

29 марта 2024 г.

Отчет об оценке №20240329-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, Ленинский
муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д.
Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2 по
состоянию на 29 марта 2024 г.





Конфиденциально

29 марта 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №02022024/15 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02 февраля 2024 г. и Заданием на оценку №1 от 20 марта 2024 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 29 марта 2024 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 29 марта 2024 г., составила:

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	руб. без НДС / НДС не обл.
Нежилое здание	526 620 000
Земельный участок	23 280 000
Итого	549 900 000

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

С уважением,
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

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
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»	тыс.	Тысяча
Исполнитель	ООО «Эф Си Джи»	пом.	Помещение
долл. США	Доллар США	пр-т	Проспект
кв.	Квартал	д.	Дом
кв. м	Квадратный метр	ул.	Улица
км	Километр	чел.	Человек
куб. м	Кубический метр	СМИ	Средства массовой информации
м	Метр	ТЦ	Торговый центр
мм	Миллиметр	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
млн	Миллион	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
млрд	Миллиард	г. о.	Городской округ
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	р. пос.	Рабочий поселок
МЭР	Министерство экономического развития	мкрн	Микрорайон
КУ	Коммунальные услуги	Управляющая компания	ООО «Активо-Инвест»
г. пос.	Городское поселение		
дер.	Деревня		



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта 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	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



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

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект оценки: объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none">– торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2– земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново▶ Права на объект оценки: право общей долевой собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none">– торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2– земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости 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 ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей



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

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ 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 – 29 марта 2024 г.– 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 29 марта 2024 г.
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none">▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d

Страница 6 из 86

Financial
Consulting
Group



Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ 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

Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку 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 в соответствии с требованиями законодательства. 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 Объекта 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 Объекта оценки

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



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета

- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
 - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
 - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
 - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №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/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
 - 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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



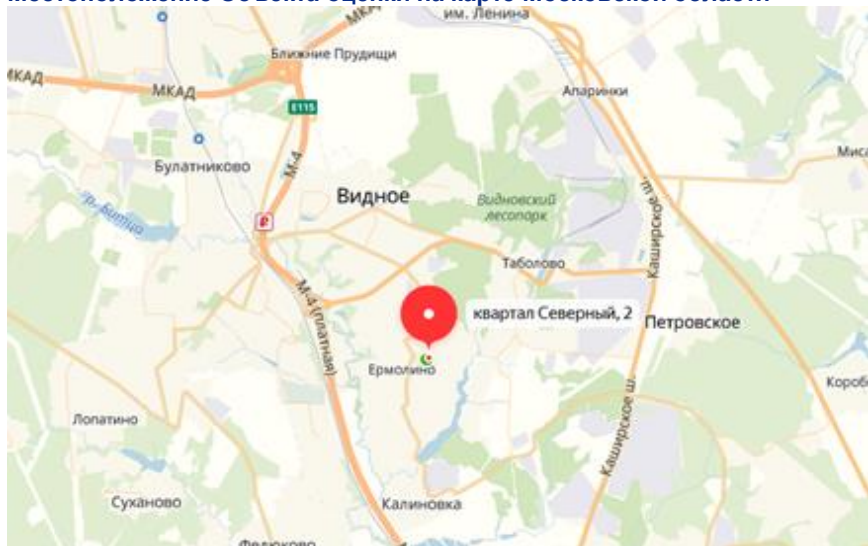
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/15 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №1 от 20 марта 2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240329-1 от 29 марта 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none"> – торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2 – земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
Дата оценки	▶ 29 марта 2024 г.
Дата осмотра	▶ 26 марта 2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 549 900 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 549 900 000 (Пятьсот сорок девять миллионов девятьсот тысяч) руб. без НДС в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> – Здание: 526 620 000 (Пятьсот двадцать шесть миллионов шестьсот двадцать тысяч) руб. без НДС – Земельный участок: 23 280 000 (Двадцать три миллиона двести восемьдесят тысяч) руб. без НДС



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	18
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52

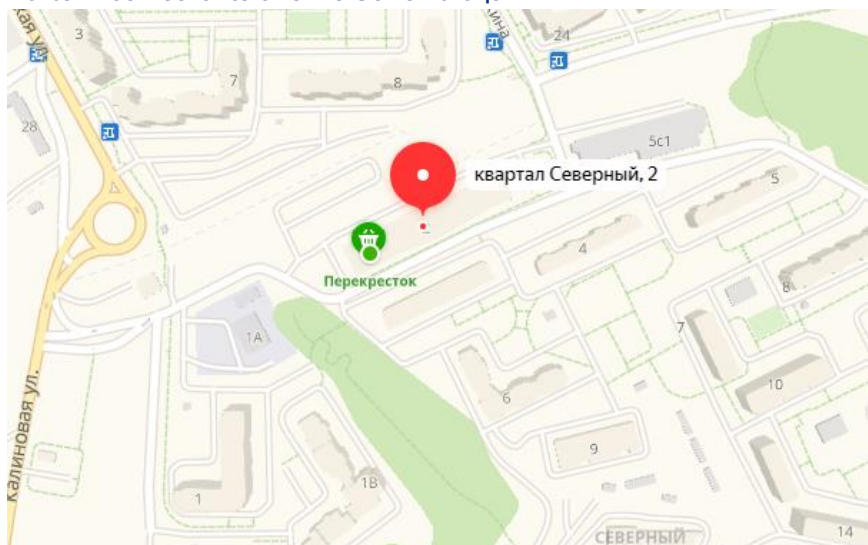


Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание здания

Показатель	Значение
Тип объекта	нежилое здание (ОСЗ)
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торговых помещений
Общая площадь, кв. м	3 203,3
Площадь подвала, кв. м	271,3
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 759,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	173,0
Наличие отдельного входа	имеется
Планировка	зальная
Высота потолка, м	от 3,0 до 6,0
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1 этаж, подвал
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо одиннадцать», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 10.11.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:12070
Кадастровая стоимость, руб.	150 592 258,28
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

План земельного участка



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки	
Показатель	Значение
Местоположение	РФ, Московская обл., г.о Ленинский, дер. Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный
Площадь земельного участка, кв. м	4 954
Площадь застройки, кв. м	3 170
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
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать"
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 26.02.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:24412
Кадастровая стоимость, руб.	26 207 551,72
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 10.11.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 26.02.2024 г.
- ▶ Технический отчет на здание по состоянию на 15.09.2017 г.
- ▶ Справка о доходной и расходной части по состоянию на Дату оценки
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается вблизи центральной магистрали г. Видного – улице Ермолинской, по движению в сторону области
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 300 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
 - На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 40 и более машиномест
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Здание общей площадью 3 203,3 кв. м – нежилое, 1-этажное, планировка зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется под торговлю
 - Земельный участок общей площадью 4 954 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – магазины
- ▶ Имеющиеся на земельном участке объекты капитального строительства и земельный участок с кадастровым номером 50:21:0080105:24412 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в оцениваемом составе следующее:
 - Здание общей площадью 3 203,3 кв. м, текущее использование в качестве здания торгового назначения
 - Земельный участок общей площадью 4 954 кв. м, использование согласно виду разрешенного использования, указанного в выписке из ЕГРН на земельный участок: магазины
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка здания торгового назначения, находящегося на одном земельном участке



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	20
▶ Краткая характеристика региона	23
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
▶ Анализ рынка торговых помещений Московского региона	27
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

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

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

Общая информация

- По оценке Центрального Банка Российской Федерации, Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,3% (опрос в феврале: +7,0%)
- Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее
- Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.) Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе
- В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее
- Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%
- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре

- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- Добычающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 г. вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее)
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Ожидания бизнеса на 2024 г. остались оптимистичными. Расширение потребительского спроса сдерживалось начавшимся торможением в розничном кредитовании в ответ на увеличение процентных ставок и ужесточение макропруденциальных лимитов. Этому также способствовало ускорение роста средств граждан в банках, в особенности размещенных на срочных вкладах до года по привлекательным ставкам. В результате рост потребительских цен в декабре-январе стал более сдержанным
- Тем не менее, он пока еще остается высоким. Особенно это заметно в части устойчивых компонентов, в которых в декабре-январе только проявились признаки снижения инфляционного давления. Повышенными остаются и инфляционные ожидания бизнеса и населения. Уже принятые решения по ДКП приведут в предстоящие месяцы к дальнейшему постепенному торможению инфляционных процессов и возвращению к сбалансированным темпам роста экономики и низкой инфляции
- Платежеспособный спрос в российской экономике по-прежнему превышает предложение товаров и услуг. Однако рост потребительского спроса, подпитываемый, с одной стороны, повышением зарплат и доходов, и с другой стороны, розничным кредитованием, похоже, замедляется в условиях усиления стимулов к сбережениям. При этом нехватка рабочих рук в экономике и высокая загрузка имеющихся производственных мощностей, судя по всему, будут больше поддерживать увеличение зарплат, чем рост производства. Это способствует поддержанию повышенного инфляционного давления
- В декабре – январе рост потребительских цен с поправкой на сезонность ощутимо замедлился. Однако пока это в большей степени связано с временными дезинфляционными факторами на рынках отдельных товаров и услуг и укреплением рубля, чем со снижением общего инфляционного фона. Так, динамика показателей, характеризующих устойчивые компоненты роста цен, в декабре носила разнонаправленный характер.

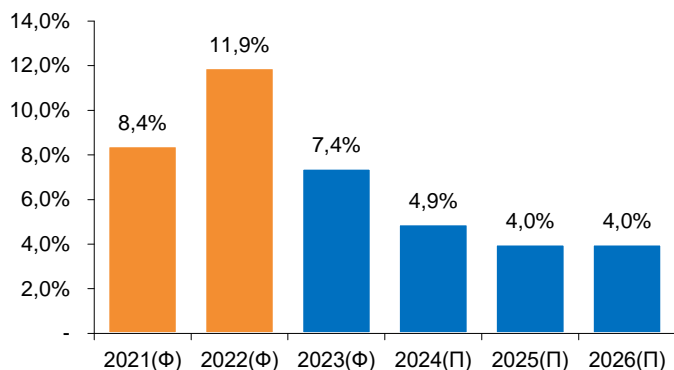
Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d

Страница 20 из 86

Financial
Consulting
Group

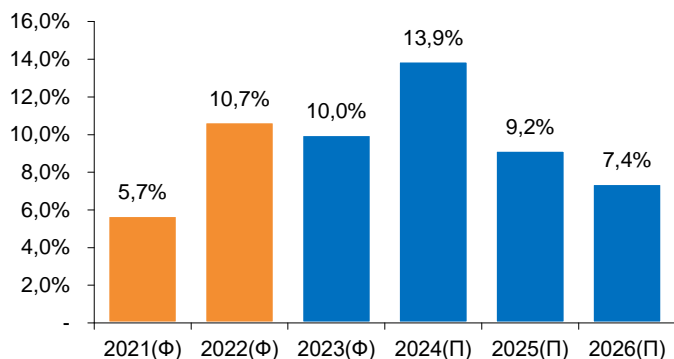


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

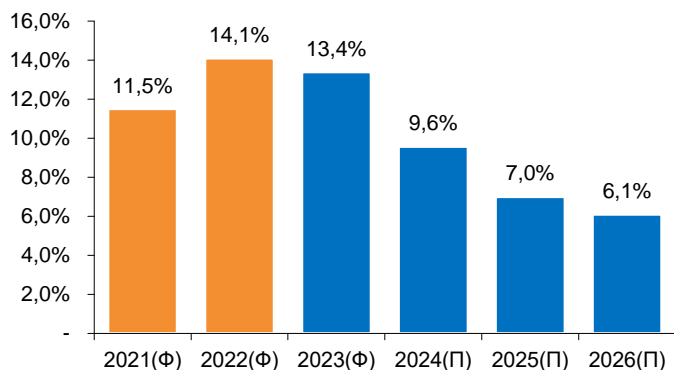
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, повысилась до 7,19 с 7,08% в декабре. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, повысилась до 8,18 с 8,12% в декабре. Другие показатели устойчивой ценовой динамики также указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне относительно цели Банка России. Эффект от принимаемых решений по денежно-кредитной политике приведет к постепенному замедлению годовой инфляции и ее последующей стабилизации вблизи 4%. При этом потребуются поддержание жестких денежно-кредитных условий в экономике в течение продолжительного периода времени
- ▶ За период с 23 по 29 января 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,16%, год к году темпы снизились до 7,24% г/г. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,20%, на остальные продукты питания цены снизились на 0,01%. На непродовольственные товары на отчетной неделе околоулевого рост цен на 0,03%. В секторе услуг инфляция составила 0,35% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (январь 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 4,9%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, профицит баланса внешней торговли товарами в размере 9,7 млрд долларов США был близок к значению января 2023 г. и снизился на 0,5 млрд долларов США относительно уточненного значения за декабрь 2023 г. при одновременном сезонном уменьшении экспорта и импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг сократился до 1,6 млрд долларов США за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки»
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 1,7 млрд долларов США против 5,3 млрд долларов США месяцем ранее вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов
- ▶ Иностранские активы (исключая резервные активы) увеличились на 3,3 млрд долларов США (на 2,2 млрд долларов США месяцем ранее) в основном в форме прочих инвестиций
- ▶ Внешние обязательства экономики уменьшились на 0,6 млрд долларов США (увеличились на 1,1 млрд долларов США в декабре 2023 г.), в том числе за счет сокращения задолженности по незавершенным внешнеторговым расчетам, а также по объявленным ранее дивидендам

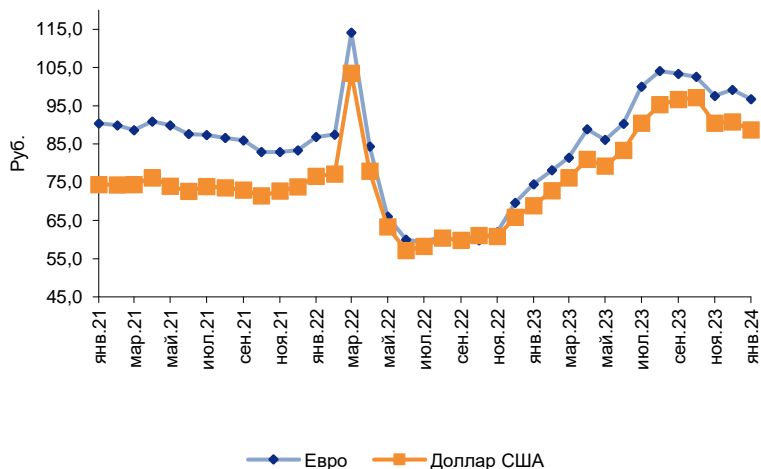


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2021 – 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 г.)
- В декабре заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г
- Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 г. составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 г.), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 г.) Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 г. внесли оплата труда наемных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счет социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г)

Валютный курс

- По данным Банка России, в январе 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 2,4% по номинальному курсу после ослабления в декабре 2023 г. на 0,4% относительно ноября 2023 г. Средний номинальный курс доллара в январе 2024 г. равнялся 88,68 руб. (против 90,82 руб. в декабре 2023 г.)
- Средний номинальный курс евро в январе 2024 г. укрепился на 2,5% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 96,70 руб. (против 99,17 руб. в декабре 2023 г.)
- Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. – 91,1 руб. за долл. США, на 2025 г. – 93,0 руб. за долл. США, на 2026 г. – 95,0 руб. за долл. США

В большинстве отраслей российской экономики за 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

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 22 из 86



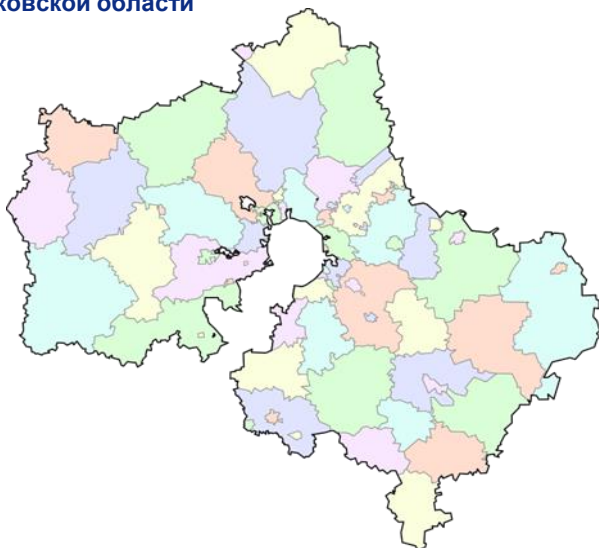
Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 594 454 чел. на 2023 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 2020 г. составил около 5,2 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей 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 Объекты недвижимости в составе:
 - торговый центр, назначение: нежилое здание, наименование: торговый центр, общая площадь 3 203,3 кв. м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2
 - земельный участок, общая площадь 4 954 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:24412, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №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
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

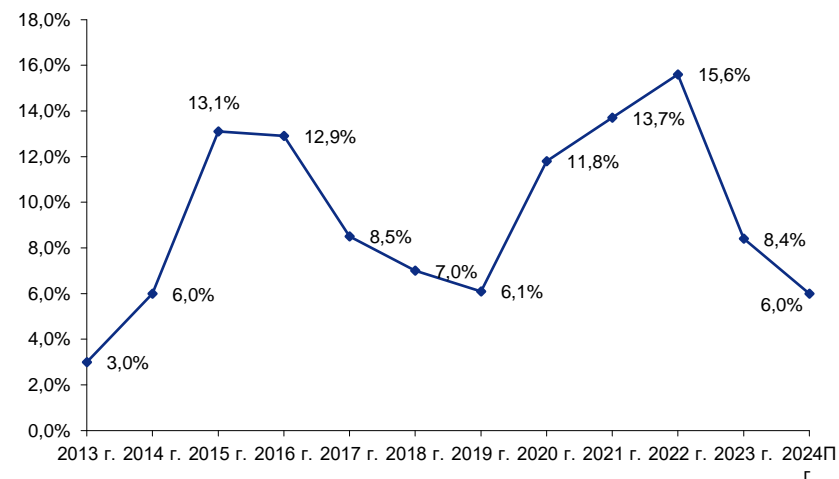
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило,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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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

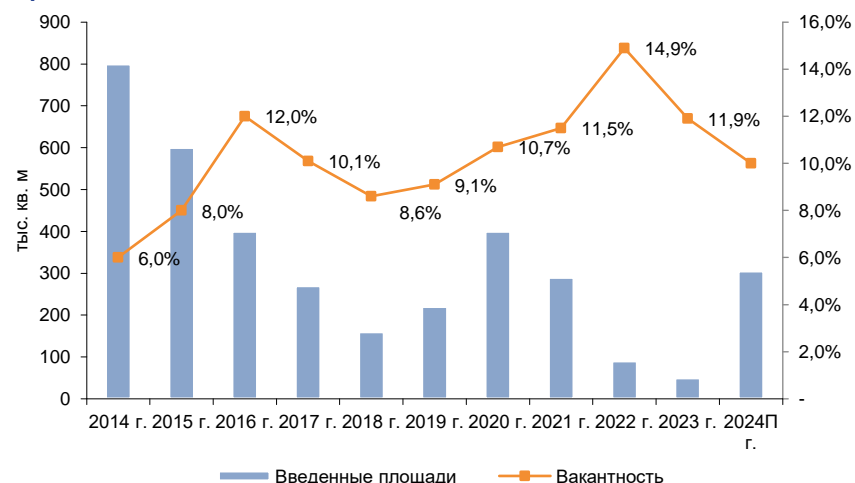


Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: Nicoliers

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 70% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года
- ▶ В течение 2023 г. в Москве стали функционировать торговый центр окружного формата МФК «Митино Парк», а также два объекта микрорайонного формата – ТЦ «Кувшинка» и ТЦ «Звездный».
- ▶ Помимо открытий новых торговых центров, на рынке отмечается тенденция к поэтапной реконцепции морально устаревших объектов. Так, зимой 2023 г. завершился первый этап реконцепции торгового объекта «Мегаполис». В его рамках обновления коснулись состава арендаторов первого этажа. Tenant-mix первого уровня теперь представлен такими ретейлерами, как «Перекресток», «Подружка», «Четыре Лапы», Sokolov, «Айкрафт», Coral Travel и др. Была проведена модернизация интерьера торговой галереи: заменены потолочные системы и освещение
- ▶ Средняя площадь торгового объекта по итогам года составила 7,2 тыс. кв. м, что на 42% ниже показателя прошлого года. Уменьшение средней площади связано с трендом на развитие малоформатных объектов
- ▶ Что касается географии открытий: девелоперы в 2023 г. реализовывали объекты, расположенные на периферии «старой Москвы», внутри жилых массивов. Во многом это связано со спецификой районных торговых центров, которые привлекают местный трафик и направлены на локальное сообщество района

Вакантность

- ▶ По итогам 2023 г. доля свободных площадей в торговых центрах Москвы снизилась на 7,2 п. п. и достигла уровня 8,4%. Такие высокие темпы поглощения вакантных площадей стали возможны по причине активной экспансии российских fashion-ретейлеров. 77% торговых центров Москвы заполнены более чем на 90%.
- ▶ Менее чем на 80% заполнено около 10% торговых объектов столицы, в их число входят торговые центры «Мега», в которых незанятыми остаются площади из-под якорного арендатора. Снижение доли свободных площадей произошло по всем форматам торговых центров. К концу 2023 года в окружных торговых центрах вакантными оставались 6,5% площадей, в региональных – 5,9%, суперрегиональных – 10,6%



Анализ рынка торговых помещений Московского региона (2/4)

Условия аренды в торговых центрах Московского региона по итогам 2023 г.		
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	8 000 - 12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	4-7
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-12
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 15 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 25 000
	100-150	15 000 - 40 000
	50-100	15 000 - 50 000
0-50	20 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 4 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

- ▶ Устойчивость тренда на снижение вакантности является результатом агрессивной экспансии российских сетевых операторов, включающей в себя расширение действующих операторов и создание новых концепций
- ▶ Вместе с тем пик экспансии российских ретейлеров был пройден. Крупные fashion-компании заняли большинство топовых локаций. С 3 кв. 2023 г. отмечается возобновление активности опытных иностранных ретейлеров, известных российскому потребителю

Коммерческие условия

- ▶ В течение 2023 г. коммерческие условия в торговых центрах претерпели незначительные изменения. На ряде площадок наблюдается рост базовой арендной ставки, вызванный дефицитом площадей. Также изменения коснулись доли от товарооборота арендаторов, однако ярко выраженной тенденции не наблюдается

Прогноз

- ▶ Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от +5% до +9%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса
- ▶ В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года «замер» и находился в пределах от -6% до -1%, в то время как в 1 кв. 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансии в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет «познакомиться»
- ▶ К открытию в 2024 г. девелоперами анонсировано 18 торговых центров арендопригодной площадью 224,3 тыс. кв. м, что почти в 6 раз больше, чем в 2023 г. Средняя арендопригодная площадь строящихся торговых центров составляет 8,6 тыс. кв. м (на 19,5% выше значения 2023 г.). 44,5% планируемых торговых центров относится к окружному формату, 28,6% – к районному и 26,9% – к микрорайонному. География анонсированных торговых центров охватывает как центральные, так и периферийные районы «старой» Москвы, а также локация Новой Москвы



Анализ рынка торговых помещений Московского региона (3/4)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 1 пол. 2023 г.								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700	
	Северо-восток	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400	
	Восток	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400	
	Юго-восток	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800	
	Юг	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500	
	Юго-запад	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400	
	Запад	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300	
	Северо-запад	50 900	333 500	154 100	50 800	250 000	148 700	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700	
	Северо-восток	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400	
	Восток	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100	
	Юго-восток	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900	
	Юг	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900	
	Юго-запад	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300	
	Запад	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900	
	Северо-запад	35 600	281 700	118 600	39 900	206 300	112 200	
от ММК до БМК	Север	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000	
	Северо-восток	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500	
	Восток	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000	
	Юго-восток	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600	
	Юг	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300	
	Юго-запад	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800	
	Запад	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900	
	Северо-запад	18 000	185 000	81 300	21 500	125 000	69 700	
за пределами БМК	Север	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	11 500	88 900	46 800	16 300	76 800	44 700	
	Юго-восток	12 700	120 200	63 200	17 700	103 800	61 600	
	Юг	16 700	146 400	63 200	17 000	146 400	58 800	
	Юго-запад	15 000	113 700	55 300	20 000	97 600	39 400	
	Запад	15 000	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d

Страница 29 из 86

Financial
Consulting
Group



Анализ рынка торговых помещений Московского региона (4/4)

Сводные данные рынка аренды по итогам 1 пол. 2023 г.								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	6 600	63 400	18 500	7 000	39 500	16 200	
	Северо-восток	4 400	65 500	18 500	4 200	36 000	16 800	
	Восток	5 400	60 000	21 300	4 100	39 800	16 300	
	Юго-восток	5 600	55 700	20 700	5 500	42 000	18 200	
	Юг	4 500	64 600	23 700	4 500	32 800	19 000	
	Юго-запад	8 200	72 000	27 300	7 100	42 000	22 000	
	Запад	5 400	60 000	24 000	4 900	42 400	19 800	
	Северо-запад	6 000	60 000	20 800	4 600	36 200	16 900	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	15 100	4 000	30 000	13 000	
	Северо-восток	4 800	50 000	14 900	3 400	30 100	12 400	
	Восток	3 600	36 100	13 100	3 400	24 000	10 600	
	Юго-восток	3 600	41 500	13 400	3 000	24 000	11 900	
	Юг	4 200	42 000	19 500	4 800	30 000	15 800	
	Юго-запад	4 800	38 900	17 200	4 800	30 500	16 300	
	Запад	4 600	41 400	14 400	4 600	20 000	11 400	
	Северо-запад	5 200	54 000	15 700	5 200	24 000	14 100	
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	13 300	3 600	27 600	10 500	
	Северо-восток	3 500	39 400	11 700	3 500	25 700	10 100	
	Восток	3 500	26 300	11 000	3 600	14 400	10 000	
	Юго-восток	3 200	24 000	10 200	3 400	15 000	9 600	
	Юг	3 000	34 600	12 200	4 200	22 900	11 000	
	Юго-запад	3 000	32 000	12 300	3 800	24 000	10 500	
	Запад	3 800	36 500	14 100	4 800	24 000	11 200	
	Северо-запад	3 500	42 900	12 300	3 500	24 000	11 700	
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	22 000	9 300	3 600	18 000	7 900	
	Юго-восток	2 200	26 400	11 600	3 800	15 000	9 400	
	Юг	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000	9 700	
	Юго-запад	3 600	24 500	10 000	3 600	18 000	8 900	
	Запад	3 800	29 700	9 400	3 600	18 000	7 400	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d

Страница 30 из 86

Financial
Consulting
Group



Предложения по аренде объектов торгового назначения в Московском регионе					
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник	
Ленинский го, пос. Битца, Южная Битца ЖК, бульвар Южный, 6	220,7	553 590	30 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/282695958	
Подольск го, Подольск, Рабочая улица, 4	220,0	440 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/281152731	
Подольск го, Подольск, Вокзальная площадь, 8	324,0	502 200	18 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/266762951	
Подольск го, Подольск, Комсомольская улица, 66А	333,0	599 400	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/285442782	
Подольск го, Подольск, Комсомольская улица, 46	400,0	640 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/285442840	
Ленинский го, д. Горки, 2	440,0	660 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/285435066	
Домодедово го, с. Домодедово, улица Высотная, 11	250,0	700 000	33 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/285070153	
Подольск го, Подольск, Советская улица, 2/1	320,0	700 000	26 250	https://www.cian.ru/rent/commercial/282493705	
МКАД, 23-й км, влб	312,0	406 000	15 615	https://www.cian.ru/rent/commercial/272959799/	
Ленинский го, пос. Битца, Южная Битца ЖК, бульвар Южный, 5	321,0	900 000	33 645	https://www.cian.ru/rent/commercial/280742676	
бул. Дмитрия Донского, 1	387,0	3 870 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277546397/	
ул. Генерала Кузнецова, 18К1	1 185,0	6 100 000	61 772	https://www.cian.ru/rent/commercial/267416051/	
Ленинский го, Видное, улица Старо-Нагорная, 1	800,0	1 200 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/285285429	
Смирновская ул., 16/179	215,0	999 965	55 812	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/280551495/	
Подольск го, Подольск, Комсомольская улица, 28	736,0	1 251 200	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/277605849	
Ленинский го, Видное, улица Мало-Нагорная, 1	760,0	1 300 000	20 526	https://www.cian.ru/rent/commercial/284192469	
Ленинский го, д. Мисайлово, шоссе Володарское	1 080,0	1 499 040	16 656	https://www.cian.ru/rent/commercial/274499927	
Подольск го, Подольск, Комсомольская улица, 28	1 915,0	3 255 500	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/268493131	
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 1	387,0	3 870 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/277546397	
Ленинский го, с. Молоково, бульвар Ново-Молоковский, 8	289,9	434 850	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/266052993	
Ленинский го, Боброво рп, улица Крымская, 1	290,0	580 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/283631876	
Москва, Бирюлевская улица, 47А	205,0	717 500	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260799645	
Минимальное значение			15 615		
Максимальное значение			120 000		
Среднее значение			35 372		

Источник: Анализ Исполнителя

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



Предложения по аренде МОП («островки») торгового назначения в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Жуковский г/о, Жуковский, улица Лацкова, 1	2,0	5 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299667704
Москва, Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км	18,0	45 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/270740339
Москва, улица Лавриненко, 11к1	5,6	15 000	32 143	https://www.cian.ru/rent/commercial/297290082
Москва, бульвар Адмирала Ушакова, 2	20,0	58 000	34 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/299113295
Москва, Сосенское поселение, проспект Куприна, 24к2	7,9	23 000	34 937	https://www.cian.ru/rent/commercial/297172011
Раменский г/о, 20262 кв-л	15,0	60 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299602285
Подольск г/о, Подольск, Советская улица, 25Б	19,9	80 000	48 241	https://www.cian.ru/rent/commercial/298043931
Москва, улица Наташи Качуевской, 5	16,0	70 000	52 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/280358064
Ленинский г/о, Видное, проспект Ленинского Комсомола, 46А/1	2,5	12 000	57 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/282532297
Москва, пос. Завода Мосрентген, улица Героя России Соломатина, 3А	10,0	50 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/294024348
Москва, пос. Коммунарка, улица Александры Монаховой, 43к1	15,0	75 000	60 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299997389
Люберецкий район, Котельники г/о, Котельники, улица Сосновая, 5к1	5,0	30 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/296559466
Москва, Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, 4с1кА	15,0	90 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/291485731
Москва, Рязановское поселение, шоссе Остафьевское, 14к3	10,0	60 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/282493812
Москва, Щербинка, улица Новостроевская, 6	12,5	75 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/297396746
Ленинский г/о, д. Мисайлово, бульвар Молодежный	9,5	60 000	75 789	https://www.cian.ru/rent/commercial/293031820
Москва, Рождественская улица, 25	18,0	120 000	80 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299354292
Ленинский г/о, Видное, Советская улица, 48А	5,0	35 000	84 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/202989225
Москва, Производственная улица, 8к1	17,0	120 000	84 706	https://www.cian.ru/rent/commercial/289781756
Москва, Московский поселение, Московский, улица Хабарова, 2	10,0	100 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/272677359
Москва, Боровское шоссе, 27	20,0	220 000	132 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292125823
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 1	6,0	72 000	144 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/298301152
Москва, пос. Коммунарка, улица Александры Монаховой, вл30с2	3,6	45 000	150 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299404148
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 1	3,0	40 000	160 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/296811028
Москва, Веневская улица, 6	10,0	150 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/276578205
Москва, Московский поселение, Московский, улица Хабарова, 2	8,0	120 000	180 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/261398961
Люберецкий район, Котельники г/о, Котельники, улица Сосновая, 5к1	10,0	190 000	228 000	https://www.avito.ru/kotelniki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_11_m_3899333509
Балашиха, мкр-н Железнодорожный, Советская ул., 9	3,0	70 000	280 000	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/luchshee_mesto_v_torgovom_tsentre_3_m_3624475898

Минимальное значение	30 000
Максимальное значение	280 000
Среднее значение	95 526

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

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
 4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
 Страница 32 из 86



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	34
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	43
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	46
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	52



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 сочетание рыночной стоимости и стоимости принуждения к совершению сделки в случае отсутствия рыночной стоимости (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

- 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 (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 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 распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
 - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ 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 остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
 - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ **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 аналогов

Условия применения метода сравнения продаж

- ▶ Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям прав аренды 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 постройкой. 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.

Условия применения метода распределения

- ▶ 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** 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 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 аналогов
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

Условия применения метода выделения

- ▶ 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 остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, 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 улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

- ▶ Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- ▶ **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 капитализоваться 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

Условия применения метода капитализации дохода

- ▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- ▶ **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

Условия применения метода предполагаемого использования

- ▶ 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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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

▶ Доходный подход

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

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

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

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

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

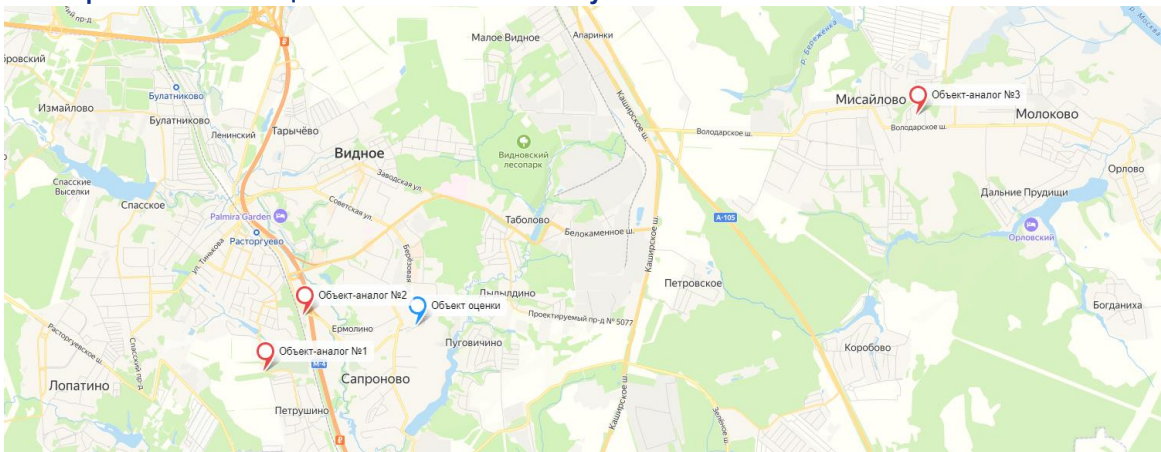
- ▶ Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный подход



Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки (1/3)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Объект оценки: Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка, кв. Северный

Объект-аналог №1: Московская обл., Ленинский г/о., Видное

Объект-аналог №2: Московская обл., Ленинский г/о, д. Мисайлово, ул. Лесная

Объект-аналог №3: Московская обл., Ленинский г/о, Видное, ул. Донбасская

Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 4 954 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка, кв. Северный
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

23 280 000 руб. НДС не облагается

Описание объектов-аналогов

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., Ленинский г/о, Видное	Московская обл., Ленинский г/о, Видное, ул. Донбасская	Московская обл., Ленинский г/о, д. Мисайлово, ул. Лесная
Площадь, кв. м	4 290	2 045	1 465
Категория земель	земли населенных пунктов, для предпринимательской деятельности (торговли)	земли населенных пунктов, коммерческое использование	земли населенных пунктов, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	29.03.2024	29.03.2024	29.03.2024
Цена за объект, руб.	23 595 000	13 900 000	10 000 000
Цена, руб./кв. м	5 500	6 797	6 826
Контакты	+7(919) 990-11-80	+7(958) 794-06-10	+7(981) 327-35-85
Источник	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/282590725/	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_205_sot_promnaznacheniya_3645431420	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_147_sot_promnaznacheniya_3731934700

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 43 из 86

Financial
Consulting
Group



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 обл.		5 500	6 797	6 826
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 500	6 797	6 826
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 500	6 797	6 826
Дата предложения	29.03.2024	29.03.2024	29.03.2024	29.03.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 500	6 797	6 826
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,07%)	(10,07%)	(10,07%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 946	6 113	6 139
Местоположение	Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка	Московская обл., Ленинский г/о, Видное	Московская обл., Ленинский г/о, Видное, ул. Донбасская	Московская обл., Ленинский г/о, д. Мисайлово, ул. Лесная
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей	вблизи трассы М-4	вблизи Володарского ш.
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		-	(17,0%)	(17,0%)
Расположение относительно красной линии	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь, кв. м	4 954	4 290	2 045	1 465
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(1,0%)	(8,0%)	(11,0%)
Категория земель, вид разрешенного использования	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, для предпринимательской деятельности (торговли)	земли населенных пунктов, коммерческое использование	земли населенных пунктов, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		1,0%	25,0%	28,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 897	4 668	4 535
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не обл.	4 700			
Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.	23 280 000			

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d

Страница 44 из 86

Financial
Consulting
Group



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
- ▶ Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника АБН-Консалт («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 2024 г., стр. 21). Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,07%

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 объект-аналог №1 располагаются на удалении от крупных автомагистралей, а объекты-аналоги №2 и №3 располагаются вблизи крупных автомагистралей, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальные местоположение. Полная версия», 2024 г., стр. 280, табл. 123). Корректировка для объектов-аналогов №2 и №3 составила минус 17%

- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены на первой линии второстепенной улицы, в связи с этим корректировка не применялась
- ▶ **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 АБН-Консалт («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 2024 г., стр. 22).

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	4 954	4 290	2 045	1 465
Корректировка	0,34	0,34	0,37	0,38
Корректировка, %		(1,0%)	(8,0%)	(11,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

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

Выбор метода расчета

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

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду. Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании фактических данных Управляющей компании
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 203,3 кв. м. По данным Управляющей компании арендуемая площадь составляет 2 370,1 кв. м, арендпригодная – 2 452,3 кв. м

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Управляющей компании. Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду составил 91 706 тыс. руб./год без НДС, от паркинга – 878 тыс. руб./год без НДС. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 81% от коммунальных платежей или 7 868 тыс. руб./год без НДС

- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений составляет от 15 до 120 тыс. руб./кв. м/год и для МОП торгового назначения («островки») от 30 до 280 тыс. руб./кв. м/год

- ▶ **Вывод:** согласно реестру арендаторов диапазон арендных ставок – от 17 до 246 тыс. руб./кв. м/год с НДС, ввиду вышесказанного, фактические арендные ставки находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Фактический уровень вакансии комплекса составляет 3,4% и не соответствует рыночным реалиям, поэтому к расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической вакансии

- ▶ Уровень недозагрузки был принят согласно данным Справочника АБН-Консалт («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 2024 г., стр. 51). Уровень недозагрузки для торговых объектов за пределами МКАДа составляет от 10,11% до 26,38%. Для расчет было принято минимальное значение диапазона, а именно – 10,11%. Итоговое значение вакансии принято на уровне 6,8% (=10,11% - 3,4%)

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. В прочие доходы включена арендная плата за сдачу части земельного участка

- ▶ Действительный валовый доход составил 93 666 тыс. руб./год без НДС

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам, принятым по данным Управляющей компании, относятся: заработная плата обслуживающего персонала и службы управления зданием, техническое обслуживание и уборка, обеспечение службы эксплуатации, коммунальные невозмещаемые расходы и прочие расходы

- ▶ К операционным расходам, рассчитанным Исполнителем, относятся: налог на имущество, земельный налог, вознаграждение управляющей компании, резерв на замещение

Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 29 ноября 2021 года)» размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2023 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса

- ▶ Налог на имущество составил 3 012 тыс. руб./год

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d

Страница 46 из 86



Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- ▶ К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- ▶ Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- ▶ Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- ▶ Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где $Кэ$ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	3 203,3
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	5 900
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	17,18%
Фактор фонда возмещения	0,0325
Итого, руб./год без НДС	614 428

Источники: Анализ Исполнителя

* Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», табл. 252, стр. 331

** www.baurn.ru

Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Управляющей компании (Договор страхования имущества №SYS2519738240 от 16.01.2024 г.) и составили 267 тыс. руб./год

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 66% затрат на все коммунальные услуги. По данным Управляющей компании средние затраты на коммунальные услуги составляют 9 714 тыс. руб./год без НДС

- ▶ Эксплуатационные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 6 247 тыс. руб./год без НДС

Определение величины земельного налога

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов Ленинского городского округа МО от 21.10.2020 N 16/4 (ред. от 03.02.2022 г.) «О земельном налоге на территории Ленинского городского округа Московской области» налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности, составляет 1,5%

- ▶ Величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка. Земельный налог составляет 393 тыс. руб./год

Итоговый расчет операционных расходов

- ▶ Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 21 184 тыс. руб./год без НДС, или 6,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС. Итоговый расчет приведен в таблице далее

- ▶ По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2023 г. (стр. 104, табл. 60), операционные расходы для торговых центров составляют от 6,8 до 9 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Также данная величина расходов может снижаться на 12-15% для Московской области. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям



Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	-				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		2	-	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-	-
Сумма		2				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		0,25				
Итоговая премия за риск		0,25%				

Источники: Анализ Исполнителя

Размер вознаграждения за управление	
Компания	Размер вознаграждения
ООО «УК «Альфа-Капитал»	1%-2%
ЗАО «Газпромбанк Управление активами»	0,75%-1,5%
ООО «Спектр Инвест Управление активами»	1%-2%
Принятое значение	0,75%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	100
Оставшийся срок службы	93
Ставка дисконтирования, %	17,18%
Норма возврата, %	0,000006788%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 0,75%

► **Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последний год, средняя доходность по ним составила 11,42%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) и принят на уровне 5 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,76%

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%



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

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,42%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,76%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
Итоговая ставка дисконтирования	17,18%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000006788%
Ставка капитализации	13,18%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовой доход, руб./год без НДС	100 452 183
Арендные платежи (постоянная часть)	91 706 292
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	7 867 986
Доход от паркинга	877 904
Недозагрузка, %	6,76%
Действительный валовой доход, руб./год без НДС	93 665 614
Операционные расходы, руб./год без НДС	21 184 168
Эксплуатационные расходы	6 246 904
Коммунальные расходы	9 713 563
Налог на имущество	3 011 845
Земельный налог	393 113
Резерв на замещение	614 428
Страхование	267 657
Вознаграждение управляющей компании	936 656
Чистый операционный доход, руб./год без НДС	72 481 446
Ставка капитализации, %	13,18%
Справедливая стоимость, руб. без НДС	549 900 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

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

► Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 6 лет (2024 год – 2017 год). Соответственно, оставшийся срок равен 94 лет (100 лет - 6 лет)

► Таким образом, норма возврата составила 0,000012397%

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

► Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

► Согласно информации получаемой из Справочника оценщика под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 89, табл. 30). Ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 5,7% до 13,9%, среднее значение – 9,8%

► Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 13,18% соответствует рыночным реалиям

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

► Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

► На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **549 900 000 руб. без НДС.**



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
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	51
Приложения	52



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

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Согласование результатов оценки справедливой стоимости			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	549 900 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			549 900 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	руб. без НДС / НДС не обл.
Нежилое здание	526 620 000
Земельный участок	23 280 000
Итого	549 900 000

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подходов. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 29 марта 2024 г., составила:

549 900 000 (Пятьсот сорок девять миллионов девятьсот тысяч) руб. без НДС.



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	50
Приложения	
1. Полисы страхования ответственности	53
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	54
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	55
4. Фотографии Объекта оценки	56
5. Документы, предоставленные Заказчиком	60
6. Информация из сети Интернет	83



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, 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 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Эф Си Джи" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т ИНН 7701910486 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ 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.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов 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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	



Договор (Правильный/Прооценочный) - 0991R/776/0000150/22
 Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaVP@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 2069

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 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593. 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, повлекшее причинение вреда, произошло 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 (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	



Ситников Артем Дмитриевич
 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.





119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола	Продление
034640-1	09.12.2022	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022-09.12.2025		
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022		

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

**В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ**

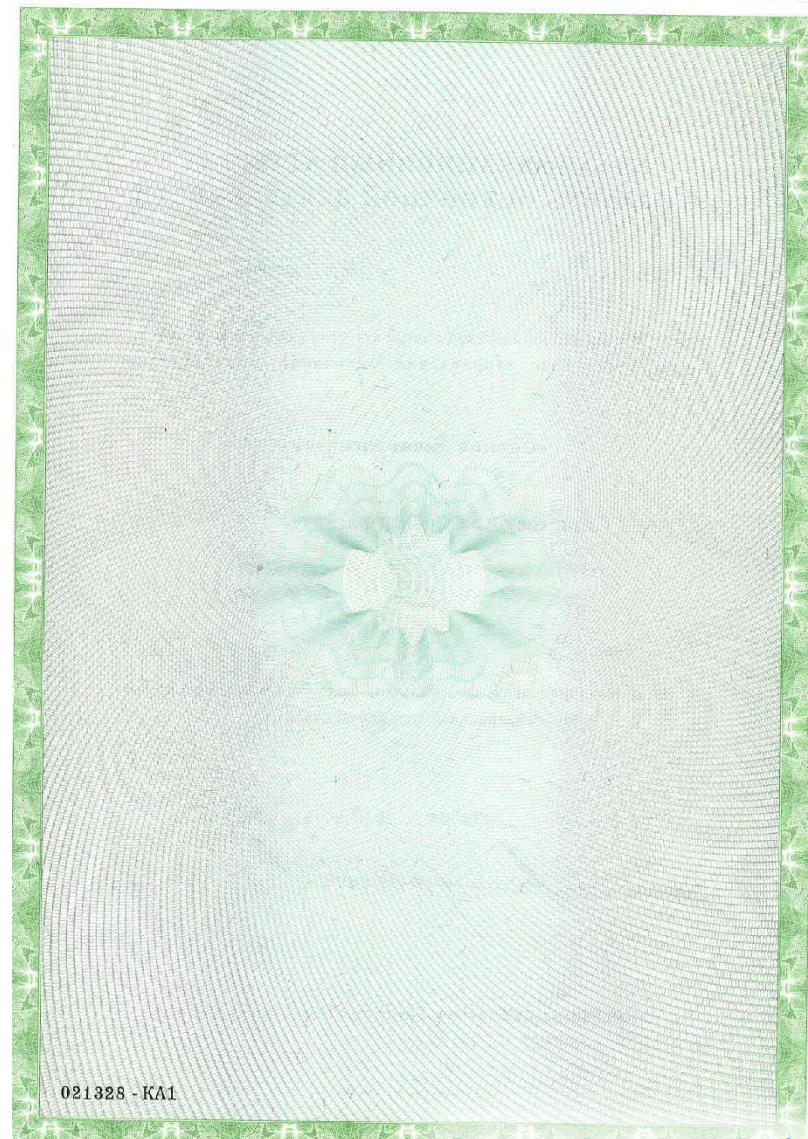


Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 54 из 86

info@smao.ru
www.smao.ru



Financial
Consulting
Group



Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 55 из 86



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Входная группа (дебаркадер)



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 60 из 86

Financial
Consulting
Group



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

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



Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 61 из 86



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

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

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



Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 62 из 86



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 4

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



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

М.П.

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 63 из 86



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

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

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



Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 64 из 86



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Раздел 4 Лист 6

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 65 из 86



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Вх. от 28.02.2024

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
26.02.2024г.	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:24412
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105
Дата присвоения кадастрового номера:	26.02.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, г.о Ленинский, деревня Сапроново, микрорайон Купелинка, квартал Северный
Площадь, м2:	4954 +/- 25
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
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
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	магазины
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно одиннадцать», 7728142469

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
 4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
 Страница 66 из 86



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активно одиннадцать»
	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 50:21:0080105:24412-50/128/2024-1 26.02.2024 18:33:39
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2024 18:33:39
	номер государственной регистрации:		50:21:0080105:24412-50/128/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.07.2019 по 30.09.2033
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активно одиннадцать", № 3773, выдан 16.07.2019 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.09.2020
	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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 67 из 86



Выписка из ЕГРН на земельный участок

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.02.2024г.	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:24412
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10	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 <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
 4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
 Страница 68 из 86



Выписка из ЕГРН на земельный участок

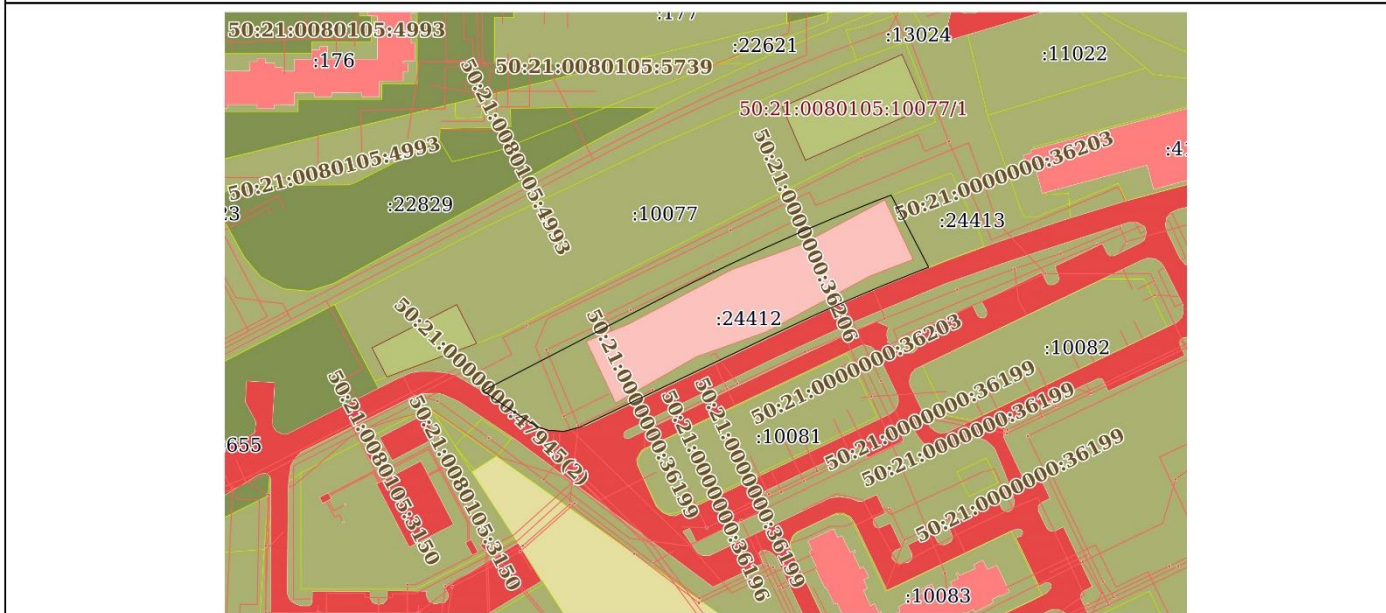
Раздел 3 Лист 4

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


Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.02.2024г.			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:24412	

План (чертеж, схема) земельного участка



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


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
 4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
 Страница 69 из 86





СУПЕРТРЕСТ

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

Технический отчёт

нежилое здание

(тип объекта)

Торговый центр

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) здания

Субъект Российской Федерации: Московская область

Муниципальное образование: Ленинский район

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

Улица (проспект, пер. и др.): -

Дом № - Строение - Корпус -

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

Отчет составлен по состоянию на 15 сентября 2017 г.

Кадастровый инженер

М.П.



Г.С.

(подпись)

Колесникова Г.С.

(фамилия)

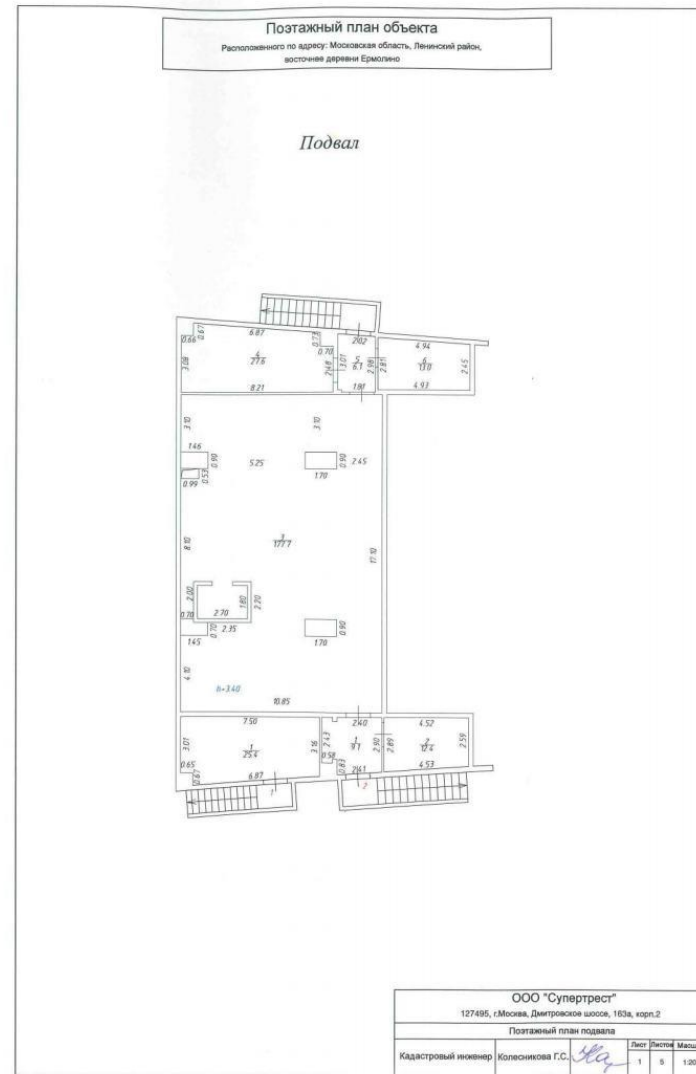
СОДЕРЖАНИЕ:

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



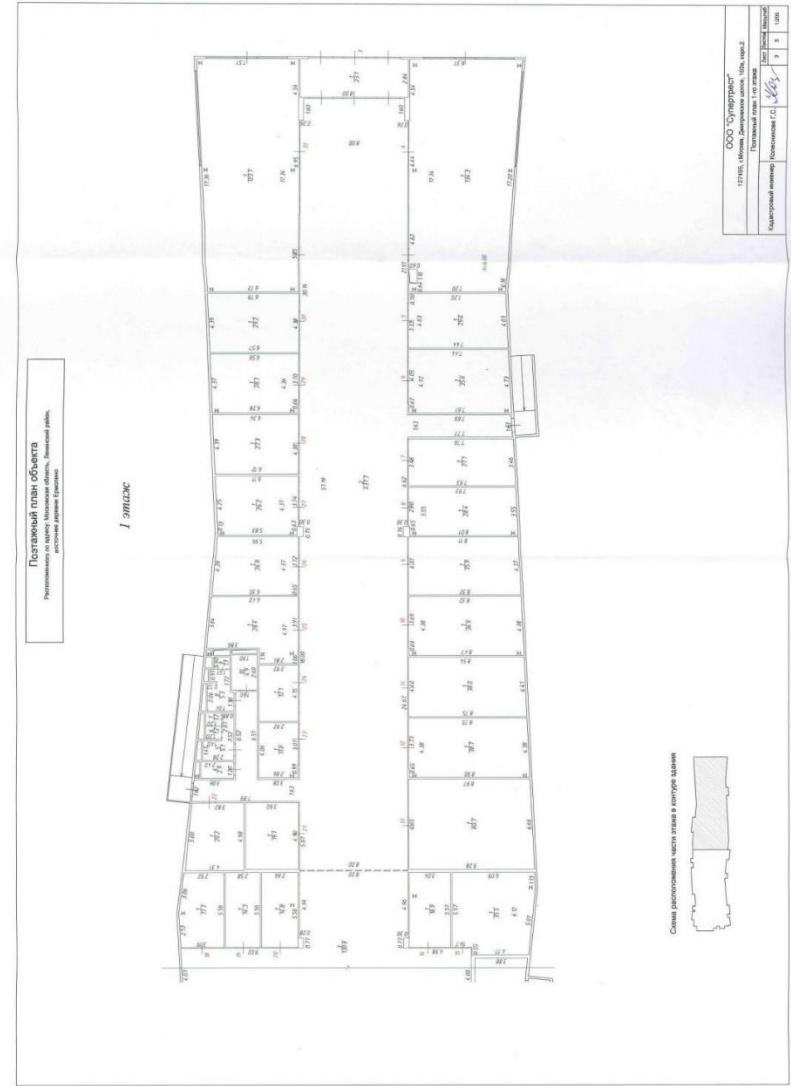
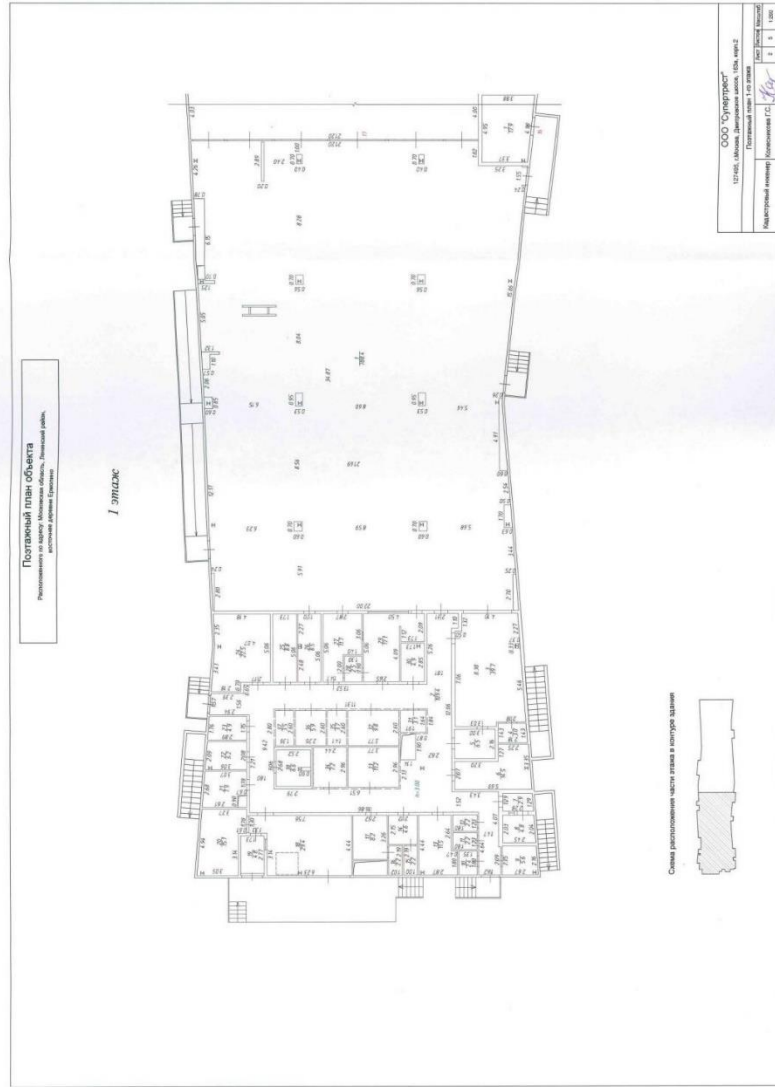
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

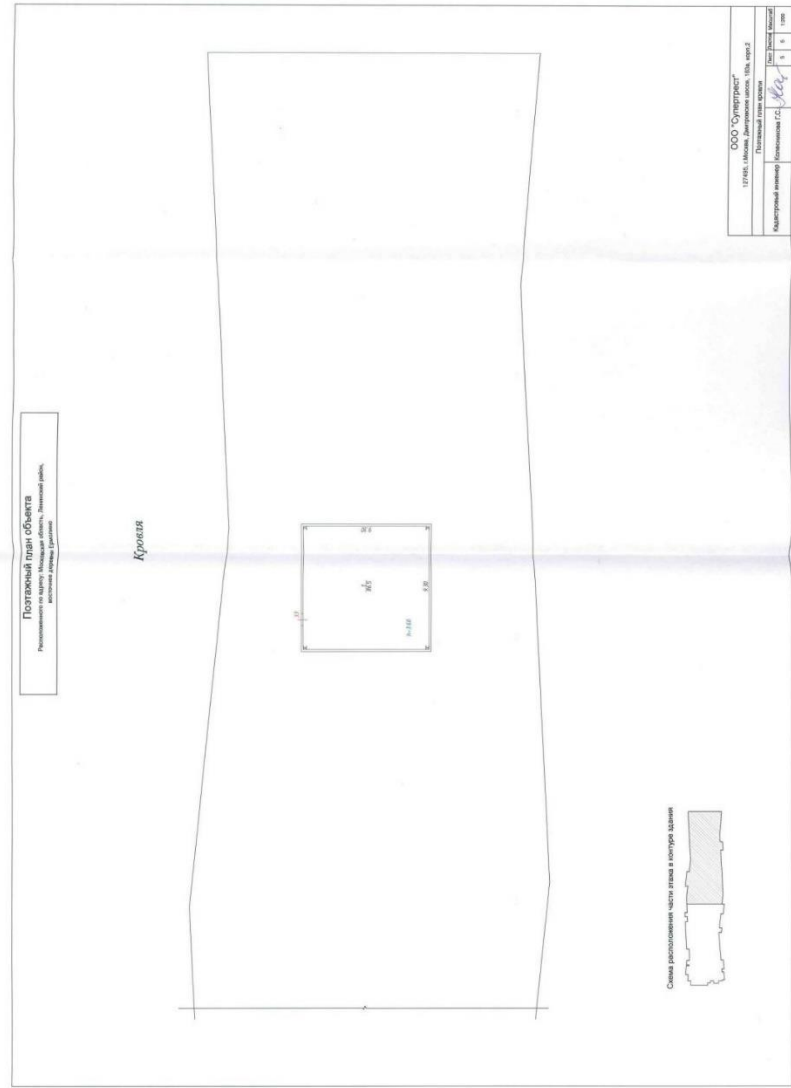
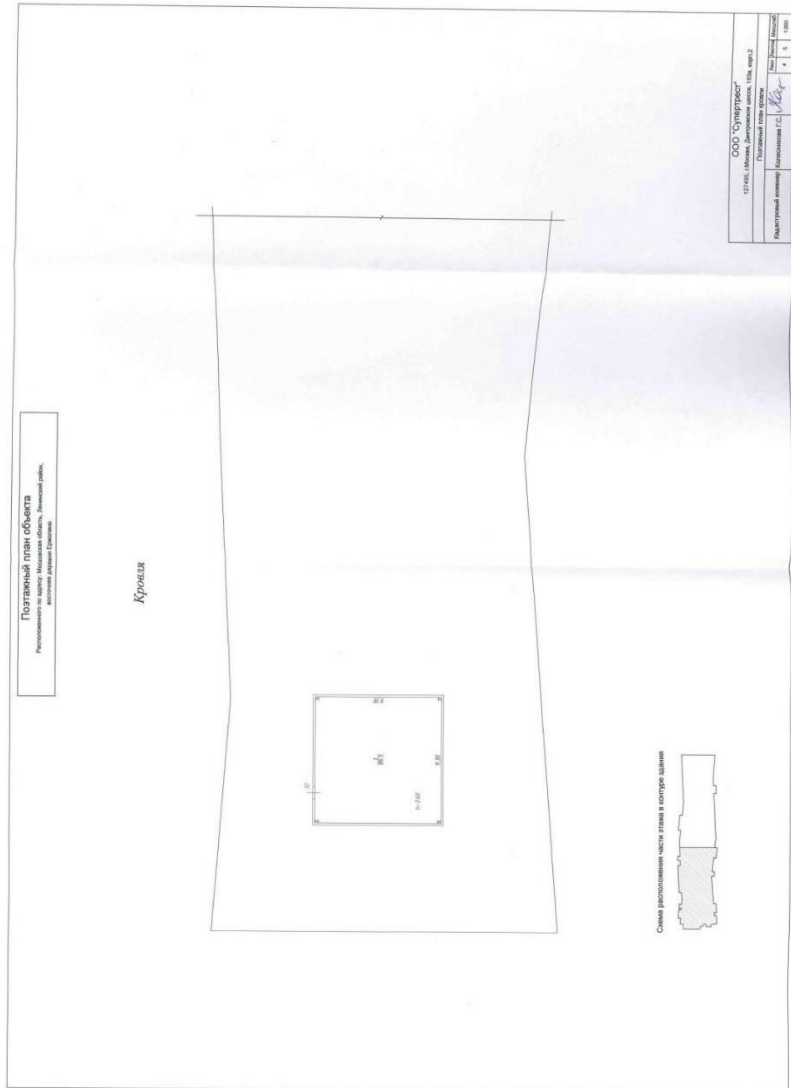


Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
 4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
 Страница 71 из 86





Документы, предоставленные Заказчиком (14/18)





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770601001
 123112, Москва, ви. тер. г. муниципальный округ
 Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, 13 этаж, офис 47
 info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64
 от 28.03.2024 № 178

По запросу

СПРАВКА

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

В таблице далее приведен реестр арендаторов и данные по доходной части по состоянию на 26 марта 2024г. без учета коммунальных и прочих расходов, в т.ч. НДС.

№ п/п	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер договора аренды	Дата подписания и договора аренды	Срок аренды, лет	Ежемесячная арендная плата, руб., с НДС	Переменная арендная плата (плата с товарооборота), руб. в мес. с НДС
1	Помещение № 4 на 1 этаже	ООО "Нео-Фарм"	Аптека	134,3	9V/2017	01.04.2018	10	531 349,90	47 883,93
2	Помещение № 17 на 1 этаже	АО "Торговый дом "Перекресток"	Продукты	1210,40	1V/2017	06.12.2017	10	3 624 783,20	19 493,99
3	Помещение № 28 на 1 этаже	ИП Милов Георгий Константинович	Салон связи Sky Tel	27,3	13V/2017	07.05.2018	5	130 000,15	
4	Помещение № 11, 12, 13 на 1 этаже	ООО "Альянс-М"	Зоомагазин Четыре лапы	137,4	14V/2018	07.05.2018	5	515 067,39	

5	3 - МОП 12 Часть нежилого помещения № 3	ПАО СБЕРБАНК	Банкомат	1	50002749899	18.04.2019	11 мес.	7 500,00	
6	помещение № 29 на 1 этаже	Абдурахимо в Дипход Давронович ИП (бывш.Ишкова)	Сухофрукты	28,1	АИ-34/ДСА	01.04.2021	4	156 050,90	
7	часть помещения № 2 на 1 этаже	Альянс ООО	парфюмерия	2,7	АИ-186/ДСА/А11	08.06.2022	11 мес.	26 250,00	
8	часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Аникин Евгений Валерьевич ИП	Головные уборы	3,24	АИ-530/ДСА/А11	12.01.2024	11 мес.	55 000,00	
9	2 - МОП 11 Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	ВЕНДОРГУ М ООО	вендинг Жвачка	1	АИ-19/ДСА	01.02.2021	11 мес.	8 575,30	
10	2 - МОП 8_остров Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Торосян Лилана Арсеновна ИП	Овощи/Фрукты	16	АИ-493/ДСА/А11	13.10.2023	11 мес.	150 000,00	
11	помещение № 25 на 1 этаже	Горлова Ирина Сергеевна ИП	Разливное пиво	28,4	АИ-240/ДСА/А11	01.09.2022	11 мес.	147 730,00	
12	часть помещения № 2 на 1 этаже	Гудлев Вусал Газрат оглы (бывш.Розмева)	Свежее мясо	20,77	АИ-223/ДСА/А11	05.08.2022	11 мес.	200 000,00	
13	помещение № 23 на 1 этаже	Джабраил Лилие Рафиковна ИП	Косметика	11,8	АИ-152/ДСА	01.04.2022	11 мес.	102 357,49	
14	2 - МОП 9_остров Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Попова Анастасия Владимировна ИП (бывш. Свистиева, Доржиев, Чернышова, Иоффе)	Казахстанские продукты	4	АИ-17/ДСА	01.02.2021	11 мес.	50 144,00	
15	помещение № 6 на 1 этаже	Карапетиан Сарен Арменювич	Салон красоты	35,6	АИ-498/ДСА/А11	18.10.2023	11 мес.	130 000,00	
16	помещение № 2 в покое	Костенкова Милена Игоревна ИП (бывш. Сафарян)	караоке	218,3	АИ-38/ДСА	01.05.2021	11 мес.	308 370,00	



Документы, предоставленные Заказчиком (17/18)

17	Часть помещения № 3 на 1 этаже	Лотерей Москвы АО	Столото	2,89	АИ-58/ДСА	23.07.2021	11 мес.	42 000,00	
18	помещение № 8 на 1 этаже	МегаФон Ритейл АО	МегаФон	28,4	АИ-4/ДСА	01.02.2021	11 мес.	136 000,00	
19	3 - МОП 21 Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	МИЛТИ ООО	Готовые обеды	2,4	АИ-26/ДСА	01.02.2021	11 мес.	49 386,92	
20	помещение № 21 на 1 этаже	Петров Евгений Владимирович ИП	Детские игрушки	19,1	АИ-9/ДСА	01.02.2021	11	140 194,76	
21	часть помещения № 15 на 1 этаже	Репина Екатерина Сергеевна ИП	Быт.химия Чистая польза	10	АИ-6/ДСА	01.02.2021	11 мес	35 000,00	
22	помещение № 18, 19 на 1 этаже	Саргсян Гагик Рубикович ИП	Дом быта Ок-Мастер	32	АИ-243/ДСА/ А11	01.10.2022	11 мес.	244 816,00	
23	помещение № 20 на 1 этаже	Анисовец Дмитрий Игоревич ИП	Оптика ЛЕО	14,8	АИ-488/ДСА/ А11	22.09.2023	11 мес.	100 000,00	
24	помещение № 27 на 1 этаже	Скат ООО	МТС	26,2	АИ-202/ДСА/ А11	23.06.2022	11 мес.	128 930,00	
25	2 - МОП 12 Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Скрябин Дмитрий Владимирович ИП	вендинг кран-машина	1	АИ-20/ДСА	01.02.2021	11 мес.	9 830,97	
26	помещение № 5 на 1 этаже	Сузиасан Горис Арараты ИП	конфеты и кондитерские изделия	29,6	АИ-67/ДСА	01.11.2021	11 мес.	164 940,00	
27	часть помещения № 15 на 1 этаже	Сыч Роман Юрьевич ИП	Фотоуслуги	10	АИ-7/ДСА	01.02.2021	11 мес	62 857,15	
28	2-МОП 10_остров часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Телютников Роман Юрьевич ИП	Ювелирные изделия Золотой союз	9,9	АИ-18/ДСА	01.02.2021	11 мес.	124 093,25	
29	часть помещения № 2 на 1 этаже	Терновская Мария Владимировна ИП	Салаты Вкусно и просто	5,4	АИ-227/ДСА/ А11	05.08.2022	11 мес.	83 580,00	
30	2-МОП15_часть помещения № 2 на 1 этаже	Тинькофф Банк АО	банкомат	1	б/н	01.04.2022	11 мес.	11 025,00	

31	помещение № 10 на 1 этаже	Трибратрон ПФ ООО	Канцелярские товары	36,9	АИ-5/ДСА	01.02.2021	11 мес.	181 259,77	
32	2 - МОП 5 остров Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Церетян Юрий Сейранович ИП	Мясничный ряд	8,45	АИ-13/ДСА	24.02.2021	11 мес.	133 750,00	
33	3 - МОП 19 Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Церетян Юрий Сейранович ИП	Молочная продукция	3,91	АИ-265/ДСА/ А11	23.11.2022	11 мес.	52 430,00	
34	2 - МОП 2_остров Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Чупрунов Сергей Александрович ИП	Рыба	20	АИ-517/ДСА/ А11	30.11.2023	11 мес.	190 000,00	
35	помещение № 30, 31 на 1 этаже	Кахаров Хусейн Абдулмажидович ИП ДДСА	Чайхона и пекарня	152,9	АИ-49/ДСА	02.07.2021	11 мес	644 669,92	
36	помещение № 24 на 1 этаже	Назимова Ирина Николаевна ИП ДДСА	Табак	12,1	АИ-33/ДСА	01.04.2021	4	107 034,40	
37	помещение № 26 на 1 этаже	Погодин Элгар Владиславович ИП (бывш. Навкогосси) ДДСА	Выпечка	26,9	АИ-37/ДСА	26.04.2021	3	169 388,71	
38	помещение № 9 на 1 этаже	Шестакова Марина Юрьевна ИП ДДСА	Цветочный магазин	35,9	АИ-32/ДСА	01.04.2021	4,5	148 886,10	
				Итого:	2 370,06			9 103 251,28	67 377,92

По состоянию на 26.03.2024 г. площадь вакантных площадей составляет:

№	Вид	Площадь, кв. м
1	Помещение	59,5
2	Острова	22,75
Итого:		82,25

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 2 452,31 кв.м., арендуемая площадь – 2 370,06 кв.м. Вакансия составляет 82,25 кв.м. (3,4% от арендопригодной площади объекта недвижимости).

По состоянию на 26.03.2024 г. площадь земельного участка, сданного в субсубаренду составляет 61,25 кв.м, в т.ч.:



№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата, руб. в мес. с НДС по состоянию на 22.03.2024
1	Часть ЗУ	Демидова Мария Викторовна ИП	Вендинг Боксёр на ЗУ	1	АН-183/ДСА/А11	01.06.2022	11 мес.	12 250,43
2	Часть ЗУ	Рыбаев Валентин Сергеевич ИП	Ларек с водой	2,25	АН-250/ДСА/А11	01.09.2022	11 мес.	7 490,00
3	Часть ЗУ	Рыбаев Валентин Сергеевич ИП	Павильон НГО	58,0	АН-495/ДСА/А11	19.10.2023	11 мес.	68 050,00
			Итого:	61,25				87 790,43

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 26.03.2024 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	809 463,62
	<i>Электроэнергия</i>	<i>670 271,92</i>
	<i>Водоснабжение/Водоотведение</i>	<i>32 949,64</i>
	<i>Вентиляция/отопление/подогрев воды /потери тепловой энергии</i>	<i>106 242,06</i>
2	Эксплуатационные расходы:	520 575,36
	<i>Вывоз мусора</i>	<i>69 387,17</i>
	<i>Охрана объекта</i>	<i>104 275,00</i>
	<i>Дератизация/дезинсекция</i>	<i>16 514,49</i>
	<i>Ремонт и ТО холодильного оборудования/электрооборудования</i>	<i>3 319,44</i>
	<i>ТО систем автоматической пожарной защиты</i>	<i>38 000,00</i>
	<i>Чистка ковров</i>	<i>16 229,97</i>
	<i>Прочистка и ремонт трубопроводов и канализации</i>	<i>12 108,33</i>
	<i>Ремонт и ТО системы отопления, вентиляции и кондиционирования</i>	<i>12 916,67</i>
	<i>Ремонт и ТО автоматических дверей</i>	<i>1 041,67</i>
	<i>ТМЦ/текущий ремонт</i>	<i>21 409,66</i>
	<i>ФОТ</i>	<i>225 372,96</i>
	Итого без НДС	1 330 038,98

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем с февраля 2023 г. по январь 2024 г. составляет 81% от суммы расходов, включая электроэнергию, ХВС и водоотведение подогрев воды, отопление, вентиляция и потери тепловой энергии.

Расходы на страхование по договору страхования имущества №SYS2519738240 от 16.01.2024г. составили 267 656,98 руб., без налога (НДС).

Расходы по уплате земельного налога составляют 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, по налогу на имущество – 2% от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу



К.В. Попова





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком)	0,83	0,81	0,84

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 138. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком)	0,83	0,75	0,91

291



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 123. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,83	0,81	0,86

280

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 78 из 86



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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

⁴ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков



**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ,
ГОСТИНИЧНАЯ)**

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,07	6,11	14,20

2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,18

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,95	1,07

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,11

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

**Значения ожидаемой годовой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы
интервалов по категориям городов**

Таблица 30. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты – эксперты-оценщики. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	7,7%	15,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,0%	15,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,0%	15,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,9%	6,8%	15,0%

Таблица 31. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты – эксперты-оценщики. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,4%	5,5%	15,2%
2	Санкт-Петербург	12,4%	7,6%	17,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	6,9%	16,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,7%	6,9%	16,5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,6%	6,7%	16,4%



Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности), сроки экспозиции² коммерческих зданий и помещений (в месяцах)
Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

расчет сделан на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	9	11	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	11	12	17
8	Нефтебазы	16	34	23	20	23	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	20	10	9	10	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	13	10	9	9	15
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	24	14	12	13	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	25	17	15	16	25
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	14	10	9	10	15
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11	10	11	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	6	6	6	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	16	9	8	9	15
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	11	7	7	7	12
20	Базы отдыха, санатории	5	16	9	8	9	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	14	9	8	9	15
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	10	6	5	6	8
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,57	1,30	1,85
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,90	1,60	2,22

12. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,24	9,60	20,57
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,04	10,11	26,38

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,35	18,17	30,44
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,66	15,45	29,79

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	22
Эксплуатационные расходы	20
Расходы на рекламу (маркетинг)	13
Резерв на замещение	15
Итого	100

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,81	9,07	12,72
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,33	10,11	14,77

1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7320	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5964	4698
1.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 -3008	1280 -2410

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 15% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение кредитных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	Проплата счетов и аренда
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатационный лифт, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрозатрачиваемых элементов недвижимости

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР (города РФ)

На основании проведенных исследований установлено различие в стоимостных параметрах между первичным и вторичным рынком квартир, загородных владений, офисных помещений. Для торговых



Объект-аналог №1 для земельного участка

Недвижимость в Видном > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ленинском районе > Булатниковское с/пос > Каширское шоссе

Обновлено: 12 мар, 12:20 • 3 412 просмотров, 10 за сегодня

Коммерческая земля, 42,9 сот.

Московская область, Ленинский городской округ, Булатниковское с/пос [На карте](#)
 /А Каширское шоссе 10 км от МКАД /А Новокаширское шоссе 5 км от МКАД

🔊 📄 🖨️ 📧 ⚠️ 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

👍 Отзыв о сайте

23 595 000 ₪ 📈 📉

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 22 887 100 [>](#)

Цена за сотку 550 000 ₪
 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

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

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
 4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
 Страница 83 из 86



Объект-аналог №2 для земельного участка

← Excel ⓘ ↻ 🔒 www.avito.ru

Участок 20,5 сот. (промназначения) на продажу в Видном | Продажа земельных участков в Видном | Авито

🔖 | 🌐 | 📧 | 📄 | ⚙️

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, М-4 Дон, 25-й километр
Новокаширское шоссе, 5 км

Показать карту ▾

13 900 000 ₽

678 049 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 794-06-10

Написать сообщение

Описание

Придорожный Земельный участок на 1 линии в жилом застроенном густонаселённом 5 м микрорайоне г.Видное. Основная дорога связывающая М4 и улицу Донбасская с 6 микрорайоном г. Видное.

Площадь 20,5 соток.

Кадастровый номер 50:21:0000000:41107

Разрешённое использование: объекты дорожного сервиса.

Без деревьев и обременений.

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

Технические условия получены (электричество 145 кВт)

Получены также технические условия на въезд-примыкание!

Также получены ТУ на подключение к сетям Газоснабжения, центрального Водоснабжения и Водоотведения (канализация),

Крайне высокий транспортный поток.

Ровный рельеф.

Ширина 21 м длина 131 м.

Спросите у продавца

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Prime Realty

Агентство

P

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр Васильевич

Prime Realty

Свободного назначения, 102 м²
28 000 000

Свободного назначения, 180 м²
48 000 000

Участок 40 сот. (промназначения)

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

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d
Страница 84 из 86



Объект-аналог №3 для земельного участка

← ↻ 🔒 www.avito.ru Участок 14,7 сот. (промназначения) на продажу в Видном | Продажа земельных участков в Видном | Авито

10 000 000 ₽

680 272 ₽ за сотку

8 981 327-35-85

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MaxRealty

Агентство

На Авито с апреля 2017

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория

Об участке

Площадь: 14,7 сот.

Расстояние от МКАД: 6 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., д. Мисайлово, Ленинская ул.
Каширское шоссе, 6 км

Показать карту

Описание

Земельный участок КОММЕРЧЕСКОГО назначения в густонаселенном районе с бесконечным автомобильным трафиком.

Вид разрешенного использования: магазины, общественное питание, бытовое обслуживание.

Получен ГПЗУ, есть возможность изменить вид разрешенного использования под ваши цели.

Участок правильной прямоугольной формы, имеет ровный рельеф, асфальтированный подъезд. Электричество МОЭСК, магистральный газ и центральный водопровод по границе участка.

Прямо за участком новый застраиваемый поселок, напротив участка огромный ЖК «Пригород Лесное».

Развитая инфраструктура.

Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости

MaxRealty., Номер лота: 4215475

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

Передан через Диадок 29.03.2024 14:44 GMT+03:00
4f2941f9-68be-40cc-bea6-2ba1cb34d14d

Страница 85 из 86

Financial





Consulting

Group





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	29.03.2024 14:44 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	29.03.2024 14:49 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа