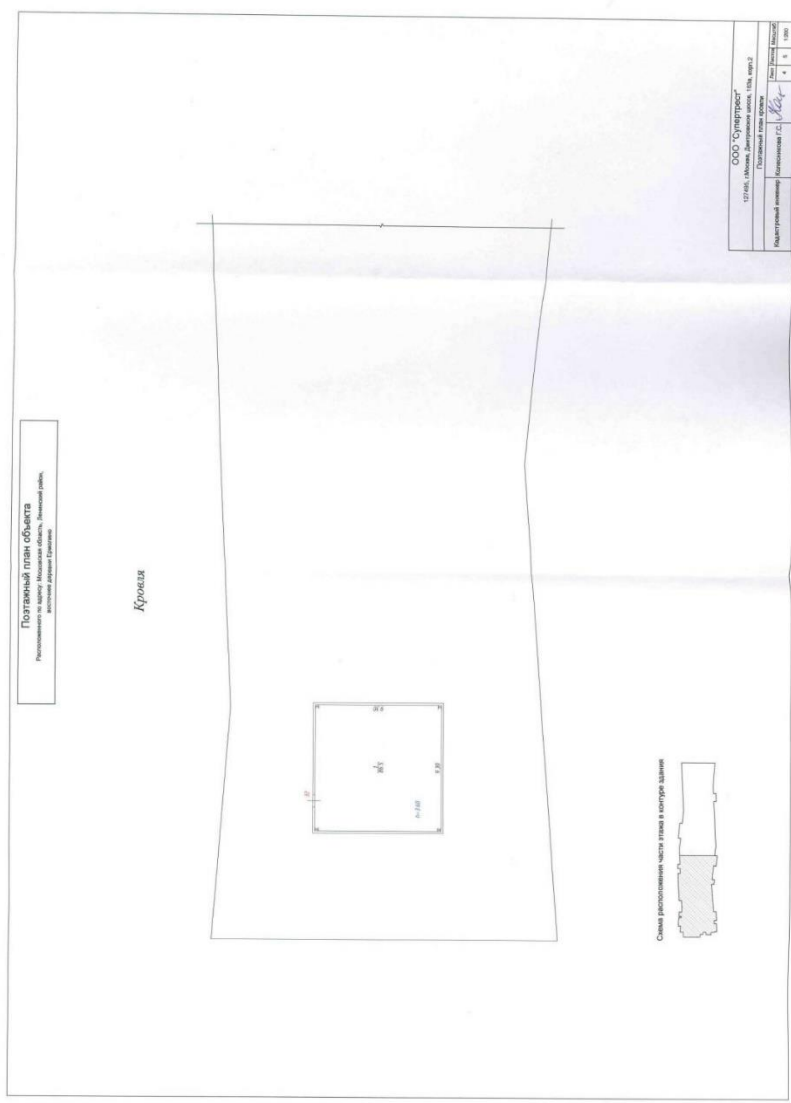




Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 77 из 94



Документы, предоставленные Заказчиком (13/17)



Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 78 из 94



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



С.И.
А.С.
Ижевск-БвТ.С.





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 30.09.2022 № б/н

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.Сапоново, микрорайон «Купелишка», 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 30.09.2022 г.

№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м.	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата (базовая аренда+эксплуатация), руб. в мес. с НДС	Доплата по товароборору, руб. в мес. в т.ч. НДС
1	4	ООО "Нео-Фарм"	Аптека	134,3	ДА № 9V/2017	01.04.2018	10	481 954,36	20 232,18
2	14	ИП Максимов А.Д.	Суши	16,9	ДА № 20V/2018	07.05.2018	5	173 287,54	
3	17	АО "Торговый дом "Перекресток"	Продукты	1 242,0	ДА № 1V/2017	06.12.2017	10	3 287 785,20	268 760,79
4	28	ИП Минаев Г.К.	Салон связи/Sky Tel	27,3	ДА № 13V/2017	07.05.2018	5	148 563,06	
5	11, 12, 13	ООО "Алькан-М"	Четыре лапы	137,4	ДА № 14V/2017	07.05.2018	5	572 297,11	
6	18, 19	ООО "Гагаи"	Ок-Мастер	32,0	ДА № 2V/2017	07.05.2018	5	223 996,80	
7	3 - МОП 12 Часть нежилого помещения №3 (общая площадь которого составляет 130,8)	ПАО СБЕРБАНК	Банкомат СБ	1,0	ДА № 5000274989 9	18.04.2020	11 мес.	7 500,00	

8	Помещения	ООО "Активо-Инвест"	583,84	ДА №1/МА	22.12.2020	11 мес.	3 423 552,52	
9	Помещения	ООО "Активо-Инвест"	229,0	ДА №3/МА	10.03.2021	13	913 702,65	
10	Часть земельного участка	ООО "Активо-Инвест"	211,25	ДА №1/МА	22.12.2020	11 мес.	226 576,00	
Итого							9 459 215,24	288 992,97

По состоянию на 30.09.2022 г. площадь вакантных площадей составляет 10 кв. м.

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 30.09.2022 г.:

№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб. в мес., не включает НДС
1	Коммунальные расходы (электричество, вода и водоотведение, подогрев воды, отопление, вентиляция и потери тепловой энергии)	937 000,00
2	Охрана	85 000,00
3	Эксплуатация (ФОТ, связь, обслуживание и пр.)	245 000,00
4	Вывоз ТКО	137 000,00
5	Текущий ремонт	28 000,00
6	Прочие	38 000,00
Итого		1 470 000,00

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем составляет 90% от суммы расходов, включая электроэнергию, ХВС и водоотведение подогрев воды, отопление, вентиляция и потери тепловой энергии.

Генеральный директор ООО «Активо-Инвест»



Ю.В. Белова



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

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



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.).

считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали. Мы не ограничиваемся приведением в справочнике только среднего значения коэффициента, а предлагаем целый спектр значений (в интервалах и гистограммах) и, исходя из проведенного анализа, оценщик может выбрать то или иное значение.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,22	1,34

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.).

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 34

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴										
		аналог										
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,06	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00

Таблица 35

Площадь, сот.		Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва										
		аналог										
объект оценки	0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
	100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
	200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
	300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
	500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

⁴ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков



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.

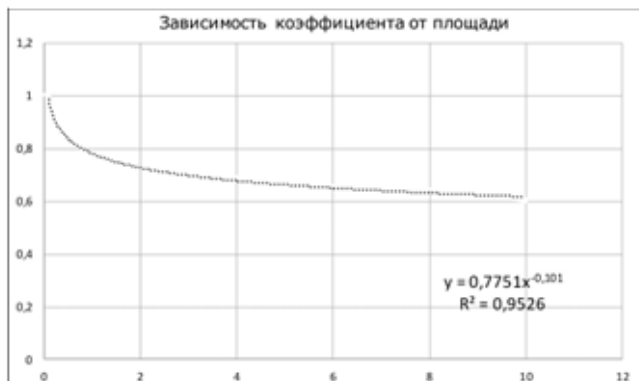
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «трассовость/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость.

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.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

№	Наименование объектов	16	34	24	20	26	29
9	производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	16	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	25	16	13	18	21
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
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	7	14	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						
				по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объектов был проведен с применением объектов недвижимости Единой государственной информационной системы недвижимости на дату оценки.



Объект-аналог №1 для земельного участка

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Видном > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Видном > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе > метро Домодедовская

9 сен, 07:34 2 214 просмотров, 2 за сегодня

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

50:21:00
Земельный участок

11,4 сот. **Земли промышленности**
 Площадь 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 Ростаргевским шоссе и микрорайоном Ростаргеве и Булатниково.

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

6 499 999 Р
 570 176 Р 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, скройте, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Александр Александров
 Еще 36 объектов

РЕКЛАМА **Офисы со скидкой 12%**
 Продажа готовых офисов и складов от 127 750 м²/м². Действующий технопарк. Рассрочка до конца года!
РЕКЛАМА **От 2,4 млн Р**
+7 (495) 125-21-90
 Бизнес-центр «Перевал». Застройщик и рекламодатель АО «Стальмонт-ОПТИМ». Юридический адрес: 109651, г. Москва, ул. Перевал д.11, стр.1, ОГРН 1027739224842. Акции до 30.09.2022. Рассрочка от застройщика, индивидуальные условия. Все подробности на regeva.ru


РЕКЛАМА **Выгода до 38 млн Р**
 Специальное предложение! Продажа торговых помещений от 97 млн Р.
 Стабильный трафик
РЕКЛАМА **ROZAROSSA**
+7 (495) 085-73-19
 Реклама. Застройщик, Рекламодатель: АО «ЗУБОВСКАЯ Д.7». Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф. Юридический адрес: 119021, город, Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр.68, пом. 1, комн.2, ОГРН 1077763573062

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



Объект-аналог №1 для земельного участка

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



11.4 сот. **Земли промышленности**
Площадь 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 Ростаргьевским шоссе и микрорайоном Ростаргuevo и Булатниково.

Прямой выезд на МКАД 1 км через ул. Староагорная 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

Координаты по Google maps

55.5531366, 37.6858108

Полная готовность к сделке.

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

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	6 499 999 ₽	Налог	УСН
Ставка	5 702 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) ⚠️

Общая информация

Мощность, кВт	145
---------------	-----

Онлайн-показ

6 499 999 ₽ ↓

570 176 ₽ за сот.

+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](#)

Александр Александров
Еще 36 объектов

A

РЕКЛАМА **Офисы со скидкой 12%**
Продажа готовых офисов и складов от 127 750 ₽/м². Действующий технопарк. Расрочка до конца года!
От 2,4 млн ₽ **+7 (495) 125-21-90**

Бизнес-центр «Перера». Застройщик и рекламодатель АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Юридический адрес: 109651, г. Москва, ул. Перерав д.11, стр.1, ОГРН 102773924842. Акция до 30.09.2022. Расрочка от застройщика, индивидуальные условия. Все подробности на [renew.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА **Выгода до 38 млн ₽**
Специальное предложение! Продажа торговых помещений от 97 млн ₽. Стабильный трафик
+7 (495) 085-73-19

Реклама. Застройщик, Рекламодатель: АО «ЗУБОВСКАЯ ДЛ7». Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф. Юридический адрес: 119021, город Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр.68, пом. I, комн.2, ОГРН 1077763573062

РЕКЛАМА **Выгода до 38 млн ₽**
Специальное предложение! Продажа торговых помещений от 97 млн ₽. Стабильный трафик
+7 (495) 085-73-19


Реклама. Застройщик, Рекламодатель: АО «ЗУБОВСКАЯ ДЛ7». Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф. Юридический адрес: 119021, город Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр.68, пом. I, комн.2, ОГРН 1077763573062

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

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 89 из 94

© 2022 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group



89

Объект-аналог №2 для земельного участка

← → ↻ 🔒 avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_168sot._promnaznacheniya_2132363997 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 📱 🌐

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки ▾ Поиск по объявлениям Видное ▾ Найти



Видное · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 16,8 сот. (промназначения)

10 500 000 ₽

625 000 ₽ за сотку

❤️ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 16,8 сот.

Расстояние от МКАД: 3 км

8 958 709-31-21

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

MaxRealty

Агентство

На Avito с апреля 2017 🏆

Завершено 7104 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виктория

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



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


Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 90 из 94



Financial
Consulting
Group

Объект-аналог №2 для земельного участка

← → ↻ 🔒 avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_168sot_promnznacheniya_2132363997
🔍 📄 ☆ 🏠 🗨️



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

№ 2132363997 - 23 сентября в 18:42 - 1596 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)


Похожие объявления






Участок 15 сот. (промназначения)
18 000 000 Р
Московская область, Ленинский г.о., д. Тарьчьево, Новокаширское шоссе, 2 км
24 сентября 17:25



Участок 16,9 сот. (промназначения)
7 900 000 Р
Московская область, Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 3 км
21 сентября 23:56



Участок 16,9 сот. (промназначения)
7 999 999 Р
Московская область, Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 3 км
2 сентября 05:05

10 500 000 Р

625 000 Р за сотку

8 958 709-31-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

MaxRealty
Агентство
На Авито с апреля 2017
Завершено 7104 объявления


[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виктория


Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)



Собственная скважина
Электричество 15 кВт
Застройщик ИСК "Формала". Проектная документация на сайте застройщика. Не является публичной офертой.



ЖК FORST от 13,1 млн Р.
Выгода до 15% на семейные лоты
Системы очистки воздуха - Бесшумные лифты

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

Передан через Диадок 30.09.2022 10:50 GMT+03:00
41bd3e29-c152-4bb0-a800-2e25b9097cbb
Страница 91 из 94

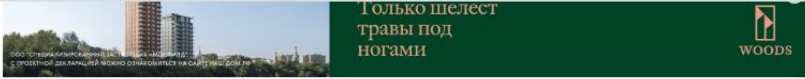
Financial
Consulting
Group

91

© 2022 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Объект-аналог №3 для земельного участка


← → ↻ 🔒 avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_205sot._promnaznacheniya_2105986206
🔍 📄 ☆ ⚙️ 🗨️ 📱 🌐












Видное · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 20,5 сот. (промназначения)

❤️ Добавить в избранное
⚖️ Сравнить
📌 Добавить заметку





14 990 000 ₽

731 220 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 700-42-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Александр
 Агентство
 На Авито с марта 2014 🏆
 Завершено 121 объявление


Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёт?
Торг уместен?


Когда можно посмотреть?

РЕКЛАМА




Выставка недвижимости
Дубая 30 сентября

РЕКЛАМА




Участки с выходом в лес со скидкой
до 250.000₽. До 30.09

РЕКЛАМА




Лесные участки по Новорижскому шоссе от 700 000 ₽!

РЕКЛАМА



Дом премиум-класса у метро
от 40 млн рублей

РЕКЛАМА



Об участке

Площадь: 20.5 сот. Расстояние от МКАД: 5 км

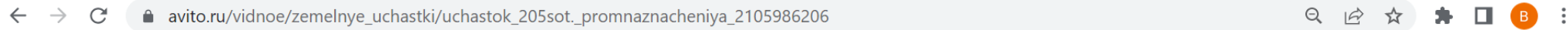
Расположение

Московская область, Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон
Новокаширское шоссе, 5 км [Показать карту](#)

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



Объект-аналог №3 для земельного участка



14 990 000 Р

731 220 Р за сотку
или предложите свою цену

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.

8 958 700-42-87

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Александр

Агентство

На Авито с марта 2014

Завершено 121 объявление

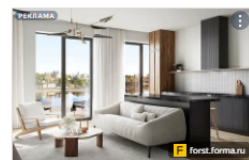


[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)



ЖК FORST от 13,1 млн Р.
Выгода до 15% на семейные лоты
Системы очистки воздуха • Бесшумные лифты

№ 2105986206 · 22 сентября в 02:55 · 2186 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



[Участок 43.9 сот](#) [Участок 20.5 сот](#) [Участок 46.9 сот](#)

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





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	30.09.2022 10:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, Генеральный директор	40601D0075C3FB01185FD402620E0AFC с 17.02.2022 11:44 по 17.05.2023 11:44 GMT+03:00	30.09.2022 12:38 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа