



28 декабря 2023 г.

Отчет об оценке №20231228-2

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал»**

Отчет об оценке земельных участков, расположенных по адресу:
Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер.
Сапроново, по состоянию на 25 декабря 2023 г.



Конфиденциально

28 декабря 2023 г.

Внимание:
Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами ООО УК «Альфа-Капитал» Антипова Н.Н.

Уважаемый Николай Николаевич,

В соответствии с условиями Договора №25122023/77 от 25 декабря 2023 г. об оценке имущества, специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, по состоянию на 25 декабря 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:10080, по состоянию на 25 января 2023 г., составила:

| Итоговая справедливая стоимость | |
|--|-------------------------|
| Наименование объекта | руб., НДС не облагается |
| Образованный земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 4 954 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080:3У1 | 22 004 000 |
| Образованный земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 724 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080:3У2 | 3 216 000 |
| Итого | 25 220 000 |

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

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 | | |
| МЭР | Министерство экономического развития | | |

| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 5 |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности | 8 |
| ▶ Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения | 10 |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 11 |
| ▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | 12 |
| ▶ Основные факты и выводы | 13 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 29 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 45 |
| Приложения | 47 |

| | |
|---|---|
| Объект оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Объект оценки: земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:<ul style="list-style-type: none">– земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины;– земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины▶ Права на объект оценки: права собственности на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0080105:10080:3У1, 50:21:0080105:10080:3У2 находятся на стадии регистрации и оформления. Оценка проводится из допущения, что права собственности на земельные участки оформлены в соответствии с законодательством РФ |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | <ul style="list-style-type: none">▶ Объект оценки: земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:<ul style="list-style-type: none">– земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины;– земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины |
| 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 приводятся в соответствующих разделах Отчета об оценке. Копии документов, содержащие характеристики Объекта оценки, приводятся в соответствующем разделе Отчета об оценке |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются |
| Цель оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей |

| | |
|---|--|
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | ▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости | ▶ Справедливая стоимость |
| Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости | ▶ Предпосылки стоимости: <ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 25.12.2023– предполагаемое использование объекта – текущее использование– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки |
| Дата оценки | ▶ «25» декабря 2023 г. |
| Специальные допущения | ▶ Специальное допущение касательно прав на объект оценки: права собственности на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0080105:10080:3У1 и 50:21:0080105:10080:3У2 находятся на стадии регистрации и оформления. Оценка проводится из допущения, что права собственности на земельные участки оформлены в соответствии с законодательством РФ |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов |

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ По данным Заказчика и данным Росреестра у вновь образованных земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0080105:10080:ЗУ1, 50:21:0080105:10080:ЗУ2 отсутствуют данные о виде разрешенного использования. Для дальнейших расчетов Исполнителем были приняты категория земель и вид разрешенного использования такой же как у земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0080105:10080, в результате раздела которого образованы вышеуказанные участки, а именно категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе

Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость объектов оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Краткое название: СМАО)

Специальные допущения

▶ Права собственности на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0080105:10080:ЗУ1 и 50:21:0080105:10080:ЗУ2 находятся на стадии регистрации и оформления. Оценка проводится из допущения, что права собственности на земельные участки оформлены в соответствии с законодательством РФ

Иные существенные допущения

- ▶ 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 объектов 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 объектов оценки сравнительным и доходным подходом

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

| | |
|-------------------------------------|--|
| Заказчик | <ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»<ul style="list-style-type: none">– Юридический и фактический адреса: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1– ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.– ИНН/КПП 7728142469/770301001 |
| Реквизиты Исполнителя | <ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:<ul style="list-style-type: none">– Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А– Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.– ИНН 7736549699 / КПП 770901001– Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей |
| Проектная группа | <ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались |
| Подтверждение квалификации оценщика | <ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none">– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com– Стаж работы в области оценки с 2008 г. |

| | |
|--|--|
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | <ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |
| Сведения о независимости оценщика | <ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |
| Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия | <ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | <ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались |

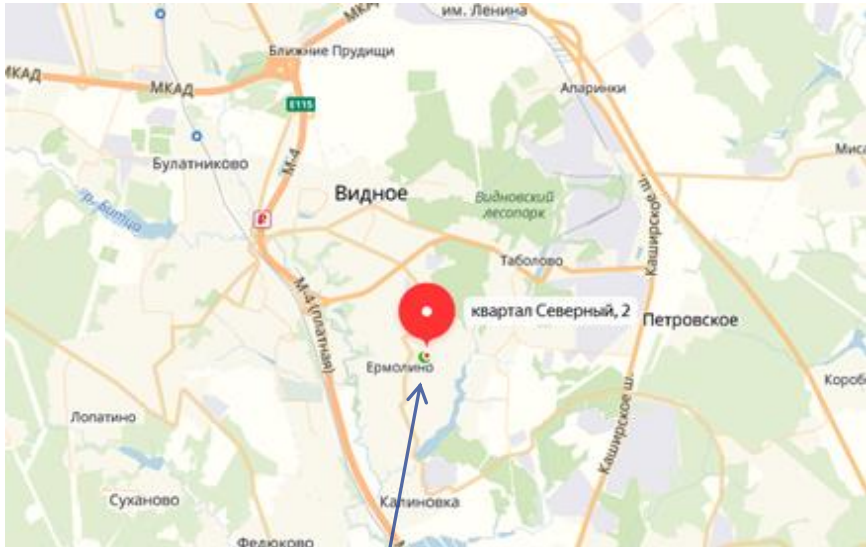
| | |
|---|--|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | ▶ Договор №25122023/77 от 25 декабря 2023 г. на проведение оценки. между ООО УК «Альфа-Капитал» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик») |
| Порядковый номер отчета и дата составления | ▶ Отчет №20231228-2 от 28 декабря 2023 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | <p>▶ Объект оценки представляет собой земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины; – земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины |
| Дата оценки | ▶ 25 декабря 2023 г. |
| Дата осмотра | ▶ 25 декабря 2023 г. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | ▶ Для определения справедливой стоимости Объектов оценки для целей определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | ▶ 25 220 000 руб. НДС не облагается |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке | ▶ Не применялся |

Итоговая величина стоимости
объекта оценки

- ▶ Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки составляет: **25 220 000 (Двадцать пять миллионов двести двадцать тысяч) руб. НДС не облагается, округленно**, в том числе:
 - Образованный земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины: **22 004 000 руб. НДС не облагается**
 - земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины: **3 216 000 руб. НДС не облагается**
- ▶ 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

| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 4 |
| Описание Объекта оценки | |
| ▶ Описание Объекта оценки | 16 |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки | 19 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 29 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 45 |
| Приложения | 47 |

Расположение Объекта оценки на карте Московской области



Источники: Открытые источники



Источник: визуальный осмотр

Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины;
 - земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

| Значение | Показатель |
|--|--|
| Местоположение | Московская обл., Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, д.Сапроново |
| Удаленность от крупных автомагистралей, м | М-4 Дон, 2 км |
| Удаленность от МКАД, км | 6,7 км |
| Удаленность от станции | ж/д станция Расторгуево, 3,4 км |
| Объекты, негативно влияющие на экологию, удаленность (до 5 км) | отсутствуют |
| Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку | присутствует |
| Наличие особых природных объектов | отсутствует |
| Окружающая застройка | жилая многоэтажная |

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Комментарий:** по данным Заказчика и данным Росреестра у вновь образованных земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0080105:10080:3У1, 50:21:0080105:10080:3У2 отсутствуют данные о виде разрешенного использования. Для дальнейших расчетов Исполнителем были приняты категория земель и вид разрешенного использования такой же как у земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0080105:10080, в результате раздела которого образованы вышеуказанные участки, а именно категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Схема земельного участка из которого образованы земельные участки входящие в состав Объекта оценки

Земельный участок 50:21:0080105:10080

Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапраново

магазины

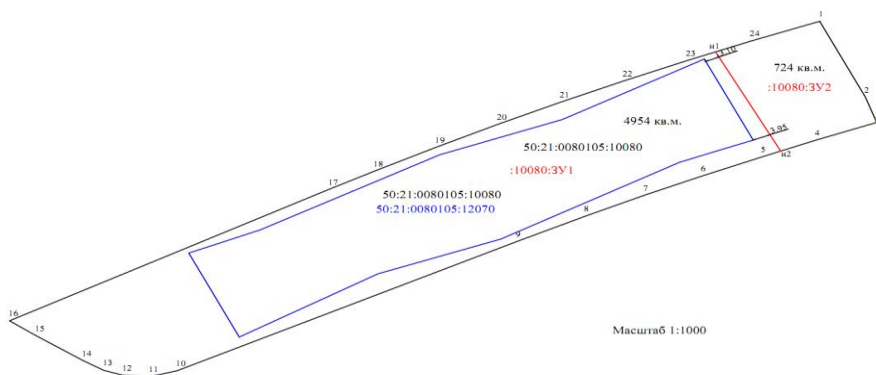
План ЗУ → План КК →

| Информация | Услуги |
|----------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 50:21:0080105:10080 |
| Кадастровый квартал: | 50:21:0080105 |
| Адрес: | Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапраново |
| Площадь уточненная: | 5 678 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование: | магазины |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 29 808 648,3 руб. |
| дата определения: | 01.01.2022 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 27.12.2022 |
| дата применения: | 01.01.2023 |



Источник: данные открытых источников

Схема межевания земельного участка



Источник: данные Заказчика

Описание земельного участка из которого образованы земельные участки входящие в состав Объекта оценки

| Показатель | Значение |
|--|---|
| Местоположение | Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапраново |
| Площадь земельного участка, кв. м | 5 678,00 |
| Площадь застройки, кв. м | 3 170,00 |
| 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 №КУВИ-001/2023-173953905 от 31.07.2023 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | доверительное управление |
| Кадастровый номер | 50:21:0080105:10080 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 29 808 648,3 |
| Балансовая стоимость, руб. | нет данных |

Источник: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

Описание земельных участков, образованных в результате межевания

| Показатель | Значение | Значение |
|--|---|---|
| Местоположение | 142701, Московская область, р-н Ленинский, д Сапроново, Российская Федерация, Ленинский городской округ | 142701, Московская область, р-н Ленинский, д Сапроново, Российская Федерация, Ленинский городской округ |
| Площадь земельного участка, кв. м | 4 954 | 724 |
| Площадь застройки, кв. м | 3 170,00 | - |
| Рельеф и форма участка | неправильной формы, рельеф спокойный | неправильной формы, рельеф спокойный |
| Имеющиеся постройки | нежилое здание (кадастровый номер: 50:21:0080105:12070) | отсутствуют |
| Категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | магазины | магазины |
| Текущее использование | по назначению | по назначению |
| Вид права | нет данных | нет данных |
| Субъект права | нет данных | нет данных |
| Кадастровый номер согласно плану межевания | 50:21:0080105:10080:3У1 | 50:21:0080105:10080:3У2 |
| Кадастровая стоимость, руб. | нет данных | нет данных |
| Балансовая стоимость, руб. | нет данных | нет данных |

Источник: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

Специальное допущение касательно прав на объект оценки

- ▶ Права собственности на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0080105:10080:3У1 и 50:21:0080105:10080:3У2 находятся на стадии регистрации и оформления. Оценка проводится из допущения, что права собственности на земельные участки оформлены в соответствии с законодательством РФ

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

- ▶ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-173953905 от 31.07.2023 г.
- ▶ Копии документов приведены в Приложении 5

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, общая площадь 5 678 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново

- земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины;
- земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
- ▶ *Комментарий:* по данным Заказчика и данным Росреестра у вновь образованных земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0080105:10080:3У1, 50:21:0080105:10080:3У2 отсутствуют данные о виде разрешенного использования. Для дальнейших расчетов Исполнителем были приняты категория земель и вид разрешенного использования такой же как у земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0080105:10080, в результате раздела которого образованы вышеуказанные участки, а именно категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины
- ▶ Учитывая местоположение, текущее назначение, а так же базируясь на состоянии рынка земельных участков Московского региона (анализ приведен в разделе «Обзор рынка земельных участков Московского региона»), земельные участки оцениваются с текущим видом разрешенного использования – магазины

| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 4 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | |
| ▶ Анализ рынка Объекта оценки | 21 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 29 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 45 |
| Приложения | 47 |

Анализ рынка Объекта оценки (1/8)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

| Экономические показатели | 2021(Ф) | 2022(Ф) | 2023(О) | 2024(П) | 2025(П) | 2026(П) |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Индекс потребительских цен | 8,4% | 11,9% | 6,3% | 4,5% | 4,0% | 4,0% |
| Ключевая ставка* | 5,7% | 10,6% | 9,3% | 10,0% | 7,7% | 6,5% |
| Рост среднемесячной номинальной заработной платы | 11,5% | 14,1% | 11,2% | 7,8% | 6,5% | 6,0% |

Источник: ЦБ РФ

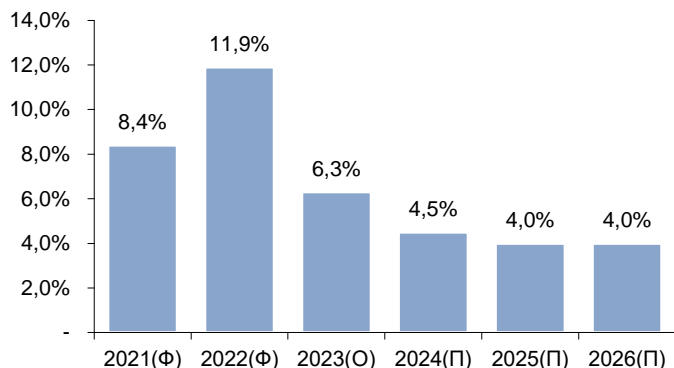
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее
- Промышленное производство в сентябре показало рост: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе, с учетом устранения сезонного фактора также наблюдался существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.
- В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода
- Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 г.

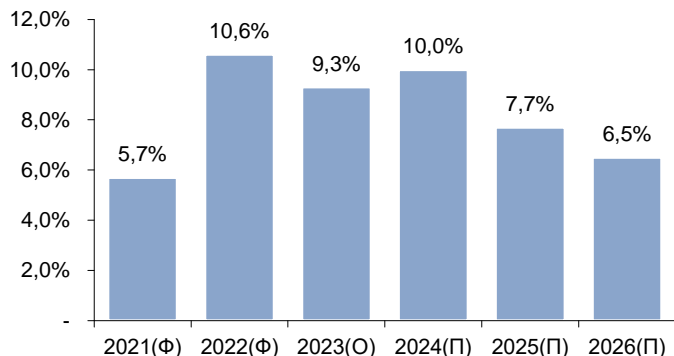
- Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г)
- Согласно данным ЦБ РФ, в сентябре российская экономика получила новый импульс роста, частично связанный с возросшей рублевой выручкой экспортеров. Продолжается активное расширение корпоративного и розничного кредитования, которое дополнительно разогревает внутренний спрос. Произошло дальнейшее усиление роста устойчивых компонентов ценовой динамики и потребительских цен в целом
- Инфляционные ожидания бизнеса и населения остаются высокими. То, что принятые в июле-сентябре решения по денежно-кредитной политике (ДКП) пока не транслировались в замедление темпов роста цен отражает инерционность экономических процессов, существенные лаги действия ДКП. Также данные за август-сентябрь показывают, насколько значительны набранный к середине года темп расширения кредита и внутреннего спроса и связанный с этим проинфляционный импульс. Уже принятые решения по денежно-кредитной политике приведут к постепенному торможению инфляционных процессов в предстоящие месяцы и кварталы. Возврат инфляции к цели в условиях стимулирующей бюджетной политики в 2024 г. может потребовать дополнительной жесткости ДКП
- Индексы PMI и данные о финансовых потоках указывают на сохранение уверенного роста деловой активности в сентябре. Продолжающееся расширение спроса стимулирует рост выпуска и занятости, а также подпитывает оптимизм компаний, позволяя быстрее транслировать рост издержек в отпускные цены
- С поправкой на сезонность месячный рост потребительских цен в сентябре стал максимальным с апреля 2022 года. Темпы роста цен на товары и услуги, характеризующиеся устойчивой динамикой, вновь повысились. По опросам, в сентябре также возросли издержки и отпускные цены производителей в обрабатывающей промышленности. Для перехода к устойчивому замедлению роста цен в результате проведения жесткой ДКП требуется время
- Инвертированность кривой доходностей ОФЗ, возникшая после сентябрьского повышения ключевой ставки, за последующие недели стала более выраженной. Это свидетельствует о значимом ужесточении ценовых денежно-кредитных условий. При этом рыночные ожидания все в большей мере исходят из необходимости сохранения повышенной ключевой ставки продолжительное время

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

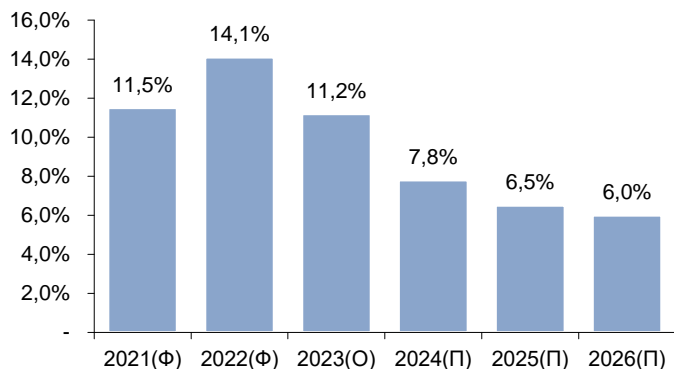
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в сентябре повысилась до 6,87 с 6,36% в августе. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 7,92 с 7,62% месяцем ранее. Это указывает на усиление устойчивой компоненты инфляционного давления. Медиана распределения и среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции заметно выросли в сентябре и превышают 4% третий месяц подряд. Повышенные темпы роста цен сохраняются во всех основных категориях, в том числе группе товаров с высокой чувствительностью к изменениям курса. Высокие потребительская активность и темпы роста кредитования поддерживают устойчивое инфляционное давление на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска. Это приведет к постепенному снижению инфляционного давления и возврату инфляции к 4%
- ▶ За период с 19 по 25 сентября 2023 г. инфляция составила 0,28% (рост на 0,13% недель ранее). Год к году рост цен составил 5,74% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,41% на фоне удорожания продуктов питания за исключением овощей и фруктов. При этом удорожание плодоовощной продукции замедлилось. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста практически сохранились на уровне прошлой недели (0,24%). В секторе услуг цены выросли на 0,19% преимущественно за счет возобновления удорожания авиабилетов на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (сентябрь 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 6,3%, в 2024 г. – 4,5%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

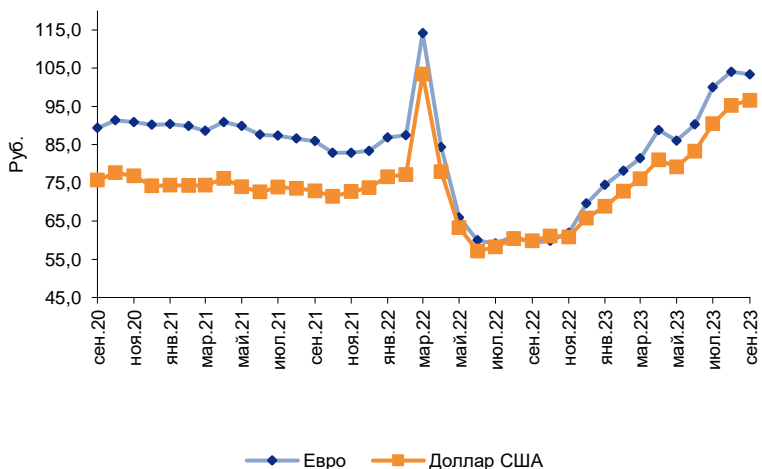
- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе – сентябре 2023 г. сложился на уровне 40,9 млрд долларов США (196,0 млрд долларов США в соответствующем периоде 2022 года). В 3 кв. 2023 г. положительное сальдо счета текущих операций оценено в 16,6 млрд долларов США. Рост сальдо счета текущих операций связан с увеличением экспорта в августе – сентябре 2023 г.
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами в 3 кв. 2023 г. сложился в сумме 30,2 млрд долларов США, что несколько выше показателя 2 кв. 2023 г. (27,4 млрд долларов США) и на уровне 1 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в 3 кв. 2023 г. расширился до 9,0 млрд долларов США против 8,5 млрд долларов США во 2 кв. 2023 г.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в 3 кв. 2023 г. составил 4,5 млрд долларов США – минимальное значение в поквартальной динамике 2023 г., главным образом за счет уменьшения объема начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г
- ▶ Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре
- ▶ Устойчивости потребительского спроса способствует уверенная динамика реальных заработных плат, сохраняющаяся в условиях повышенного спроса на труд и ограниченных возможностей его удовлетворения, а также активный найм работников предприятиями

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в сентябре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 1,4% по номинальному курсу после ослабления в августа на 5,3% относительно августа. Средний номинальный курс доллара в сентябре равнялся 96,62 руб. (против 95,29 руб. в сентябре), средний курс с начала 2023 г. – 82,63 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в сентябре укрепился на 0,7% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 103,37 руб. (против 104,06 руб. в августе). Средний курс за январь – сентябрь 2023 г. – 89,64 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2023 год — 86,0 рублей за доллар (предполагает средний курс в октябре—декабре 2023 года 96,0 рублей за доллар), на 2024 год — 94,0 рублей за доллар, на 2025 год — 97,5 рублей за доллар, на 2026 год — 98,2 рублей за доллар
- ▶ По состоянию на 31 октября 2023 г. курс доллара составил 97,4147 руб./долл., а курс евро – 103,1631 руб./евро

В большинстве отраслей российской экономики за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

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

Основная информация

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

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 17 881,5 млрд руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами.
- ▶ 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

- ▶ 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 земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:ЗУ1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины;
 - земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:ЗУ2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
- ▶ В рамках данного анализа Исполнителем будет рассмотрен рынок земельных участков коммерческого назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки». 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
- ▶ 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. 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:

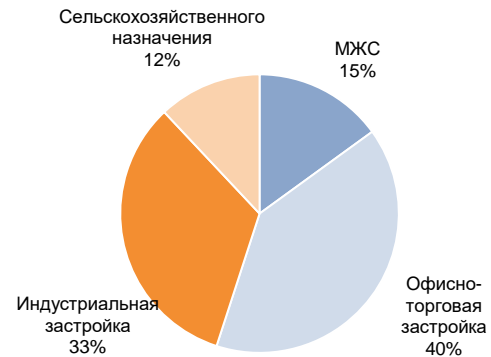
- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит)
- 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
- Тип цены (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

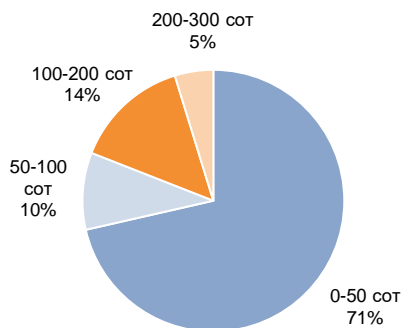
- ▶ Для объектов сельскохозяйственного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - направление, удаленность МКАД
 - площадь земельного участка
 - категория земель, разрешенное использование
 - наличие коммуникаций
 - конфигурация, форма, рельеф земельного участка

Анализ рынка Объекта оценки (7/8)

Распределение предложений по продаже земельных участков различного назначения



Структура предложения участков под офисно-торговую застройку по площади



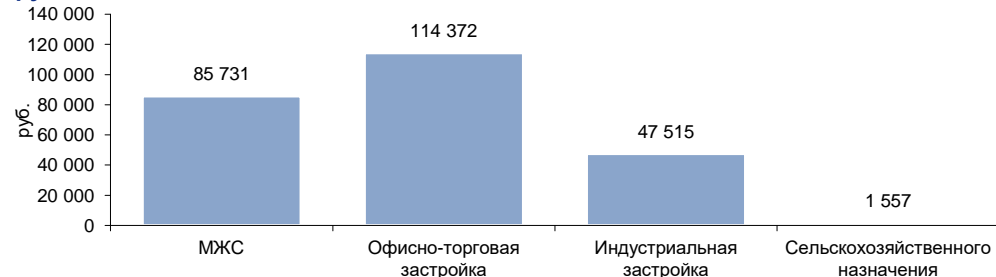
Источник: Атлант оценка

Средние стоимости земельных участков коммерческого назначения

| Назначение | Цена руб./кв. м | | |
|---------------------------------|-----------------|---------|--------------|
| | Минимальная | Средняя | Максимальная |
| МЖС | 20 161 | 85 731 | 319 489 |
| Офисно-торговая застройка | 17 544 | 114 372 | 733 333 |
| Индустриальная застройка | 2 308 | 14 577 | 47 515 |
| Сельскохозяйственное назначение | 375 | 1 557 | 3 000 |

Источник: Атлант оценка

Средние стоимости земельных участков различного назначения, руб./кв. м



Источник: Атлант оценка

Общая ситуация на рынке земельных участков коммерческого назначения

- ▶ Рынок земельных участков в Московской области в 2023 г. остается одним из наиболее активных и востребованных. Регион продолжает привлекать инвесторов и разработчиков благодаря своему географическому положению, развитой инфраструктуре и перспективам роста
- ▶ Спрос на земельные участки различных категорий остается на высоком уровне. Особенно востребованы участки под коммерческую застройку, так как московская область является одним из ключевых бизнес-центров страны. Инвесторы заинтересованы в приобретении земли для строительства торговых центров, офисных комплексов, промышленных объектов и других коммерческих недвижимостей
- ▶ Анализ рынка земельных участков московской области в 2023 г. показывает, что цены на землю продолжают расти. Это связано с ограниченным предложением и высоким спросом. Инвесторы и разработчики готовы платить высокие суммы за участки в перспективных районах с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. Однако, в некоторых районах московской области цены на землю могут быть более доступными, особенно в удаленных от Москвы местах
- ▶ В целом, анализ рынка земельных участков московской области в 2023 г. показывает его стабильное состояние и перспективы роста. Регион продолжает привлекать инвесторов и частных лиц благодаря своим преимуществам и возможностям для развития различных видов недвижимости
- ▶ Рынок земельных участков в Московской области обладает большим потенциалом и перспективами развития. Стремительный рост населения и экономики региона создает спрос на новые земельные участки для строительства жилых и коммерческих объектов
- ▶ По данным аналитического агентства Атлант оценка, больше всего из рассматриваемых сегментов к продаже предлагаются участки под офисно-торговую застройку – 40%. Доля, приходящаяся на земельные участки под индустриальную застройку, составляет 33%. На третьем месте земельные участки под многоквартирное жилищное строительство, их доля составляет 15%. На четвертом месте земельные участки под с/х назначение, их доля составляет 12%
- ▶ Наибольшая средняя стоимость кв. м. продажи земли из рассматриваемых сегментов приходится на земельные участки под офисно-торговую застройку – 114 372 руб./кв. м
- ▶ Минимальная стоимость кв. м. продажи земли из рассматриваемых сегментов приходится на земельные участки под с/х е назначение – 375 руб./кв. м
- ▶ Для земельных участков под офисно-торговую застройку наибольшее количество предложений – 71,43% приходится на участки площадью до 50 соток. Наименьшее количество предложений приходится на участки площадью от 200-300 соток (4,76% предложений)

Предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в Ленинском г. о.

| Адрес | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв. м | Ссылка на объявление |
|---|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| Ленинский го, д. Белеутово | 3 387 | 10 838 400 | 3 200 | https://www.cian.ru/sale/commercial/296357733 |
| Ленинский го, Видное, улица Олимпийская | 1 414 | 14 140 000 | 10 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/296477651 |
| Ленинский го, Видное | 4 290 | 21 450 000 | 5 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/282590725 |
| Ленинский го, Видное, аллея Радужная | 4 409 | 22 045 000 | 5 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/296392455 |
| Ленинский го, Горки Ленинские г. пос. | 15 246 | 45 738 000 | 3 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/286436362 |
| Ленинский го, Горки Ленинские г. пос. | 6 831 | 71 725 500 | 10 500 | https://www.cian.ru/sale/commercial/285277651 |
| Ленинский го, Горки Ленинские г. пос. | 9 950 | 75 000 000 | 7 538 | https://www.cian.ru/sale/commercial/294083342 |
| Ленинский го, Видное, 5-й мкр | 21 460 | 96 570 000 | 4 500 | https://www.cian.ru/sale/commercial/288407857 |
| Ленинский го, Видное, Центральная улица | 16 000 | 159 000 000 | 9 938 | https://www.cian.ru/sale/commercial/282595469 |
| Ленинский го, с. Молоково, Ново-Молоково ЖК | 51 000 | 200 000 000 | 3 922 | https://www.cian.ru/sale/commercial/288109956 |
| Ленинский го, Горки Ленинские г. пос. | 105 000 | 400 000 000 | 3 810 | https://www.cian.ru/sale/commercial/291423715 |
| Ленинский го, Видное, Белокаменное шоссе | 470 | 3 300 000 | 7 021 | https://www.cian.ru/sale/commercial/277856375 |
| Ленинский го, Видное, Белокаменное шоссе, 1к4 | 400 | 3 500 000 | 8 750 | https://www.cian.ru/sale/commercial/277856254 |
| Ленинский го, Горки Ленинские рп | 455 | 3 800 000 | 8 352 | https://www.cian.ru/sale/commercial/278953777 |
| Ленинский го, Лопатино рп, проезд Лопатинский | 586 | 3 900 000 | 6 655 | https://www.cian.ru/sale/commercial/277874954 |
| Ленинский го, Видное, улица Олимпийская | 1 170 | 5 800 000 | 4 957 | https://www.cian.ru/sale/commercial/294365178 |
| Ленинский го, д. Мисайлово, Мосмек ОНТ, улица Главная | 3 020 | 7 500 000 | 2 483 | https://www.cian.ru/sale/commercial/288349730 |
| Ленинский го, Видное г. пос. | 2 000 | 22 800 000 | 11 400 | https://www.cian.ru/sale/commercial/296281347 |
| Ленинский го, Видное г. пос. | 4 000 | 38 800 000 | 9 700 | https://www.cian.ru/sale/commercial/296281243 |
| Ленинский го, Горки Ленинские г. пос. | 5 000 | 55 000 000 | 11 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/292266151 |
| Ленинский го, Горки Ленинские рп | 104 700 | 350 000 000 | 3 343 | https://www.cian.ru/sale/commercial/288716464 |
| Ленинский го, д. Горки, Каширское шоссе, 33-й км | 105 000 | 400 000 000 | 3 810 | https://www.cian.ru/sale/commercial/291307435 |
| Минимальное значение | | | 2 483 | |
| Максимальное значение | | | 11 400 | |
| Среднее значение | | | 6 540 | |

Источник: Анализ Исполнителя

| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 4 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | |
| ▶ Общий подход к оценке | 30 |
| ▶ Общая методология определения справедливой стоимости | 32 |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке | 38 |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом | 39 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 45 |
| Приложения | 47 |

Общий подход к оценке

▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

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

Вид определяемой стоимости

- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки

Подходы к оценке

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

Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Методология оценки прав на земельные участки

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

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

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

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка

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

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

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

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

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

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

Обоснование применимости подходов к оценке

► При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО №V «Подходы к оценке». Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

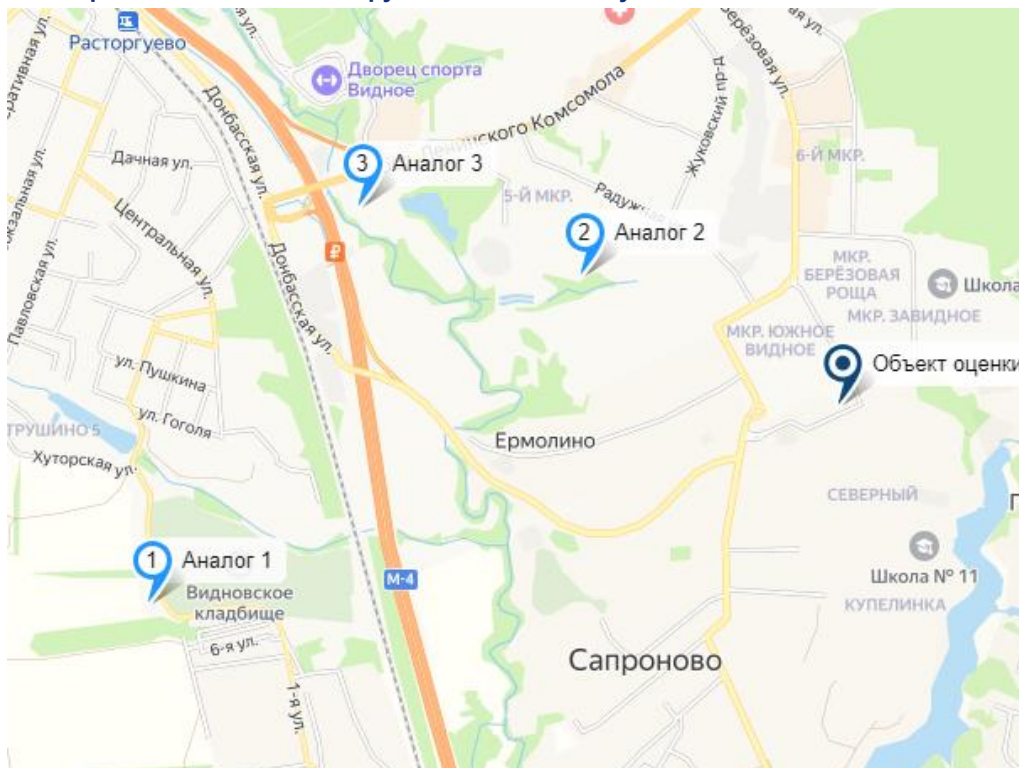
Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

► Выбор подходов для оценки Объекта оценки:

- Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации. Данные причины не позволяют с достаточной достоверностью определить эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным
- Проанализировав рынок недвижимости Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода
- Отказ от затратного подхода обусловлен тем, что его применяют, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Объект оценки невозможно заменить копией, ввиду чего применение затратного подхода невозможно

► Таким образом, для определения справедливой стоимости Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный подход

Схема расположения анализируемого 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., Ленинский г. о., Видное

Объект-аналог №2: Московская обл., Ленинский г. о., Видное, М-4 Дон, 25-й км

Объект-аналог №3: Московская обл., Каширское шоссе, 32-й километр

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входят земельные земельные участки, которые образованы в результате межевания земельного участка, общей площадью 5 678 кв. м, кадастровый номер 50:21:0080105:10080, в составе:
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:ЗУ1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины;
 - земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:ЗУ2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельных участков сравнительным подходом

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельных участков производилась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельных участков общей площадью 5 678,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

25 220 000 руб. НДС не облагается

Описание земельного участка с кадастровым №50:21:0080105:100803У1 и объектов-аналогов

| Параметр | Оцениваемый земельный участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|---|---|---|
| Местоположение | Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново | Московская область, Ленинский г.о., Видное | Московская область, Ленинский г.о., Видное, Радужная аллея | Московская область, Ленинский г.о., г. Видное |
| Площадь земельного участка, кв. м | 4 954 | 4 290 | 4 409 | 21 460 |
| Категория земель | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов Объекты торговли(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, | земли населенных пунктов объекты торговли(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, |
| Вид разрешенного использования | магазины | объекты дорожного сервиса | объекты придорожного сервиса. | объекты придорожного сервиса |
| Наличие коммуникаций | условно "по границе" | по границе | по границе | по границе |
| Передаваемые права | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность |
| Дата предложения | 25 дек 2023 | 25 дек 2023 | 25 дек 2023 | 25 дек 2023 |
| Цена предложения за объект, руб., НДС не облагается | | 21 450 000 | 22 045 000 | 96 570 000 |
| Цена, руб./кв. м, НДС не облагается | | 5 000 | 5 000 | 4 500 |
| Контакты | | +7(919) 990-11-80 | +7(966) 053-19-38 | +7(980) 772-40-42 |
| Источник | | https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/282590725/ | https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/296392455/ | https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/288407857/ |

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7. Данные по объектам-аналогам уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца (брокера)

Расчет справедливой стоимости земельного участка

| Параметр | Оцениваемый земельный участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|---|--|---|
| Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается | | 5 000 | 5 000 | 4 500 |
| Передаваемые права | общая долевая собственность | собственность | собственность | собственность |
| <i>Корректировка на передаваемые права, %</i> | | - | - | - |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | | 5 000 | 5 000 | 4 500 |
| Условия финансирования | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| <i>Корректировка на условия финансирования, %</i> | | - | - | - |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | | 5 000 | 5 000 | 4 500 |
| Дата предложения | 25 дек 2023 | 25 дек 2023 | 25 дек 2023 | 25 дек 2023 |
| <i>Корректировка на дату предложения, %</i> | | - | - | - |
| <i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i> | | 5 000 | 5 000 | 4 500 |
| 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> | | 4 505 | 4 505 | 4 055 |
| Местоположение | Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново | Московская область, Ленинский г.о., Видное | Московская область, Ленинский г.о., Видное, Радужная аллея | Московская область, Ленинский г.о., г. Видное |
| <i>Корректировка на местоположение, %</i> | | - | - | - |
| Расположение относительно автомагистралей | на удалении от автомагистралей | на удалении от автомагистралей | на удалении от автомагистралей | расположен вблизи просп. Ленинского Комсомола |
| <i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i> | | - | - | (21,9%) |
| Расположение относительно красной линии | первая линия второстепенной улицы | первая линия второстепенной улицы | первая линия второстепенной улицы | первая линия магистральной улицы |
| <i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i> | | - | - | (15,0%) |
| Площадь земельного участка, кв. м | 4 954 | 4 290 | 4 409 | 21 460 |
| <i>Корректировка на площадь, %</i> | | - | - | 29,0% |
| Вид разрешенного использования | земли населенных пунктов, магазины | земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса | земли населенных пунктов, объекты придорожного сервиса. | земли населенных пунктов, объекты торговли(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, объекты придорожного сервиса. |
| <i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i> | | - | - | - |

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

| Параметр | Оцениваемый земельный участок | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|-------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Наличие коммуникаций | условно "по границе" | по границе | по границе | по границе |
| <i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i> | | - | - | - |
| <i>Общая корректировка, %</i> | | (9,9%) | (9,9%) | (17,8%) |
| <i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i> | | 9,9% | 9,9% | 75,8% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 4 505 | 4 505 | 3 472 |
| Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок | | 0,469 | 0,469 | 0,061 |
| Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается | | 4 442 | | |
| Справедливая стоимость образованного земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:100803У1, руб., округленно, НДС не облагается | | 22 004 000 | | |
| Корректирующий коэффициент на площадь для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:100803У1 | | 1,00 | | |
| Удельный показатель, руб./га, округленно, НДС не облагается | | 4 442 | | |
| Стоимость образованного земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:100803У1, руб., НДС не облагается | | 3 216 000 | | |

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на 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. 266, табл. 104, стр. 279, табл. 113 | |
| 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 и объекты-аналоги №1 и №2 располагаются на удалении от крупных автомагистралей, а объект-аналог №3 располагается 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 I». Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Стр. 279, табл. 100). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 21,9%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,28-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №2 расположены на первой линии второстепенной улицы, а объект-аналог №3 располагаются на первой линии магистральной улицы, в связи с этим требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I». Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Стр. 285, табл. 103). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 15,0%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,17-1)*100\%$
- ▶ **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. Часть II. Полная версия». Стр. 117, рис. 34). В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты по цене предложения для земельных участков расположенных в Москве и Московской обл.. 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 | 4 954 | 4 290 | 4 409 | 21 460 |
| Диапазон площади, кв. м | 0-5000 | 0-5000 | 0-5000 | 20 000-30 000 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,29 |
| Корректировка, % | | - | - | 29,0% |

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

Расчет скорректированных удельных показателей для образованных земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

- ▶ Удельный показатель справедливой стоимости 1 кв. м земельных участков был рассчитан для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0080105:100803У1 общей площадью 4 954 кв. м. Форма и рельеф участка: пригодны для использования по назначению
- ▶ Другой земельный участок с кадастровым номером 50:21:0080105:100803У2 имеет сопоставимые характеристики с применяемым в расчете земельным участком за исключением общей площади
- ▶ **Корректировка на площадь:** Корректировка применялась на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия». Стр. 117, рис. 34). Корректировка не применялась, т. к. площадь участка с кадастровыми номером 50:21:0080105:100803У1 и площадь участка с кадастровым номером 50:21:0080105:100803У2 находятся в диапазоне 0 - 5 000 кв. м

| | стр. |
|--|------|
| Общая информация | 4 |
| Описание Объекта оценки | 15 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 29 |
| 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 | 46 |
| Приложения | 47 |

| Согласование результатов | | | |
|--|--|-----|-------------------|
| Наименование подхода | Справедливая стоимость руб., НДС не облагается | Вес | Итого |
| Затратный | не применялся | - | |
| Сравнительный | 25 220 000 | 1 | |
| Доходный | не применялся | - | |
| Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно | НДС не облагается | | 25 220 000 |

Источники: Анализ Исполнителя

| Итоговая справедливая стоимость | |
|--|--|
| Наименование объекта | Справедливая стоимость руб., НДС не облагается |
| Образованный земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 4 954 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080:3У1 | 22 004 000 |
| Образованный земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 724 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080:3У2 | 3 216 000 |
| Итого | 25 220 000 |

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость земельных участков с использованием сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы обосновано не применялись (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»). Поскольку применялся только сравнительный подход, то согласование не требуется
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:
 - 25 220 000 (Двадцать пять миллионов двести двадцать тысяч) руб.**
НДС не облагается, округленно, в том числе:
 - Образованный земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины: **22 004 000 руб. НДС не облагается**
 - Образованный земельный участок, общая площадь 724 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080:3У2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины: **3 216 000 руб. НДС не облагается**
- ▶ 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

| | стр. |
|---|------|
| Приложения | |
| 1. Полисы страхования ответственности | 48 |
| 2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО | 49 |
| 3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | 50 |
| 4. Фотографии Объекта оценки | 51 |
| 5. Документы, предоставленные Заказчиком | 54 |
| 6. Дополнительные материалы и расчеты | 65 |
| 7. Информация из сети Интернет | 69 |

Полисы страхования ответственности

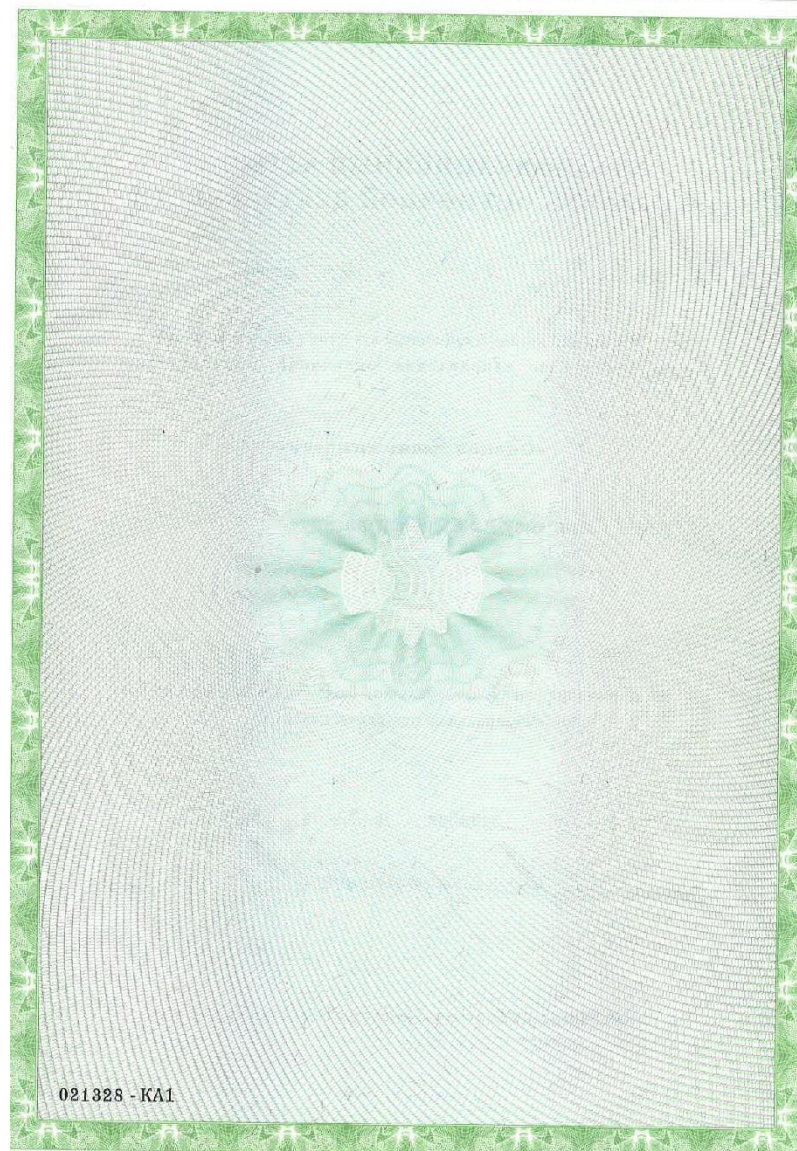
| | | |
|---|---|---|
| ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва | | 29 ноября 2021 г. |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. | | |
| СТРАХОВЩИК | АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001 | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы. | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения 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/776/010519
 Исл. Кушнир О.В., +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

| | | |
|---|---|---|
| ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва | | 12 декабря 2022 г. |
| Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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 Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461 | |
| 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 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы. | |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) | |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (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 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ:  | СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  | |
| Ситников Артем Дмитриевич | в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г. | |





Общий вид земельных участков



Общий вид земельных участков



Информационный указатель



Прилегающая территория и подъездные пути



Земельный участок с кад. № 50:21:0080105:10080:3У1



Земельный участок с кад. № 50:21:0080105:10080:3У1



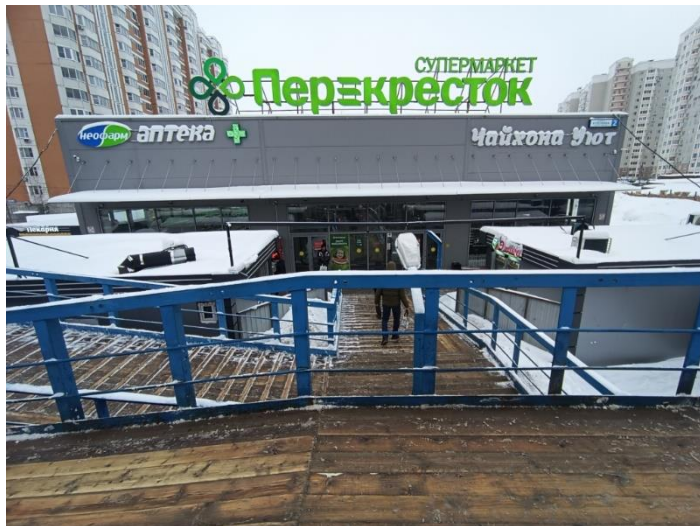
Земельный участок с кад. № 50:21:0080105:10080:3У1



Земельный участок с кад. № 50:21:0080105:10080:3У1



Земельный участок с кад. № 50:21:0080105:10080:3У2



Земельный участок с кад. № 50:21:0080105:10080:3У2



Земельный участок с кад. № 50:21:0080105:10080:3У2



Земельный участок с кад. № 50:21:0080105:10080:3У2



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2023, поступившего на рассмотрение 31.07.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


| Земельный участок | | | |
|--|--|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | |
| 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 | | |
| Местоположение: | Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапроново | | |
| Площадь: | 5678 +/- 26 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 29808648.3 | | |
| 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, 50:21:0000000:47945 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:21:0080105:106 | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | магазины | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Земельный участок | | | |
|---|---|---------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:21:0080105:10080 | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:21:0000000:36312. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.03.2016; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО | | |
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | | инициалы, фамилия |

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


| | | | |
|--|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | |
| 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. |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 50:21:0080105:10080-50/021/2019-10 19.12.2019 14:05:13 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Решение об изъятии земельного участка, жилого помещения | |
| | дата государственной регистрации: | 15.11.2022 18:38:07 | |
| | номер государственной регистрации: | 50:21:0080105:10080-50/128/2022-12 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Московская область | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Распоряжение Министерства Транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области, № 1226-р, выдан 31.10.2022 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | |
|--|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| | Всего разделов: 6 |
| | Всего листов выписки: 12 |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | |
| Кадастровый номер: | 50:21:0080105:10080 |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: |
| 4.2 | 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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.12.2019 по 18.12.2024 с 19.12.2019 по 18.12.2024 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активо одиннадцать", № 3773, выдан 16.07.2019 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.09.2020 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

| Земельный участок | |
|--|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Всего разделов: 6 | |
| Всего листов выписки: 12 | |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | |
| Кадастровый номер: | 50:21:0080105:10080 |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: |

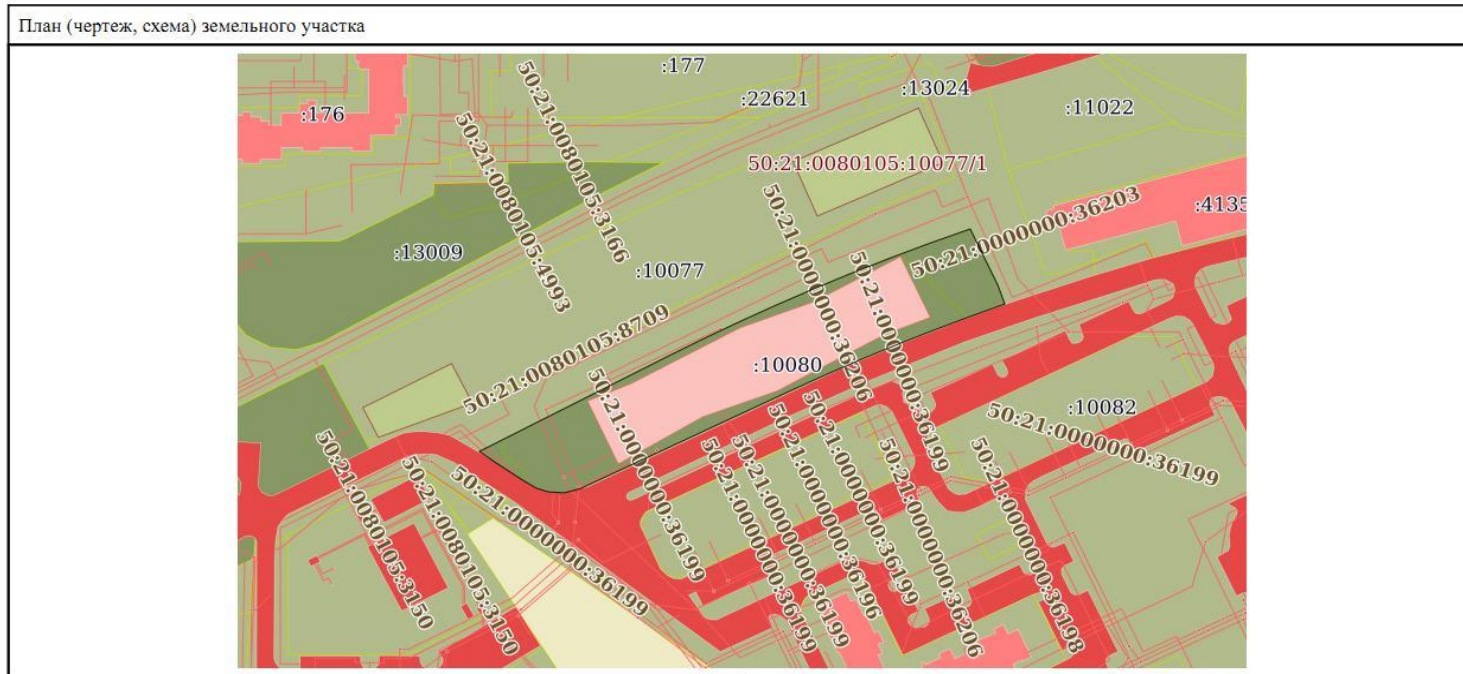
| | | |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

Документы, предоставленные Заказчиком (6/11)

Раздел 3 Лист 7

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

| | | | |
|--|---------------------------|---------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:21:0080105:10080 | |




Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | <small>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FAT8</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |


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

| | | | |
|--|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:21:0080105:10080 | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|---|
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 154°25.6' | 23.24 | - | 50:21:0080105:22654, 50:21:0080105:22658 | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 160°24.5' | 7.37 | - | 50:21:0080105:22654, 50:21:0080105:22658 | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 249°52.5' | 14.15 | - | 50:21:0080105:22654, 50:21:0080105:22658 | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 248°41.9' | 12.77 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 248°8.8' | 14.1 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 247°3.8' | 13.78 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 246°5.2' | 14.11 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 244°59.1' | 16.53 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 244°25.7' | 82.59 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 254°54.4' | 6.18 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.12 | 273°33.8' | 5.79 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 12 | 1.1.12 | 1.1.13 | 287°47.0' | 4.45 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |

| | | |
|---|-------------------------------|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | | |

| Земельный участок | | | | | | | |
|--|--------|-----------------------------|-----------|---------------------|---|--|--------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | |
| Лист № 2 раздела 3.1 | | Всего листов раздела 3.1: 2 | | Всего разделов: 6 | | Всего листов выписки: 12 | |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 50:21:0080105:10080 | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 13 | 1.1.13 | 1.1.14 | 300°49.0' | 5.37 | - | 50:21:0080105:11020(1), 50:21:0080105:22660 | данные отсутствуют |
| 14 | 1.1.14 | 1.1.15 | 303°39.1' | 12.36 | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 1.1.15 | 1.1.16 | 305°17.5' | 7.04 | - | 50:21:0080105:22654, 50:21:0080105:22659 | данные отсутствуют |
| 16 | 1.1.16 | 1.1.17 | 62°37.0' | 78.88 | - | 50:21:0080105:22654 | данные отсутствуют |
| 17 | 1.1.17 | 1.1.18 | 63°10.9' | 11.1 | - | 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22654 | данные отсутствуют |
| 18 | 1.1.18 | 1.1.19 | 64°1.0' | 15 | - | 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22654 | данные отсутствуют |
| 19 | 1.1.19 | 1.1.20 | 65°0.4' | 15.01 | - | 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22654 | данные отсутствуют |
| 20 | 1.1.20 | 1.1.21 | 65°59.9' | 15 | - | 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22654 | данные отсутствуют |
| 21 | 1.1.21 | 1.1.22 | 67°0.4' | 15 | - | 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22654 | данные отсутствуют |
| 22 | 1.1.22 | 1.1.23 | 68°2.1' | 15 | - | 50:21:0080105:22660, 50:21:0080105:22654 | данные отсутствуют |
| 23 | 1.1.23 | 1.1.24 | 68°58.7' | 15 | - | 50:21:0080105:22654 | данные отсутствуют |
| 24 | 1.1.24 | 1.1.1 | 70°2.8' | 16 | - | 50:21:0080105:22654, 50:21:0080105:22658 | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> | инициалы, фамилия |
| | | |

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

| Земельный участок | | | | |
|--|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | | Всего листов раздела 3.2: 2 | | Всего разделов: 6 |
| Всего листов выписки: 12 | | | | |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 50:21:0080105:10080 | |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
| Система координат МСК-50, зона 2 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 444529.63 | 2202098.73 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 2 | 444508.67 | 2202108.76 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 3 | 444501.73 | 2202111.23 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 4 | 444496.86 | 2202097.94 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 5 | 444492.22 | 2202086.04 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 6 | 444486.97 | 2202072.95 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 7 | 444481.6 | 2202060.26 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 8 | 444475.88 | 2202047.36 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 9 | 444468.89 | 2202032.38 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 10 | 444433.24 | 2201957.88 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 11 | 444431.63 | 2201951.91 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 12 | 444431.99 | 2201946.13 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 13 | 444433.35 | 2201941.89 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 14 | 444436.1 | 2201937.28 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 15 | 444442.95 | 2201926.99 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 16 | 444447.02 | 2201921.24 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 17 | 444483.3 | 2201991.28 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 18 | 444488.31 | 2202001.19 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 19 | 444494.88 | 2202014.67 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 20 | 444501.22 | 2202028.27 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 21 | 444507.32 | 2202041.97 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 22 | 444513.18 | 2202055.78 | Долговременный межевой знак | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
| | | |

| | | | | |
|--|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Земельный участок | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | |
| Лист № 2 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 2 | | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:21:0080105:10080 | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 23 | 444518.79 | 2202069.69 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 24 | 444524.17 | 2202083.69 | Долговременный межевой знак | 0.1 |
| 1 | 444529.63 | 2202098.73 | Долговременный межевой знак | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | |

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

| Земельный участок | | | |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 31.07.2023г. № КУВИ-001/2023-173953905 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:21:0080105:10080 | |
| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости | |
| 1 | 2 | 3 | |
| | Весь | <p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; в) взрывоопасных объектов; г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50.21.2.64</p> | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
| | <small>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small> | |

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

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный 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 | 1,02 | 1,22 |
| 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 | 1,14 | 1,43 |

279

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 113. 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% |

279

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 104. 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 (ИЖС) | 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.)

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

Таблица 34

| Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴ | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 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 | 1,08 | 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

| Земельные участки под индустриальную застройку г. Москва | | | | | | |
|--|--------|-------|-------|------|------|------|
| Площадь, га | аналог | | | | | |
| | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 | |
| объект оценки | <1 | 1,00 | 1,11 | 1,29 | 1,48 | 1,56 |
| | 1-2,5 | 0,90 | 1,00 | 1,16 | 1,32 | 1,40 |
| | 2,5-5 | 0,77 | 0,86 | 1,00 | 1,14 | 1,21 |
| | 5-10 | 0,68 | 0,76 | 0,88 | 1,00 | 1,06 |
| | >10 | 0,64 | 0,71 | 0,83 | 0,94 | 1,00 |

⁴ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

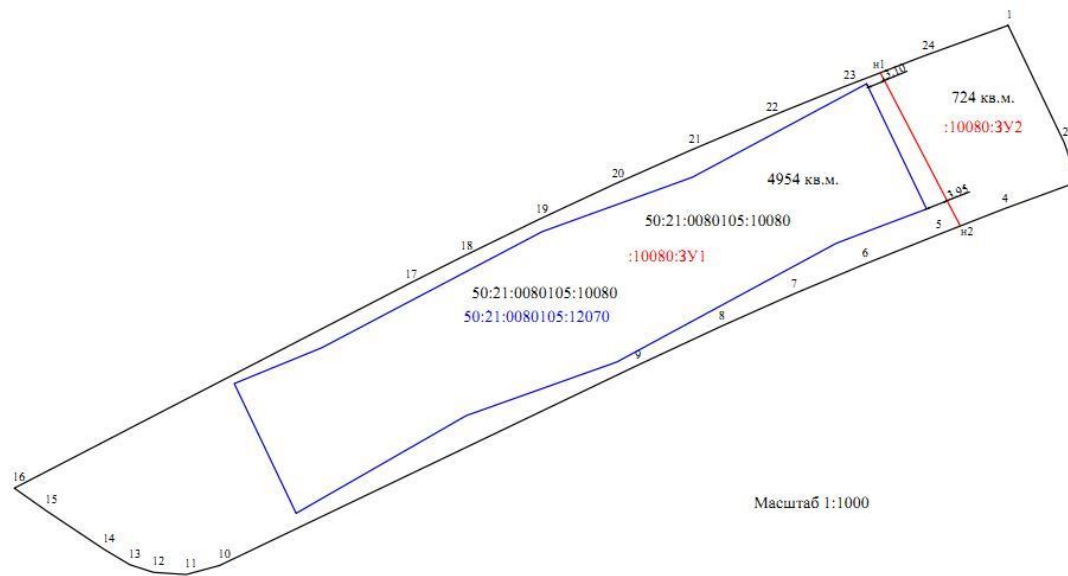
Таблица 103. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии | 1,12 | 1,12 | 1,21 |

Таблица 104. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии | 1,17 | 1,06 | 1,28 |

Чертеж земельного участка



Условные обозначения:

- 50:21:0080105:10080 - кадастровый номер исходного земельного участка
- граница земельного участка согласно сведениям ЕГРН
- 50:11:0050506:2151 - кадастровый номер здания
- граница здания согласно сведениям ЕГРН
- :10080:ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка
- граница раздела земельного участка


Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

Обновлено: 12 дек, 10:41 • 2 803 просмотра, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 42,9 сот.

Московская область, Видное [На карте](#)
 Домодедовская 25 мин.
 Каширское шоссе 10 км от МКАД / Новокаширское шоссе 5 км от МКАД

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



5 фото

Площадь участка
42,9 сот.

Категория
Участок поселений

Земельный участок для предпринимательской деятельности (торговли).
 Идеален для организации бизнеса.
 Кадастровый номер: 50:21:0090212:36099.
 Площадь - 42,9 соток

21 450 000 ₽

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

Например, 20 806 500

Цена за сотку 500 000 ₽
 Налог УСН

+7 919 990-11-80
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РИЕЛТОР
Сергей Орлов
 Документы проверены

[Отзыв о сайте](#)

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

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

Коммерческая земля, 44,09 сот.

Московская область, Видное, аллея Радужная [На карте](#)
▲ Домодедовская 10 мин.
▲ Каширское шоссе 3 км от МКАД ▲ Новокаширское шоссе 5 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

22 045 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)
Цена за сотку 500 000 ₽
Налог УСН

+7 966 053-19-38
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗣 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ОХОТНЫЙ РЯД офис Тверская 🏡
✔️ Документы проверены

РИЕЛТОР
Агент Охотный Ряд

Площадь участка
44,09 сот.

Категория
Участок поселений

Вашему вниманию предлагается необычайно уютный участок расположенный в пятом микрорайоне города Видное, на улице Радужная аллея, на первой линии домов.
Участок правильной прямоугольной формы, общей площадью 44,09 сотки или 4409 квадратных метра.

Участок идеально подходит под строительство ВЫСОТКИ, РЕСТОРАНА, ИЛИ НЕБОЛЬШОГО НО УЮТНОГО ТЦ, А ТАКЖЕ В ЭТО МЕСТО ИДЕАЛЬНО ВПИШУТСЯ СУПЕРМАРКЕТ, ДЕТСКИЙ САД, МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР ИЛИ ОТДЕЛЕНИЯ БАНКА.

Густонаселённый район, имеющий большой пешеходный и автомобильный трафик.

[Отзыв о сайте](#)

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


Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 vidnoye.cian.ru/sale/commercial/288407857/ 🔍 ☆ 🔒 🧑 🇷🇺 📄 🗑️ 🏠 ⋮


Коммерческая земля, 214,6 сот.

Московская область, Видное, 5-й микрорайон [На карте](#)
 📍 Каширское шоссе 11 км от МКАД 📍 Новокаширское шоссе 4 км от МКАД


♥ В избранное
🔗
✎
📄
🖨️
🗑️
⚠️ Пожаловаться



📷 8 фото



Площадь участка
214,6 сот.



Категория
Участок
промышленности,
транспорта, связи и
иного не сельхоз.
назначения

Продается два земельных участка 133.02 соток и 81.58 соток одним лотом.
 Категория: Земли населенных пунктов.
 ВРИ: Объекты торговли(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, объекты придорожного сервиса.
 Продажа от собственника. Подробности по телефону. Звоните.

😊 [Отзыв о сайте](#)

96 570 000 ₽ ▾
[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену

Например, 93 672 900 >


Цена за сотку 450 000 ₽
 Налог УСН

+7 980 772-40-42

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗣 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать


🟢 Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ФОРА 🏆
 📄 Документы проверены

На Цикл
1 год

Объектов в работе
14



РИЕЛТОР
Александр Имамов

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