

30 сентября 2024 г.

Отчет об оценке №20240930-1

**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 сентября 2024 г.





Конфиденциально

30 сентября 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 №2 от 13 сентября 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 сентября 2024 г.

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

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	руб. без НДС / НДС не обл.
Нежилое здание	531 390 000
Земельный участок	23 910 000
<b>Итого</b>	<b>555 300 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя  
Земельный участок НДС не облагается

С уважением,  
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

### Ваши контактные лица:

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

**Колоколов Алексей**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	
▶ 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
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	53



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

## Объект оценки

- ▶ Объект оценки: 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
- ▶ 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)

- ▶ 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

## Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ 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

- ▶ Право общей долевой собственности. Ограничения (обременения) прав не учитываются

## Цель оценки

- ▶ 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"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки;</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 29 сентября 2024 г.</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 29 сентября 2024 г.</li></ul>
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li></ul>

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 6 из 89  
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

- ▶ Электронный документ



## 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**

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении 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
- ▶ 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.

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 11 из 89

Financial  
Consulting  
Group



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



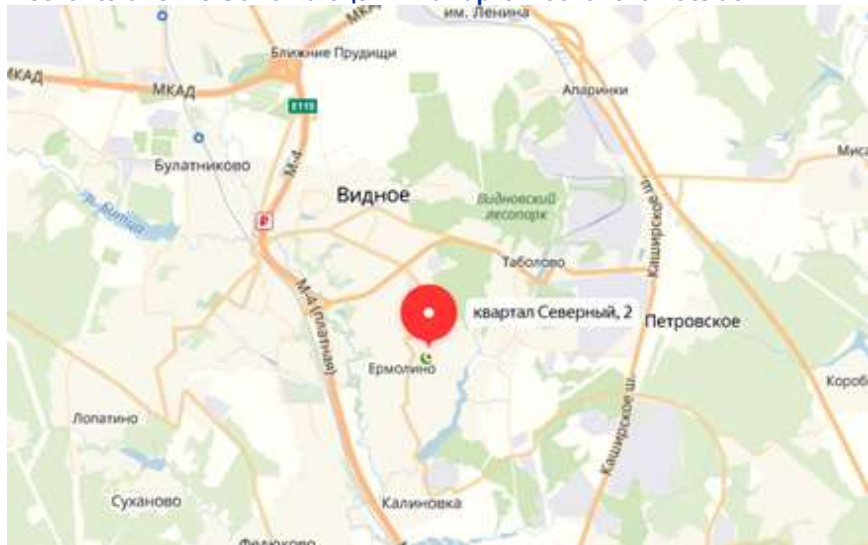
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/15 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от 02 февраля 2024 г. и Задание на оценку №2 от 13 сентября 2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240930-1 от 30 сентября 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– 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</li> </ul>
Дата оценки	▶ 29 сентября 2024 г.
Дата осмотра	▶ 26 сентября 2024 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	▶ <b>555 300 000 руб. без НДС</b>
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ <b>555 300 000 (Пятьсот пятьдесят пять миллионов триста тысяч) руб. без НДС в т.ч.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание: <b>531 390 000 (Пятьсот тридцать один миллион триста девяносто тысяч) руб. без НДС</b></li> <li>– Земельный участок: <b>23 910 000 (Двадцать три миллиона девятьсот десять тысяч) руб. без НДС</b></li> </ul>



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ 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
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	53

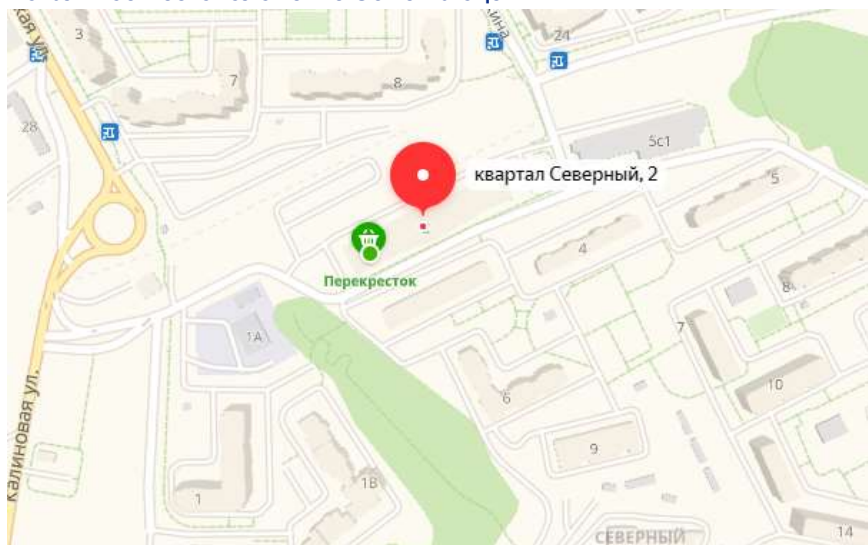


### Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



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

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

Описание Объекта оценки

## Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

## Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

## Описание 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

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 16 из 89

Financial  
Consulting  
Group





### 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.
- ▶ Договор страхования №SYS2519738240 от 16.01.2024 г., Дополнительное соглашение №1 от 05.04.2024 г. к договору страхования №SYS2519738240 от 16.01.2024 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

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 18 из 89

Financial  
Consulting  
Group



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Анализ рынка Объекта оценки	20
▶ 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	30
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	53



## Анализ рынка Объекта оценки (1/10)

### 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%	7,4%	4,8%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,1%	16,1%	11,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	16,0%	9,0%	7,0%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

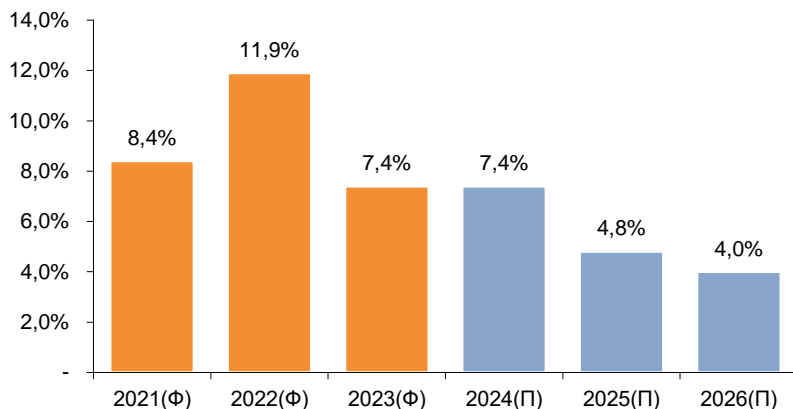
### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 г. рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г
- Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом +4,8% г/г
- Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле. Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 г. в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г
- Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 г. рост химической промышленности составил +5,3% г/г

- Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 г. рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г
- В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 г. рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г
- В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 г. динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г
- По данным ЦБ РФ, в июле – августе текущий рост цен оставался высоким, в том числе в своей устойчивой части. Инфляционные ожидания населения и бизнеса еще несколько возросли. Вместе с тем, наметились предпосылки для формирования дезинфляционного тренда. Динамика спроса в экономике стала более умеренной. За этим стоит как замедление роста розничного кредитования, так и менее активный рост потребления домохозяйств. Это будет способствовать переходу предприятий к более умеренным производственным планам, что вкупе с постепенным ростом производительности будет снижать напряженность на рынке труда
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 г. потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее
- Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 г. инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%
- Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 г. составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 г. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее

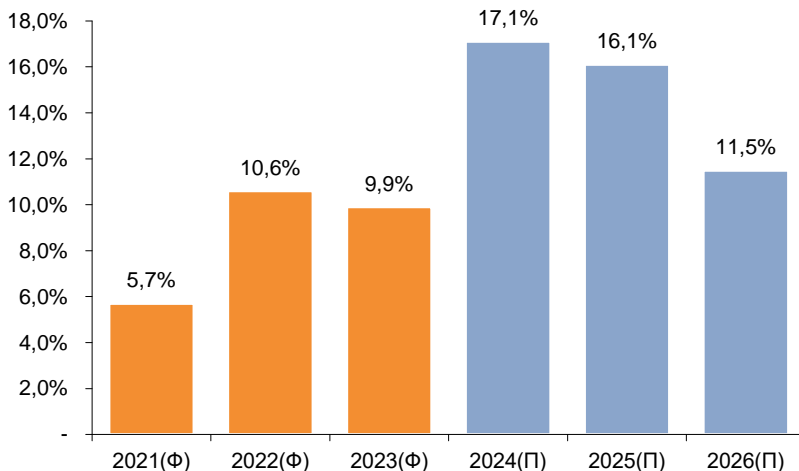


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

- ▶ В августе 2024 г. текущий рост цен с поправкой на сезонность составил 7,6% в пересчете на год. Аналогичный показатель базовой инфляции находился на уровне 7,7% в пересчете на год. Эти значения ниже средних уровней II квартала 2024 г., но превышают средние значения за I квартал 2024 г. Годовая инфляция, по оценке на 9 сентября, составила 9,0% после 9,1% по итогам августа. Устойчивое инфляционное давление в целом остается высоким и пока не демонстрирует тенденцию к снижению
- ▶ Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте – на 2024 г. до 17,1% годовых, на 2025 г. до 16,1% годовых, на 2026 г. до 11,5% годовых. Оценка нейтральной ключевой ставки составила 8,0% годовых

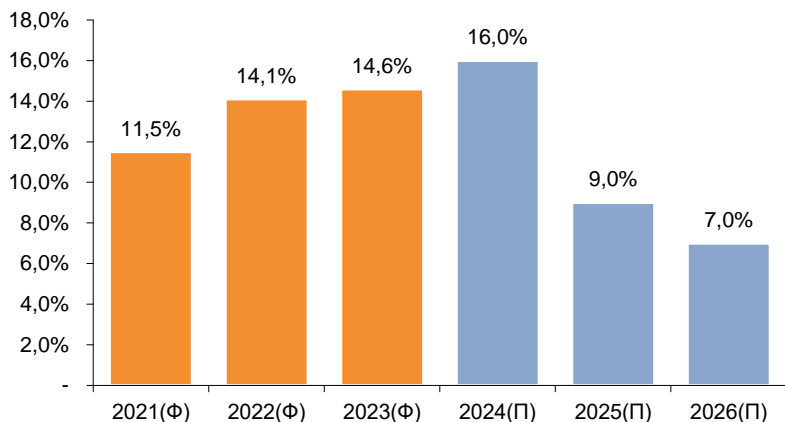
### Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, немного меньший дефицит будет наблюдаться с консолидированного бюджета в 2024 г. – 1,1% ВВП. По прогнозам аналитиков Дефицит федерального бюджета РФ ожидается в 2025 г. в размере 0,5% ВВП с ростом в 2026 г. до 0,9% ВВП и в 2027 г. до 1,1% ВВП
- ▶ Сальдо счета текущих операций в августе 2024 г. составило 2,5 млрд долл. США против дефицита в размере 1,6 млрд долл. США в июле 2024 г. Изменение сальдо текущего счета обусловлено значительным сокращением дефицита баланса инвестиционных доходов
- ▶ По итогам января – августа 2024 г. профицит счета текущих операций составил 40,5 млрд долл. США (29,0 млрд долл. США годом ранее). Основным фактором стало увеличение профицита торгового баланса на 11,7 млрд долл. США, преимущественно связанное со снижением импорта товаров
- ▶ Иностраные активы (исключая резервные активы) снизились на 2,0 млрд долл. США (июль: рост на 2,9 млрд долл. США), что было обусловлено уменьшением остатков средств на счетах в иностранных банках
- ▶ Внешние обязательства сократились на 10,1 млрд долл. США (в июле - рост на 3,3 млрд долл. США), что в основном связано с выплатой ранее объявленных дивидендов
- ▶ Резервные активы сократились на 2,7 млрд долл. США (в июле - сокращение на 0,6 млрд долл. США) в результате проведения операций со средствами Фонда национального благосостояния, а также увеличения объемов операций по валютным свопам



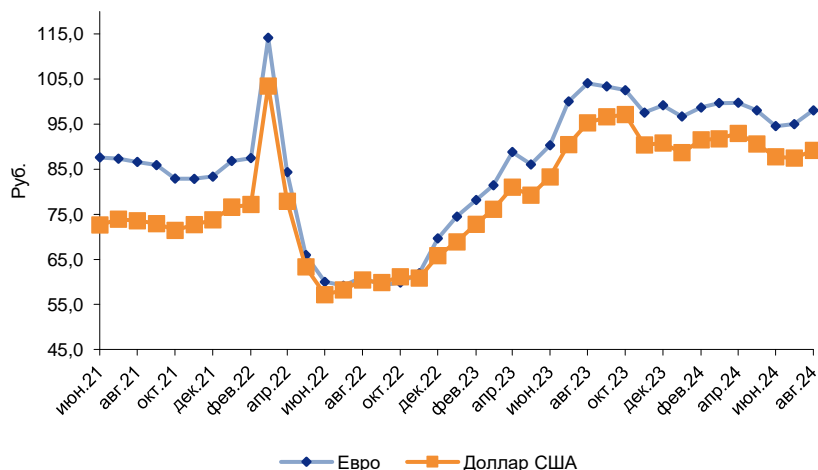
## Анализ рынка Объекта оценки (3/10)

### 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

- ▶ Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 г. показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%
- ▶ Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г

### Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в августе 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 1,9% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара в августе 2024 г. равнялся 89,16 руб. (против 87,49 руб. в июле 2024 г.)
- ▶ Средний номинальный курс евро в августе 2024 г. укрепился на 3,2% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 98,08 руб. (против 95,02 руб. в июле 2024 г.)
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. – 90,4 руб. за долл., на 2025 г. – 94,4 руб. за долл., на 2026 год – 96,4 руб. за долл.

**В большинстве отраслей российской экономики за 7 месяцев 2024 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**

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 22 из 89

Financial  
Consulting  
Group



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

Источник: Анализ Исполнителя

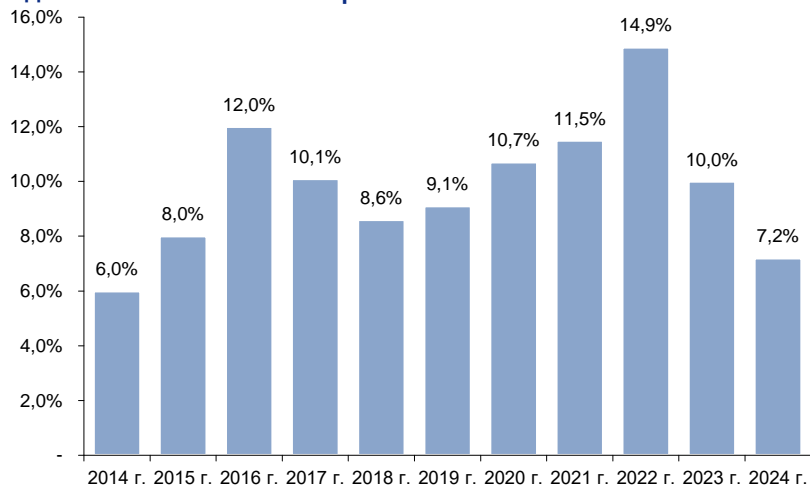
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило,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

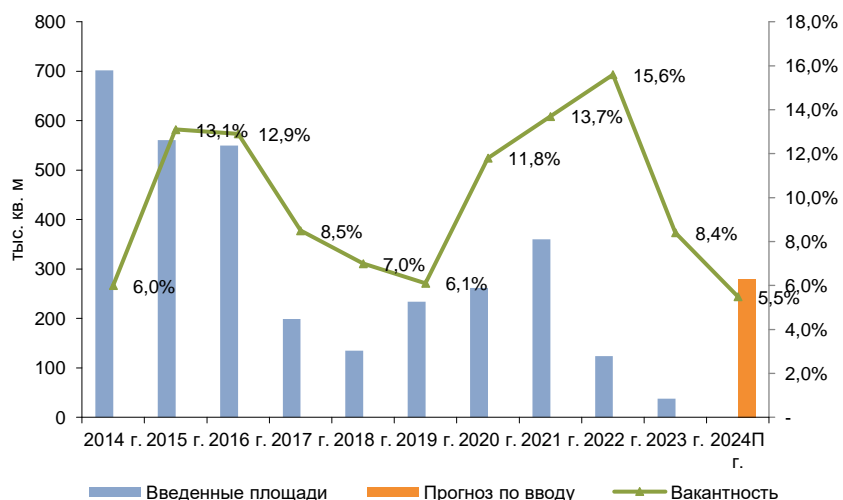


## Динамика доли свободных площадей в торговой недвижимости Московского региона



Источник: Nikoliers

## Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: NF Group Research, 2024

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным NF Group, по итогам 1 пол. 2024 г. объем рынка торговых центров в Московском регионе составляет 275 объектов арендопригодной площадью 7,6 млн кв. м
- ▶ Основной объем предложения сформирован торговыми центрами суперрегионального (33%) и регионального (19%) форматов
- ▶ В 1 пол. 2024 г. в Московском регионе открылось четыре новых торговых центра суммарной арендопригодной площадью 70 тыс. кв. м, что превышает значение 2023 г. в 2 раза
- ▶ Среди новых комплексов два объекта окружного формата: Kuzminki Mall (33 тыс. кв. м), «Место встречи Орион» (21 тыс. кв. м), а также два микрорайонного формата: «Лайнер» (9,7 тыс. кв. м) и «Место встречи Прага» (6,4 тыс. кв. м).

### Вакантность

- ▶ С января по июнь 2024 г. доля свободных площадей в торговых центрах Московского региона снизилась на 2,7 п. п. и достигла уровня 5,7%. Этот показатель является минимальным за последние 10 лет
- ▶ Уровень вакантности в ключевых\* торговых центрах Москвы составляет 3,7% (-4,4 п. п. по сравнению с декабрем 2023 г.). При этом доля свободных площадей в торговых центрах, которые были открыты в 2024 г., варьируется от 15 до 65%.
- ▶ Снижение вакантности обусловлено активизацией российских брендов после ухода иностранных ретейлеров. Основной объем вакантных площадей был арендован локальными игроками в течение 2023 г. Важным этапом заполнения свободных площадей после ухода крупных зарубежных операторов стала сделка по аренде площадей IKEA российским маркетплейсом «Мегамаркет»
- ▶ В 2014 г. рынок торговых центров Москвы пополнился более чем на 700 тыс. кв. м торговых площадей, которые в результате высокого спроса со стороны ретейлеров были успешно реализованы, а вакантность держалась на уровне 6%. В этот период на рынке торговых центров наблюдался дефицит нового предложения
- ▶ В 2024 г. показатель нового строительства демонстрирует прирост на фоне низкой базы 2023 г., однако данный показатель остается по-прежнему минимальным. С учетом того, что уровень вакантности также демонстрирует низкое значение – 5,7%, ситуация должна быть аналогична 2014 г., тем не менее это не так, поскольку спрос на торговые площади остается ограниченным, и, соответственно дефицит наблюдается только по ряду профилей, которым требуются полноформатные торговые центры с большой долей fashion- операторов.
- ▶ По итогам 1 пол. 2024 г. минимальный уровень вакантности наблюдается в торговых центрах суперрегионального формата – 4,3% (-9,2 п. п. относительно июня 2023 г.). Корректировка уровня вакантности в связи с открытием новых объектов коснулась доли свободных площадей в торговых центрах микрорайонного формата – 18,7% (+12 п. п. относительно июня 2023 г.)



## Анализ рынка Объекта оценки (9/10)

### Условия аренды в малых торговых центрах Московского региона в 1 пол. 2024 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	4-6	
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	6 000 - 12 000	4-12	
Мини-якоря 700-1 000	10 000 - 18 000	6-10	
Мини-якоря 500-700	12 000 - 20 000	6-10	
	300-500	14 000 - 25 000	5-12
	150-300	8 000 - 25 000	6-14
	100-150	15 000 - 40 000	10-14
	50-100	15 000 - 50 000	12-14
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	50 000 - 100 000	12-14	
Рестораны	0 - 25 000	10-12	

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов  
Источник: NF Group Research, 2024

### Спрос

- ▶ В 1 пол. 2024 г. наибольший объем площадей (32%) в торговых центрах Москвы занимают магазины одежды, обуви и аксессуаров. При этом 10 лет назад fashion-ритейлеры занимали 55% площадей. В процессе развития торговые центры стали не столько модными коридорами, сколько местом для проведения времени всей семьей, благодаря чему увеличилась доля развлечений
- ▶ По данным на начало июля 2024 г. арендаторы сегмента «отдых и развлечения» занимают 17% площадей. С 2014 г. их доля возросла на 9 п. п. Это, в свою очередь, связано с ростом конкуренции торговых центров и городских пространств за внимание потребителей. Влияние на рост досуговой составляющей оказывают wealth-операторы и развлечения (детские комнаты, развлекательные центры, VR-пространства и кинотеатры).

### Коммерческие условия

- ▶ За 1 пол. 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы изменились незначительно. Рост диапазона запрашиваемых ставок в основном коснулся арендаторов малых торговых центров, а именно якорных арендаторов торговой галереи. Это, в свою очередь, связано с переориентацией игроков рынка на строительство малых торговых объектов, которые формируют основное новое предложение на рынке. Также на рост ставок оказывают влияние минимальная вакантность в торговых центрах столицы и рост активности локальных ритейлеров, ориентированных на ежедневный и эпизодический спрос, среди которых продуктовые операторы, wealth и развлечения

### Прогноз

- ▶ В течение 2 пол. 2024 г. ожидается открытие еще 17 торговых центров суммарной арендопригодной площадью 210 тыс. кв. м. 33% анонсированных открытий представлены объектами окружного формата, 45% – районные торговые центры и 22% – микрорайонные

### Уровень недозагрузки

Класс объектов	Среднее	Доверительный	
		мин.	макс.
<b>Торговые помещения и здания</b>			
Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков, стр. 34, табл. 3	14,00%	12,60%	15,30%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.07.2024 г.)	13,00%	6,00%	21,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2024 г.), стр. 51	18,04%	10,11%	26,38%
<b>Среднее</b>			<b>20,89%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Дидок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00

69575996-8868-4773-9922-d94b056afb93

Страница 28 из 89

Financial

Consulting

Group



## Анализ рынка Объекта оценки (10/10)

Сводные данные рынка купли-продажи по итогам 1 пол. 2024 г., руб./кв. м с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торговое назначение			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	45 700	268 500	152 600	48 600	268 500	148 100
	Северо-восток	34 100	314 000	135 200	34 100	277 500	129 400
	Восток	38 800	314 300	151 900	32 300	276 000	142 700
	Юго-восток	33 300	343 000	202 700	33 000	252 800	157 400
	Юг	42 200	351 100	176 000	45 300	293 300	163 900
	Юго-запад	55 400	352 900	234 500	50 000	292 000	195 200
	Запад	42 900	333 300	192 500	46 200	277 800	179 500
	Северо-запад	46 100	326 900	172 000	50 800	251 800	166 600
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	95 800	50 000	137 600	90 400
	Северо-восток	23 200	243 300	108 700	21 000	180 000	97 400
	Восток	21 700	215 400	81 300	21 700	133 000	69 700
	Юго-восток	24 300	219 600	109 200	25 000	146 800	91 100
	Юг	31 100	240 200	134 500	24 900	199 000	117 800
	Юго-запад	30 000	300 100	155 400	25 400	230 000	138 600
	Запад	26 700	245 600	111 500	30 000	171 700	90 800
	Северо-запад	35 600	281 700	132 900	39 900	206 300	120 200
от ММК до БМК	Север	19 000	153 100	78 500	23 000	115 200	74 100
	Северо-восток	15 300	140 000	69 500	15 700	117 600	66 000
	Восток	15 100	135 100	64 100	17 100	91 100	55 000
	Юго-восток	18 300	140 400	72 000	22 400	124 100	59 600
	Юг	17 600	182 600	79 700	21 800	140 900	74 200
	Юго-запад	19 400	142 500	79 900	25 600	123 400	68 700
	Запад	21 400	170 500	95 100	22 900	118 800	57 800
	Северо-запад	18 000	185 000	84 700	21 500	125 000	71 900
за пределами БМК	Север	19 500	165 400	68 900	22 000	79 400	61 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 500	88 900	49 400	16 300	76 500	43 100
	Юго-восток	12 700	124 400	68 200	17 700	110 000	65 900
	Юг	17 700	146 400	65 200	17 000	146 400	61 400
	Юго-запад	15 000	113 700	62 500	20 000	97 600	43 200
	Запад	15 500	135 000	50 600	19 600	115 000	41 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды по итогам 1 пол. 2024 г., руб./кв. м/год с НДС							
Экономическая зона	Направления	Торговое назначение			ПСН		
		Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
до ≈10 км от МКАД	Север	6 500	60 000	22 000	7 000	36 200	19 500
	Северо-восток	4 400	64 000	20 300	4 200	36 000	18 100
	Восток	5 100	61 900	21 900	3 800	37 500	17 500
	Юго-восток	6 100	56 500	23 900	5 800	42 700	19 800
	Юг	4 200	65 800	26 300	4 500	33 600	20 800
	Юго-запад	8 400	72 000	27 900	7 100	42 500	24 700
	Запад	5 400	60 000	25 300	4 900	42 000	20 500
	Северо-запад	6 000	60 000	23 400	4 600	38 000	19 200
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	14 600	4 000	30 000	12 600
	Северо-восток	4 800	49 400	17 600	3 600	30 900	13 800
	Восток	3 500	36 800	13 700	3 500	24 000	11 500
	Юго-восток	3 600	43 100	15 100	3 000	24 000	12 400
	Юг	4 300	42 000	18 700	4 700	30 300	16 300
	Юго-запад	4 800	38 500	20 400	4 800	30 200	16 900
	Запад	4 400	42 000	17 200	4 400	21 800	13 400
	Северо-запад	5 200	54 000	17 300	5 200	25 700	14 300
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	14 700	3 600	27 600	11 400
	Северо-восток	3 700	46 000	12 200	3 300	24 800	10 300
	Восток	3 500	26 300	12 000	3 600	14 400	10 000
	Юго-восток	3 200	24 000	10 600	3 400	15 000	9 700
	Юг	3 000	31 600	13 600	4 200	22 900	12 100
	Юго-запад	3 000	32 000	13 200	3 800	24 000	11 600
	Запад	3 800	36 000	15 800	4 800	24 000	12 400
	Северо-запад	3 600	42 000	13 400	3 500	24 000	12 400
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	11 100	3 600	18 000	9 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 000	22 000	10 400	3 600	18 000	8 800
	Юго-восток	2 200	25 200	12 600	3 800	15 000	9 800
	Юг	3 600	30 000	11 800	3 600	15 200	10 700
	Юго-запад	3 600	23 100	10 400	3 600	18 000	9 400
	Запад	3 800	28 000	11 300	3 600	18 000	8 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 29 из 89

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
Лыткарино городской округ, Лыткарино, 6-й мкр, 6	255,0	520 000	24 471	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/301551819">https://www.cian.ru/rent/commercial/301551819</a>
Москва, 1-й Красковский проезд, 38А	251,0	336 000	16 064	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/301105291">https://www.cian.ru/rent/commercial/301105291</a>
Люберецкий район, Котельники, Новые Котельники мкр, 8	211,0	285 000	16 209	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297359416">https://www.cian.ru/rent/commercial/297359416</a>
Люберецкий район, Люберцы, Парковая улица, 1/18	373,0	299 986	9 651	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/286626072">https://www.cian.ru/rent/commercial/286626072</a>
Люберцы городской округ, Красково дп, улица Карла Маркса, 1/1	293,0	300 000	12 287	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302104525">https://www.cian.ru/rent/commercial/302104525</a>
Ленинский городской округ, Видное, Булатниковская улица, 19/1	265,0	350 000	15 849	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/289025715">https://www.cian.ru/rent/commercial/289025715</a>
Люберцы городской округ, Красково дп, улица Карла Маркса, 1	293,2	400 000	16 371	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302730921">https://www.cian.ru/rent/commercial/302730921</a>
Москва, Вокзальная площадь, 2С2	350,0	450 000	15 429	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307580984">https://www.cian.ru/rent/commercial/307580984</a>
Люберецкий район, Люберцы, Инициативная улица, 7В	236,9	473 800	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278004759">https://www.cian.ru/rent/commercial/278004759</a>
Люберецкий район, Люберцы, Юбилейная улица, 2А	500,0	490 000	11 760	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/299365798">https://www.cian.ru/rent/commercial/299365798</a>
Люберецкий район, Люберцы, улица Солнечная, 2	289,8	521 640	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304103130">https://www.cian.ru/rent/commercial/304103130</a>
Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Пушкина, 4	542,0	541 000	11 978	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272199396">https://www.cian.ru/rent/commercial/272199396</a>
Москва, улица Дмитриевского, 15	380,0	563 984	17 810	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284812317">https://www.cian.ru/rent/commercial/284812317</a>
Ленинский городской округ, д. Мисайлово, Мисайлово СНТ, 8	240,0	600 000	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304145458">https://www.cian.ru/rent/commercial/304145458</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 6	220,0	800 000	43 636	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307201863">https://www.cian.ru/rent/commercial/307201863</a>
Ленинский городской округ, пос. Развилка, 5/5	400,0	840 000	25 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291676068">https://www.cian.ru/rent/commercial/291676068</a>
Москва, Лермонтовский проспект, 19К2	700,0	840 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307491812">https://www.cian.ru/rent/commercial/307491812</a>
Люберцы городской округ, Томилино рп, улица Горького, 1С1	867,0	900 000	12 457	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304568064">https://www.cian.ru/rent/commercial/304568064</a>
Ленинский городской округ, д. Мисайлово, Пригород Лесное мкр, к5.2	410,0	984 000	28 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/296072881">https://www.cian.ru/rent/commercial/296072881</a>
Люберецкий район, Котельники, Железнодорожная улица, 7	670,0	1 050 000	18 806	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306575864">https://www.cian.ru/rent/commercial/306575864</a>
Люберецкий район, Люберцы, Волковская улица, 9	560,0	1 200 000	25 714	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305683436">https://www.cian.ru/rent/commercial/305683436</a>
Москва, Джанкойская улица, 15	1 800,0	1 399 950	9 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306840466">https://www.cian.ru/rent/commercial/306840466</a>
Москва, Феодосийская улица, 1К11	1 185,0	3 555 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307211593">https://www.cian.ru/rent/commercial/307211593</a>
Люберцы городской округ, Томилино рп, шоссе Егорьевское, с2	300,0	240 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273038329">https://www.cian.ru/rent/commercial/273038329</a>
Люберецкий район, Котельники, Новорязанское шоссе, 6с3	306,3	255 000	9 990	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306841110">https://www.cian.ru/rent/commercial/306841110</a>
Москва, 2-я Мелитопольская улица, 3А, ш. Варшавское (4 км до МКАД)	238,0	260 000	13 109	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297220554">https://www.cian.ru/rent/commercial/297220554</a>
Ленинский городской округ, д. Мисайлово, Пригород Лесное мкр, к6	231,3	580 000	30 091	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300007358">https://www.cian.ru/rent/commercial/300007358</a>
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 11	725,0	1 500 000	24 828	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/233361935">https://www.cian.ru/rent/commercial/233361935</a>
Москва, Варшавское шоссе, 170Г	1 000,0	1 550 000	18 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307749555">https://www.cian.ru/rent/commercial/307749555</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>9 333</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>43 636</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>19 450</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 30 из 89

Financial

Consulting

Group



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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Щербинка, улица Новостроевская, 6	12,5	75 000	72 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297396746">https://www.cian.ru/rent/commercial/297396746</a>
Люберецкий район, Котельники, улица Строителей, 5	1,0	5 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298975685">https://www.cian.ru/rent/commercial/298975685</a>
Ленинский городской округ, Видное, Булатниковская улица, 19/1	5,0	15 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306231985">https://www.cian.ru/rent/commercial/306231985</a>
Жулебинский бульвар, 6/11	7,8	22 000	33 846	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306541671">https://www.cian.ru/rent/commercial/306541671</a>
Люберецкий район, Котельники, Парковый мкр, 2к1	9,9	25 000	30 303	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306546333">https://www.cian.ru/rent/commercial/306546333</a>
Люберцы городской округ, пос. Мирный, улица Академика Северина, 7/1	8,3	27 000	39 036	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306933471">https://www.cian.ru/rent/commercial/306933471</a>
Ленинский г.о., Видное, пр-т Ленинского Комсомола, 35	3,0	15 000	60 000	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sv_obodnogo_naznacheniya_3_m_2765253884">https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sv_obodnogo_naznacheniya_3_m_2765253884</a>
бульвар Адмирала Ушакова, 3	10,2	35 000	41 176	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260406676">https://www.cian.ru/rent/commercial/260406676</a>
Ленинский городской округ, Бутово рп, Бутово Парк ЖК, 18к1	8,1	39 360	58 311	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304120754">https://www.cian.ru/rent/commercial/304120754</a>
Ленинский городской округ, Дрожжино рп, улица Южная, 12к1	15,8	50 000	37 975	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305592664">https://www.cian.ru/rent/commercial/305592664</a>
Лермонтовский проспект, 10К1	9,0	54 000	72 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/288761954">https://www.cian.ru/rent/commercial/288761954</a>
Раменский городской округ, д. Островцы, Новые Островцы мкр, улица Баулинская, 1Б	18,0	54 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/301450333">https://www.cian.ru/rent/commercial/301450333</a>
Ленинский г.о., д. Мисайлово, Полевая ул., 2	10,0	50 000	60 000	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sv_obodnogo_naznacheniya_10_3958170505">https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sv_obodnogo_naznacheniya_10_3958170505</a>
улица Авиаконструктора Миля, 3	100,0	290 000	34 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307334588">https://www.cian.ru/rent/commercial/307334588</a>
улица Генерала Кузнецова, 15К1	15,0	39 000	31 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284920797">https://www.cian.ru/rent/commercial/284920797</a>
Ленинский городской округ, Измайлово рп	15,0	40 000	32 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294549002">https://www.cian.ru/rent/commercial/294549002</a>
Ленинский городской округ, Видное, 4-й мкр, Солнечный мкр, 10	4,0	50 000	150 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300436181">https://www.cian.ru/rent/commercial/300436181</a>
Щербинка, улица Новостроевская, 6	10,0	50 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/248908800">https://www.cian.ru/rent/commercial/248908800</a>
Куликовская улица, 5	11,0	60 000	65 455	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306653330">https://www.cian.ru/rent/commercial/306653330</a>
ул. Генерала Кузнецова, 22	12,0	240 000	240 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrovokkiosk_v_trts_milya_3402717429">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrovokkiosk_v_trts_milya_3402717429</a>
Люберцы городской округ, Томилино рп, Птицефабрика мкр, 35к1	11,0	77 000	84 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306994295">https://www.cian.ru/rent/commercial/306994295</a>
Щербинка, тупик Бутовский, 12А	6,0	80 000	160 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306424887">https://www.cian.ru/rent/commercial/306424887</a>
улица Авиаконструктора Миля, 8к1	10,0	88 000	105 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305593961">https://www.cian.ru/rent/commercial/305593961</a>
Веневская улица, 6	10,0	150 000	180 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276578205">https://www.cian.ru/rent/commercial/276578205</a>
Пронская улица, 8/4	20,0	49 999	29 999	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306771672">https://www.cian.ru/rent/commercial/306771672</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>29 999</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>240 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>72 388</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 31 из 89



Financial  
Consulting  
Group

	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общий подход к оценке</b>	33
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	35
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки</b>	42
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	46
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	51
<b>Приложения</b>	53





### 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 разумную сумму, а принуждения к совершению сделки в пользу или против стороны не было

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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Методология оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№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

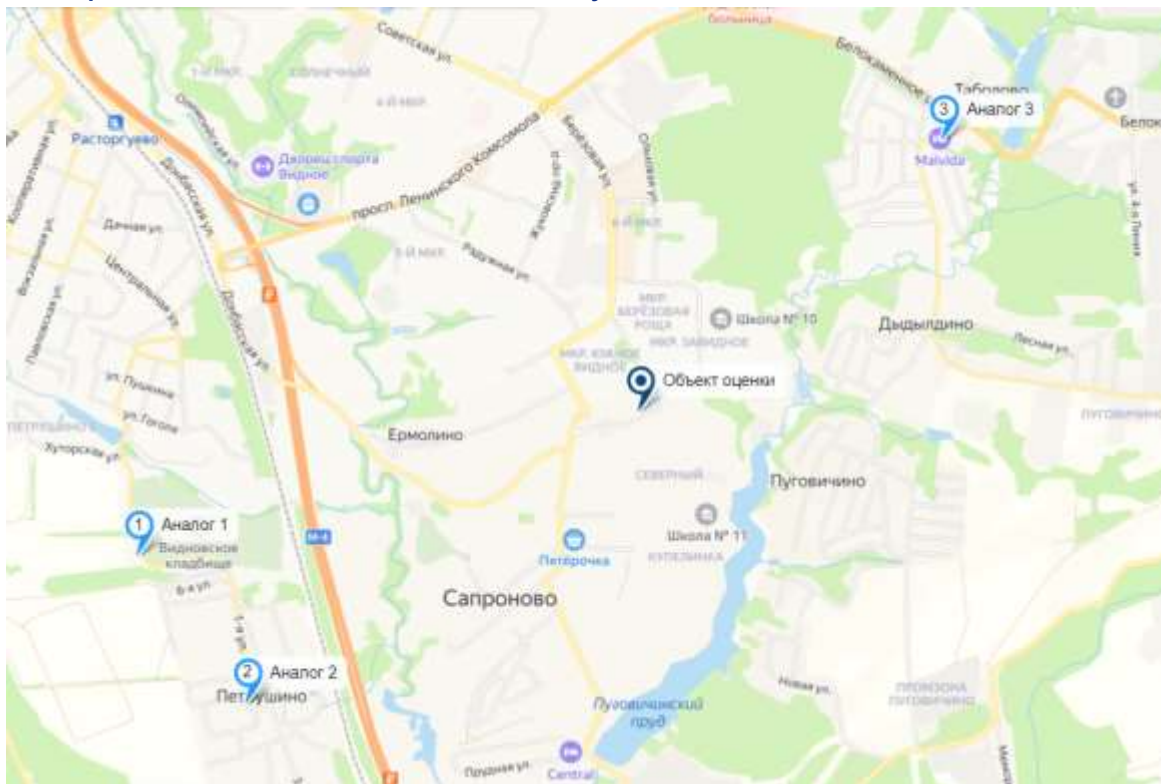
#### ▶ Доходный подход

- 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 возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям
- Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

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

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

## Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



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, Петрушино деревня, ул. 2-я

Объект-аналог №3: Московская обл., Ленинский г/о, Таболово деревня, 19А

## 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:

**23 910 000 руб. НДС не облагается**

## Описание объектов-аналогов

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка	Московская обл., Ленинский г/о, Видное	Московская обл., Ленинский го, Петрушино деревня, ул. 2-я	Московская обл., Ленинский го, Таболово деревня, 19А
<b>Площадь, кв. м</b>	4 954	4 290	1 500	5 400
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса	земли населенных пунктов, для предпринимательской деятельности (торговли)	земли населенных пунктов, магазины
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024
<b>Цена за объект, руб.</b>		23 595 000	8 500 000	29 999 999
<b>Цена, руб./кв. м</b>		5 500	5 667	5 556
<b>Контакты</b>		+7(919) 990-11-80	+7(916) 276-29-83	+7(964) 564-08-57
<b>Источник</b>		<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/282590725/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/282590725/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/303404756/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/303404756/</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/305315832/">https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/305315832/</a>

Источник: Анализ Исполнителя



## Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Объект анализа	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, НДС не обл.</b>		<b>5 500</b>	<b>5 667</b>	<b>5 556</b>
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 500	5 667	5 556
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 500	5 667	5 556
<b>Дата предложения</b>	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024	30.09.2024
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 500	5 667	5 556
<b>Тип цены</b>		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	5 096	4 996
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г/о Ленинский, дер. Сапроново, мкрн Купелинка	Московская обл., Ленинский г/о, Видное	Московская обл., Ленинский го, Петрушино деревня, ул. 2-я	Московская обл., Ленинский го, Таболово деревня, 19А
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Площадь, кв. м</b>	4 954	4 290	1 500	5 400
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(1,0%)	(11,0%)	1,0%
<b>Категория земель, вид разрешенного использования</b>	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса	земли населенных пунктов, для предпринимательской деятельности (торговли)	земли населенных пунктов, магазины
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		1,0%	11,0%	1,0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>4 897</b>	<b>4 535</b>	<b>5 046</b>
<b>Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не обл.</b>	<b>4 826</b>			
<b>Справедливая стоимость, руб. НДС не обл.</b>	<b>23 910 000</b>			

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 44 из 89  
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 объекты-аналоги располагаются на удалении от крупных автомагистралей, поэтому корректировка не применялась
- ▶ **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	1 500	5 400
Корректировка	0,34	0,34	0,38	0,34
<b>Корректировка, %</b>		<b>(1,0%)</b>	<b>(11,0%)</b>	<b>1,0%</b>

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 дисконтированных денежных потоков

### Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
  - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
  - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

### Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2028 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 92 дня, т.к. Датой оценки является 29.09.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 30.09.2024 г. по 31.12.2028 г., постпрогнозный период приходится на 2029 г.

### Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

### Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 203,3 кв. м. По данным Управляющей компании арендуемая площадь составляет 2 364,69 кв. м, арендпригодная – 2 410,69 кв. м

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой 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<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м
- ▶ Потенциальный валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Управляющей компании. Потенциальный валовой доход от сдачи помещений в аренду составил 87 815 тыс. руб./год без НДС, от паркинга – 905 тыс. руб./год без НДС. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 79% от коммунальных платежей или 7 896 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 9 до 43 тыс. руб./кв. м/год и для МОП торгового назначения («островки») от 30 до 240 тыс. руб./кв. м/год
- ▶ **Вывод:** согласно реестру арендаторов диапазон арендных ставок – от 17 до 204 тыс. руб./кв. м/год с НДС, ввиду вышесказанного, фактические арендные ставки находятся в рыночном диапазоне

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Фактический уровень вакансии комплекса составляет 1,9% и не соответствует рыночным реалиям, поэтому к расчету принималось значение, равное разнице рыночной и фактической вакансии
- ▶ Уровень недозагрузки был принят согласно данным аналитических источников (Расчет приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки» стр. 28 настоящего отчета). Рыночный уровень недозагрузки был принят по минимальной границе интервалов, т. к. Объект оценки исторически демонстрирует низкий уровень недозагрузки. Итоговое значение вакансии принято на уровне 7,66% (=9,57% - 1,91%)



## 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 89 214 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

## 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:

$$PФ = SFF * Kэ$$

где Kэ — 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, %	16,67%
Фактор фонда возмещения	0,0325
<b>Итого, руб./год без НДС</b>	<b>614 889</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

\*\* www.baurum.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 Дополнительное соглашение №1 от 05.04.2024 г.) и составили 372 тыс. руб./год

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 47 из 89

Financial  
Consulting  
Group



## 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 79% затрат на все коммунальные услуги. По данным Управляющей компании средние затраты на коммунальные услуги составляют 9 995 тыс. руб./год без НДС

Эксплуатационные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 8 564 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 23 843 тыс. руб./год без НДС, или 7,4 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 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 1,00%

## 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%
<b>Принятое значение</b>	<b>1,00%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

► **Безрисковая ставка дохода** 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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 36 месяцев до даты оценки, средняя доходность за год по ним составила 10,88%

► **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 ставка дисконтирования составила 4,53%

Передан через Диадок 30.09.2024 17:05 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 48 из 89





Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	-				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
<b>Несистематический риск</b>						
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				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>0,25%</b>				

► 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%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2024
Оставшийся срок службы	93
Ставка дисконтирования, %	16,67%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000009907%</b>

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 93 года (100 лет – 7 лет)

► Таким образом, норма возврата составила 0,00009907%

## 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 12,67% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,88%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,53%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>16,67%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000009907%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>12,67%</b>

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 49 из 89

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	30.09.2024- 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб./год, без НДС	96 616 447	24 352 639	101 254 037	105 304 199	109 516 367	113 897 021	118 452 901
Арендные платежи (постоянная часть)	87 815 096	22 134 216	92 030 221	95 711 430	99 539 887	103 521 482	107 662 341
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	7 896 019	1 990 229	8 275 028	8 606 029	8 950 270	9 308 281	9 680 612
Доход от паркинга	905 332	228 193	948 788	986 740	1 026 210	1 067 258	1 109 948
Недозагрузка, %	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%
Действительный валовый доход, руб./год, без НДС	89 213 857	22 486 780	93 496 122	97 235 968	101 125 406	105 170 422	109 377 238
Операционные расходы, руб./год без НДС	23 843 210	6 028 454	24 901 825	25 761 700	26 655 969	27 586 010	28 553 252
Эксплуатационные расходы	8 563 871	2 158 565	8 974 937	9 333 934	9 707 292	10 095 583	10 499 407
Коммунальные расходы	9 994 960	2 519 278	10 474 719	10 893 707	11 329 456	11 782 634	12 253 939
Налог на имущество (помещения)	3 011 845	759 150	3 011 845	3 011 845	3 011 845	3 011 845	3 011 845
Земельный налог	393 113	99 086	393 113	393 113	393 113	393 113	393 113
Резерв на замещение	614 889	154 986	644 404	670 180	696 987	724 867	753 861
Страхование	372 392	93 863	390 267	405 878	422 113	438 997	456 557
Вознаграждение управляющей компании	892 139	243 526	1 012 540	1 053 042	1 095 164	1 138 970	1 184 529
Чистый операционный доход, руб./год, без НДС	65 370 647	16 458 326	68 594 297	71 474 268	74 469 437	77 584 412	80 823 986
Ставка дисконтирования, %		16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
Ставка капитализации, %							12,67%
Период дисконтирования		0,13	0,75	1,75	2,75	3,75	4,25
Фактор текущей стоимости		0,9808	0,8905	0,7633	0,6543	0,5608	0,5192
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		16 141 681	61 085 995	54 557 980	48 723 847	43 510 383	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							224 019 885
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							638 106 874
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							331 313 641
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>							<b>555 300 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет рыночной стоимости доходным подходом

- ▶ Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице
- ▶ На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **555 300 000 руб. без НДС.**



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	14
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	19
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	32
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	52
<b>Приложения</b>	53



# 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	555 300 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС</b>			<b>555 300 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости	
Наименование объекта	руб. без НДС / НДС не обл.
Нежилое здание	531 390 000
Земельный участок	23 910 000
<b>Итого</b>	<b>555 300 000</b>

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 сентября 2024 г., составила:

**555 300 000 (Пятьсот пятьдесят пять миллионов триста 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	32
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	51
Приложения	



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/7764000150/22</b> <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/7764000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в совокупности с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713059834, КПП 772931001 р/с 407018109013000000005 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000059. БИК 044505983	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО «Эф Си Джи» 101003, г. Москва, ул. Пискарева, д. 1/3/Б стр. 2, этаж 3 нов.кв.А/ФИС-И/Н ИНН 7702910489, КПП 770101001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	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 порядке, обычном для профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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 Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования является на территории законодательства территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриремателя в результате нарушения Страхователем договора на применение права при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриремателя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требования (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по данному страхованию.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является для Страхователя причинение (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобриремателем) и/или: А) нарушение Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) применение права имущественным интересам Выгодобриремателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда третьим лицам Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или наступила в силу решения 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 предъявлено требование; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодобриремателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Эф Си Джи»</b>	<b>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</b>	
в лице Генерального директора Ситникова Артем Дмитриевич, действующего на основании устава.	в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования) Директор страхования Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22	

<b>ПОЛИС №0991R/77640862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/77640862/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в совокупности с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713059834, КПП 772931001 р/с 407018109013000000005 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000059. БИК 044505983	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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 Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобриремателю); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, 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 предъявлено требование; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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 (Выгодобриремателю).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b>	
Ситников Артем Дмитриевич	АО «АльфаСтрахование»	
в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования) Директор страхования Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 54 из 89

Financial

Consulting

Group





№ 1339 от 12.03.2024

119311, г. Москва,  
пр-т Вернадского, д.8А  
тел.: +7 (495) 604 41 70  
факс: +7 (495) 604 41 68

ОКПО: 79445239  
ОГРН: 105738886002  
ИНН: 7706598006  
КПП: 772901001

**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. Сулова

**В АВАНГАРДЕ  
ОЦЕНКИ**



Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 55 из 89

Financial  
Consulting  
Group





Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 56 из 89





# Фотографии Объекта оценки (1/2)



Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 57 из 89





Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 58 из 89

Financial  
Consulting  
Group



## 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

Значение	
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. Сипроново, микрорайон "Купельника", 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 "КСИ Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

полное наименование должности	подпись	А.П. ПАНОВА И.В.
-------------------------------	---------	------------------

М.П.

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 59 из 89

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
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 6	
Кадстровый номер:		50:21:0080105:12070	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно одиннадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0080105:12070-50/021/2019-42 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 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 60 из 89



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

		Здание		Лист 3
		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:	Митов Георгий Константинович		
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды, № 13v/2017, Выдан 07.05.2018		

полное наименование должности	подпись	ИННЕНЦИАЛЫ, ФОРМЫСКИ
-------------------------------	---------	----------------------



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

Лист 4

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



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

М.П.

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 62 из 89



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 паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, Выдан 25.09.2020	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
		данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись		АБРАМОВА Н. В. инициала, фамилия
-------------------------------	---------	---	-------------------------------------



Выписка из ЕГРН на нежилое здание

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

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



Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 64 из 89





# Документы, предоставленные Заказчиком (7/22)

## 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 учет вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
26.02.2024:	
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, го Ленинский, деревня Сапраново, 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:	магазинны
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	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 000100017001СВ10020378AC500425108                  Владелец: ФГБУ «КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с 27.06.2023 по 19.06.2029</small>	

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
 69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
 Страница 65 из 89



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 ЭПИФ 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8888580790351020378ACD58425108                  Выдан: ФФ ДЕЛА ЗАДАЧ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЧЛРТОГ РАММНИ                  Действителен: с 27.06.2023 по 18.08.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93


Страница 66 из 89



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 обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
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:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 88845807901СВ18028078АССС8425108 Идентификатор: 04-ДЕП.ЗНАК.СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.08.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 67 из 89





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	Мелкие обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ СОДЕРЖАЩИЙ ЭЛЕКТРОННУЮ ПОДПИСЬ	инициалы, фамилия	

Сертификат: 002805007401C8380220375A5C83625108  
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 16.06.2024

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
 69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 68 из 89





SUPERTRUST

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. Колесникова*  
(подпись)

Колесникова Г.С.

(фамилия)

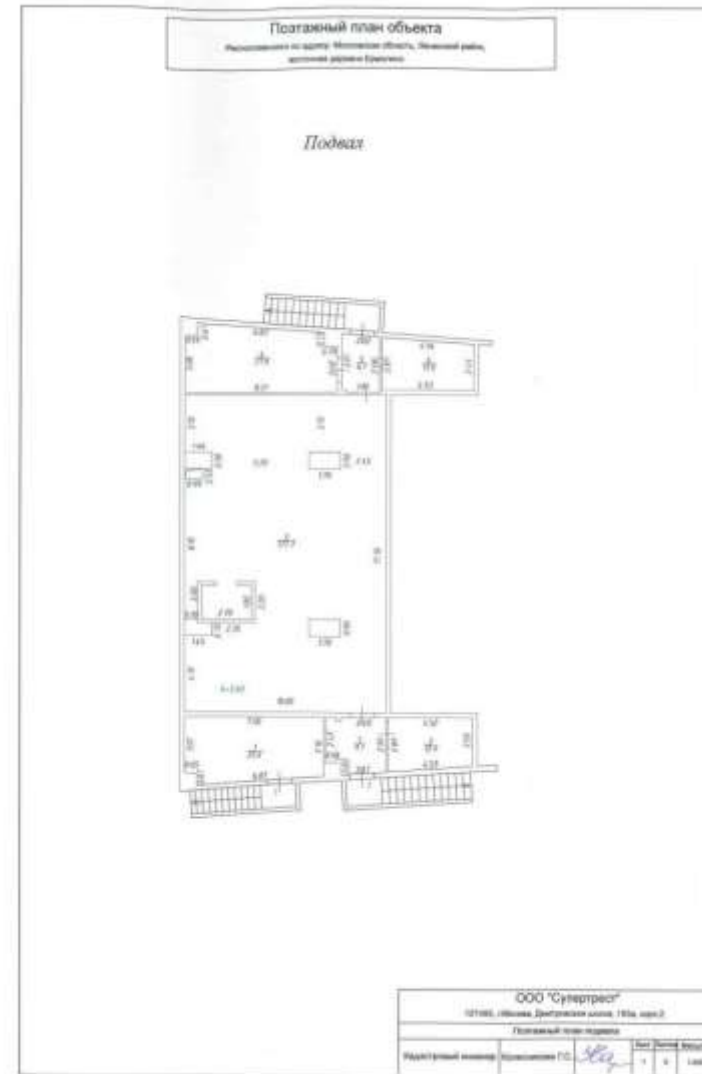
### СОДЕРЖАНИЕ:

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



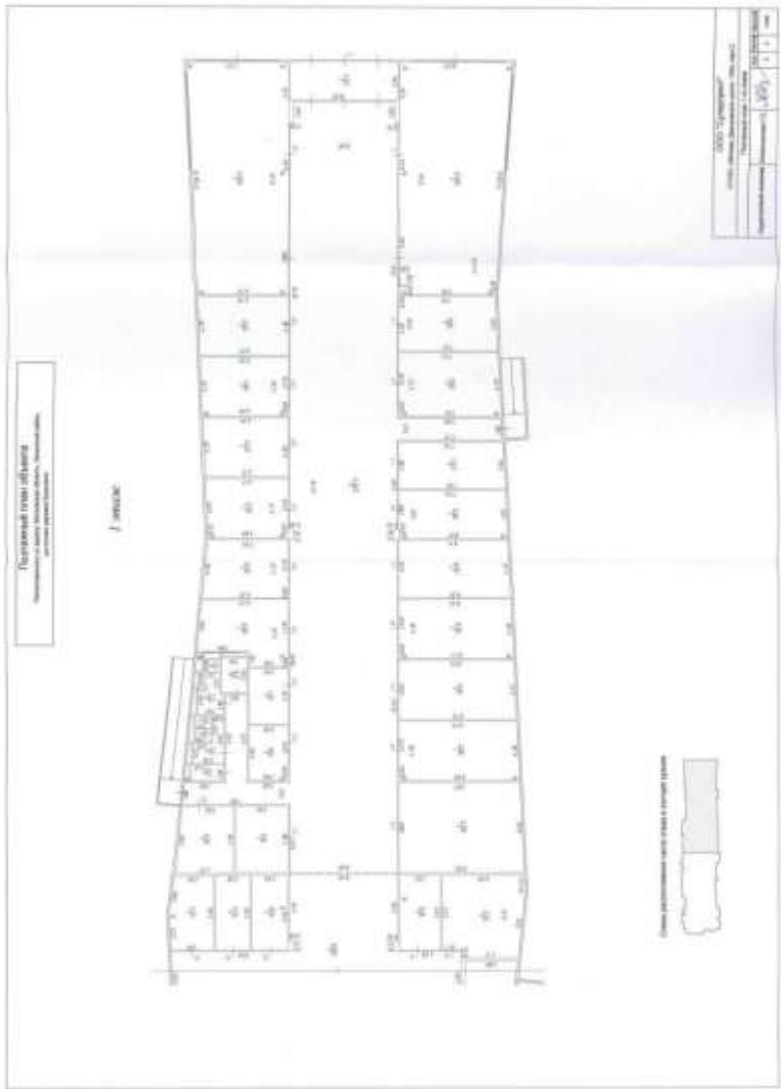
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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



Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 70 из 89





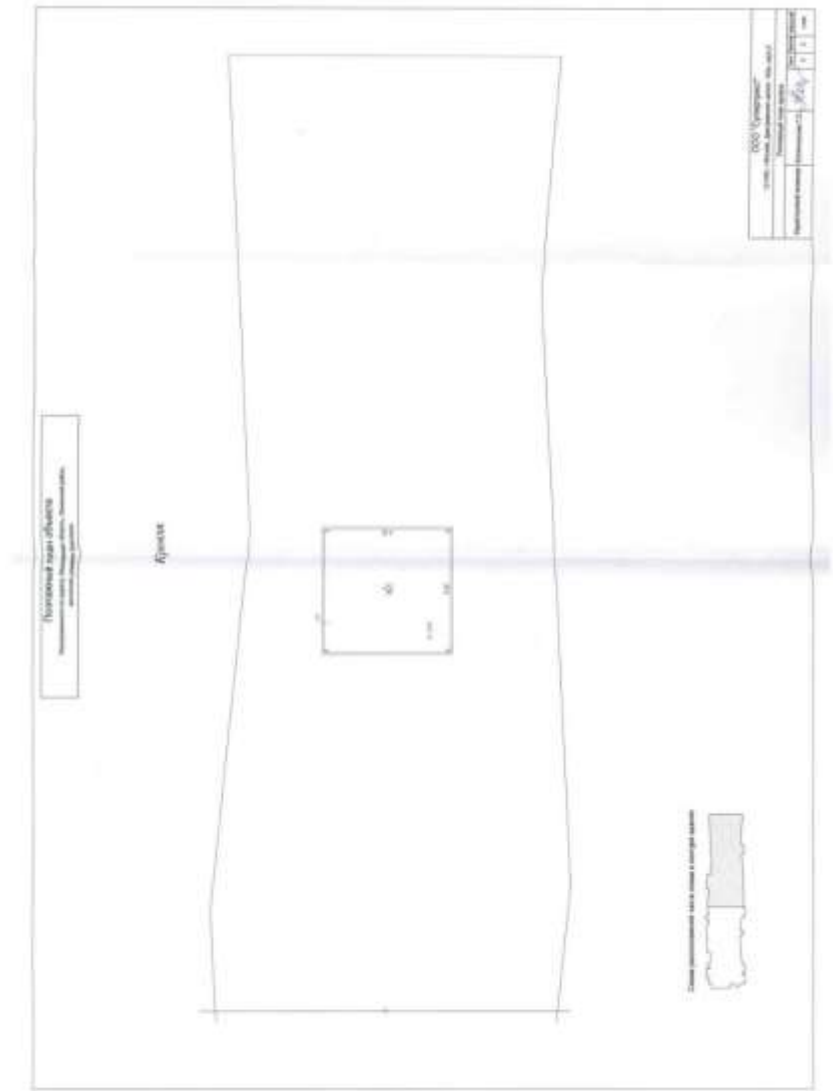
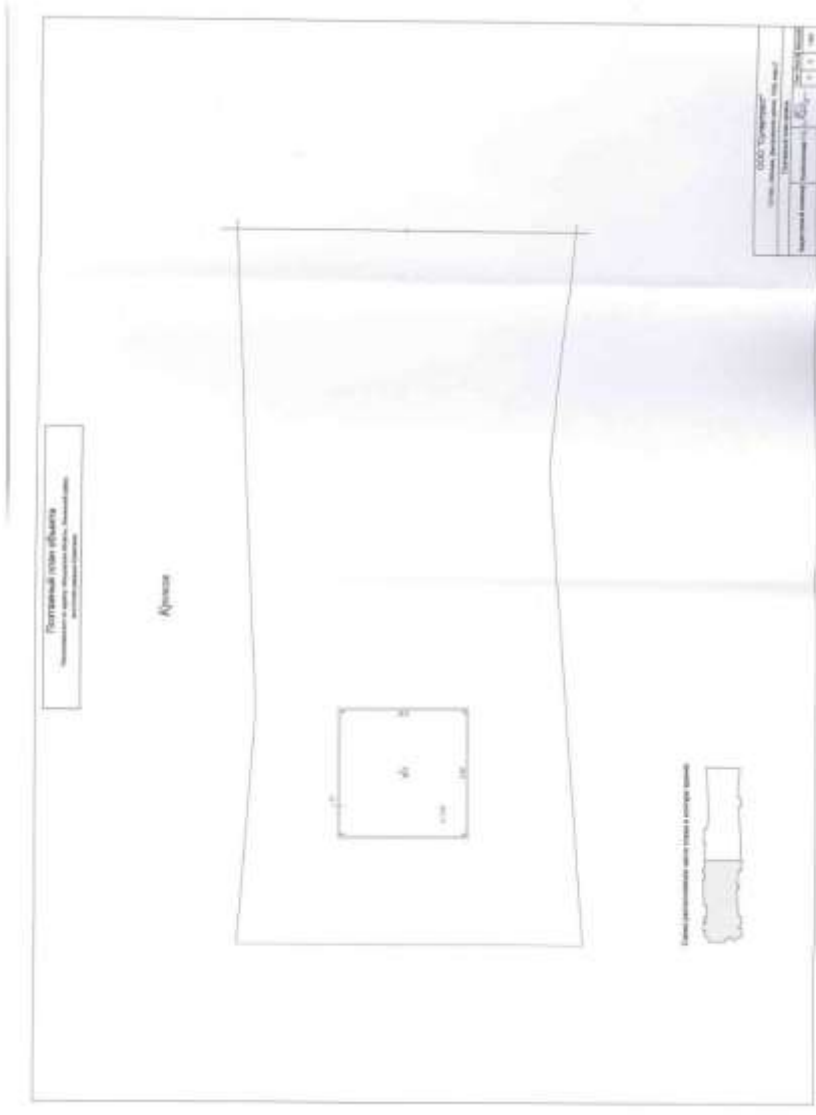
Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 71 из 89

Financial Consulting Group



# Документы, предоставленные Заказчиком (14/22)



Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
Страница 72 из 89





# Документы, предоставленные Заказчиком (15/22)

**Экспликация по новым помещениям**

№ Этажа	№ помещения	Назначение части помещения	Формула площади этажа	В том числе:			Итого площадь по назначению
				Общая площадь, кв.м	Общая	Механически	
1	2	3	4	5	6	7	8
Панель	1	Лестница	0,88+0,14+0,89+0,89	35,4	35,4		35,4
	2	Панель	Итого по назначению №1	35,4	35,4		35,4
	3	Лестница	0,56+0,09+0,46+0,47+0,51+0,28	6,1		6,1	6,1
Панель	2	Лестница	0,18+0,30+0,32	12,4		12,4	
	3	Лестница	Итого по назначению №2	12,4		12,4	
	4	Лестница	0,88+0,14+0,89+0,89	177,7		177,7	
Панель	3	Лестница	1,46+0,71+0,51+0,28+0,20+0,20+0,20	37,8		37,8	
	4	Лестница	Итого по назначению №3	37,8		37,8	
	5	Лестница	0,14+0,30+0,32	13,2		13,2	
Панель	4	Лестница	0,14+0,30+0,32	11,6		11,6	
	5	Лестница	Итого по назначению №4	11,6		11,6	
	6	Лестница	Итого по назначению №5	349,9	349,9	43,8	
Панель	5	Лестница	Итого по названию	271,2	228,7	43,8	
	6	Лестница	0,37+0,46+0,46	33,7		33,7	33,7
	7	Лестница	Итого по назначению №6	33,7		33,7	
Панель	6	Лестница	0,37+0,46+0,46	437,7	437,7		
	7	Лестница	Итого по назначению №7	437,7	437,7		
	8	Лестница	0,20+0,20+0,20+0,20+0,20+0,20+0,20+0,20+0,20+0,20	150,8	150,8		
Панель	7	Лестница	Итого по назначению №8	150,8	150,8		
	8	Лестница	Итого по назначению №9	150,8	150,8		
	9	Лестница	Итого по назначению №10	150,8	150,8		
Панель	8	Лестница	Итого по назначению №11	150,8	150,8		
	9	Лестница	Итого по назначению №12	150,8	150,8		
	10	Лестница	Итого по назначению №13	150,8	150,8		
Панель	9	Лестница	Итого по назначению №14	150,8	150,8		
	10	Лестница	Итого по назначению №15	150,8	150,8		
	11	Лестница	Итого по назначению №16	150,8	150,8		
Панель	10	Лестница	Итого по назначению №17	150,8	150,8		
	11	Лестница	Итого по назначению №18	150,8	150,8		
	12	Лестница	Итого по назначению №19	150,8	150,8		
Панель	11	Лестница	Итого по назначению №20	150,8	150,8		
	12	Лестница	Итого по назначению №21	150,8	150,8		
	13	Лестница	Итого по назначению №22	150,8	150,8		
Панель	12	Лестница	Итого по назначению №23	150,8	150,8		
	13	Лестница	Итого по назначению №24	150,8	150,8		
	14	Лестница	Итого по назначению №25	150,8	150,8		
Панель	13	Лестница	Итого по назначению №26	150,8	150,8		
	14	Лестница	Итого по назначению №27	150,8	150,8		
	15	Лестница	Итого по назначению №28	150,8	150,8		
Панель	14	Лестница	Итого по назначению №29	150,8	150,8		
	15	Лестница	Итого по назначению №30	150,8	150,8		
	16	Лестница	Итого по назначению №31	150,8	150,8		
Панель	15	Лестница	Итого по назначению №32	150,8	150,8		
	16	Лестница	Итого по назначению №33	150,8	150,8		
	17	Лестница	Итого по назначению №34	150,8	150,8		
Панель	16	Лестница	Итого по назначению №35	150,8	150,8		
	17	Лестница	Итого по назначению №36	150,8	150,8		
	18	Лестница	Итого по назначению №37	150,8	150,8		
Панель	17	Лестница	Итого по назначению №38	150,8	150,8		
	18	Лестница	Итого по назначению №39	150,8	150,8		
	19	Лестница	Итого по назначению №40	150,8	150,8		
Панель	18	Лестница	Итого по назначению №41	150,8	150,8		
	19	Лестница	Итого по назначению №42	150,8	150,8		
	20	Лестница	Итого по назначению №43	150,8	150,8		
Панель	19	Лестница	Итого по назначению №44	150,8	150,8		
	20	Лестница	Итого по назначению №45	150,8	150,8		
	21	Лестница	Итого по назначению №46	150,8	150,8		

18	Сараин	3,77+0,0	4,0		4,0	
19	Сараин	3,77+0,0	4,0		4,0	
17	Гридерство	3,20+0,0	4,2		4,2	
18	Зона разгрузки	4,84+0,0+0,14+0,28	5,4	5,4		5,4
18	Настенная панель	0,77+0,0	4,0		4,0	
18	Настенная панель для ок	(0,80+0,15+0,15+0,20+0,20+0,20)	10,1	10,1		10,1
20	Лестница	(0,20+0,20+0,20+0,20+0,20+0,20)	1,0		1,0	
21	Сараин И	(0,00+0,00+0,00)	4,2		4,2	
22	Сараин ИА	(0,00+0,00+0,00)	4,0		4,0	
24	Сараин ИБ	(0,74+0,00+0,20+0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	0,9		0,9	
25	Сараин ИВ	0,00+0,00	4,0		4,0	
26	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
27	Лестница	0,00+0,00	1,0		1,0	
28	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
29	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
30	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
31	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
32	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
33	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
34	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
35	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
36	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
37	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
38	Лестница	0,00+0,00	4,0		4,0	
1 18 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	11,7		11,7	4,00
1 18 1	Мезонин	Итого по назначению №18	11,7		11,7	4,00
1 19 1	Мезонин	0,00+0,00	14,0		14,0	5,00
1 19 1	Мезонин	Итого по назначению №19	14,0		14,0	5,00
1 20 1	Мезонин	0,00+0,00	14,0		14,0	5,00
1 20 1	Мезонин	Итого по назначению №20	14,0		14,0	5,00
1 21 1	Мезонин	0,00+0,00	14,1		14,1	5,00
1 21 1	Мезонин	Итого по назначению №21	14,1		14,1	5,00
1 22 1	Мезонин	0,00+0,00	14,0		14,0	5,00
1 22 1	Мезонин	Итого по назначению №22	14,0		14,0	5,00
1 23 1	Мезонин	4,00+0,00+0,00+0,00	11,8		11,8	4,00
1 23 1	Мезонин	Итого по назначению №23	11,8		11,8	4,00
1 24 1	Мезонин	0,00+0,00	12,1		12,1	4,00
1 24 1	Мезонин	Итого по назначению №24	12,1		12,1	4,00
1 25 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	13,4		13,4	4,00
1 25 1	Мезонин	Итого по назначению №25	13,4		13,4	4,00
1 26 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 26 1	Мезонин	Итого по назначению №26	12,8		12,8	4,00
1 27 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 27 1	Мезонин	Итого по назначению №27	12,8		12,8	4,00
1 28 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 28 1	Мезонин	Итого по назначению №28	12,8		12,8	4,00
1 29 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 29 1	Мезонин	Итого по назначению №29	12,8		12,8	4,00
1 30 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 30 1	Мезонин	Итого по назначению №30	12,8		12,8	4,00
1 31 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 31 1	Мезонин	Итого по назначению №31	12,8		12,8	4,00
1 32 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 32 1	Мезонин	Итого по назначению №32	12,8		12,8	4,00
1 33 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 33 1	Мезонин	Итого по назначению №33	12,8		12,8	4,00
1 34 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 34 1	Мезонин	Итого по назначению №34	12,8		12,8	4,00
1 35 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 35 1	Мезонин	Итого по назначению №35	12,8		12,8	4,00
1 36 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 36 1	Мезонин	Итого по назначению №36	12,8		12,8	4,00
1 37 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 37 1	Мезонин	Итого по назначению №37	12,8		12,8	4,00
1 38 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 38 1	Мезонин	Итого по назначению №38	12,8		12,8	4,00
1 39 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 39 1	Мезонин	Итого по назначению №39	12,8		12,8	4,00
1 40 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 40 1	Мезонин	Итого по назначению №40	12,8		12,8	4,00
1 41 1	Мезонин	(0,00+0,00+0,00+0,00+0,00)	12,8		12,8	4,00
1 41 1	Мезонин	Итого по назначению №41	12,8		12,8	4,00
Итого	32 1	Всего	9,00+0,00	49,9	49,9	5,00
Итого	33 1	Всего	9,00+0,00	49,9	49,9	5,00
Итого	34 1	Всего	9,00+0,00	49,9	49,9	5,00
			Итого по назначению №42	49,9	49,9	5,00
			Итого по назначению №43	49,9	49,9	5,00





**ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»**  
 ОГРН 1167746177972  
 ИНН 7706434108 КПП 770601001  
 121112, Москва, вк. тер. с. муниципальный округ  
 Пресненский, вкб. Пресненская, д. 12, 13 этаж, офис 47  
 aktyvo@aktyvo.ru  
 тел. факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 26.09.2024 № 210

**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. Сапраново, микрорайон «Кузнецкий», 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 26.09.2024г. Без учета коммунальных и прочих расходов, в т.ч. НДС.

№ п/п	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Ввод в эксплуатацию	Дата окончания договора аренды	Срок аренды, лет	Ежемесячная арендная плата, руб., в т.ч. НДС	Временная аренда (заказчик с товарооборота), руб. и вкл. в т.ч. НДС
1	Помещение № 4 на 1 этаже	ООО "ИндФорс"	Аренда	134,3	9/0/2017	01.04.2018	18	300 000,01	79 250,20
2	Помещение № 17 на 1 этаже	АО "Торговый дом "Перекресток"	Продукты	1 216,46	1/9/2017	08.12.2017	18	2 624 783,20	22 178,47
3	Помещение № 28 на 1 этаже	ИП Милош Герасим Константинович	Служба связи SkyTel	27,3	13/1/2017	07.05.2018	5	130 000,19	
4	Помещение № 11, 12, 13 на 1 этаже	ООО "Альбом-М"	Домашнее в Частные дома	137,4	14/9/2018	07.05.2018	8	540 820,00	
5	З - МОП 12 Часть нежилого помещения № 3	ПАО СБЕРБАНК	Банковские	1	30/02/14/05/9	14.04.2019	11 мес.	7 500,00	
6	Помещение № 24 на 1 этаже	Карелитта Саган Арменович ИП	Барбершоп	28,3	АИ-676/ДСА/А/11	08.07.2024	60 мес.	100 000,00	

7	Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Гуляев Павел Григорьевич	информация	2,7	АИ-180/ДСА/А/11	08.06.2022	11 мес.	27 562,50	
8	Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Алексей Евгеньевич Виноградов ИП	Головные уборы	3,24	АИ-330/ДСА/А/11	12.01.2024	11 мес.	35 000,00	
9	З - МОП 11 Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	ИИИДРОСЪМ ООО	консьерж Жилищ	1	АИ-19/ДСА	01.02.2021	11 мес.	8 575,31	
10	З - МОП 8, 9, 10 Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Аллаш Эмиль Алланович ИП	Овощи/Фрукты	16	АИ-493/ДСА/А/11	13.10.2023	11 мес.	154 500,00	
11	Помещение № 25 на 1 этаже	Гуляев Павел Григорьевич ИП	Ресторан	28,4	АИ-240/ДСА/А/11	01.09.2022	11 мес.	179 665,20	
12	Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Гуляев Павел Григорьевич ИП	Служба связи	20,77	АИ-223/ДСА/А/11	05.08.2022	11 мес.	209 000,00	
13	Помещение № 23 на 1 этаже	Дюфран Давид Раисович ИП	Косметика	11,8	АИ-152/ДСА	01.04.2022	11 мес.	95 601,21	
14	З - МОП Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Виктория Анна Игоревна ИП	Кофейня	2,0	АИ-243/ДСА/А/11	16.04.2024	11 мес.	25 000,00	
15	Помещение № 9 на 1 этаже	Карелитта Саган Арменович	Салон красоты	35,6	АИ-498/ДСА/А/11	18.10.2023	11 мес.	140 000,00	
16	Помещение № 2 на 1 этаже	Косметика Мария Игоревна ИП	магазин	218,3	АИ-38/ДСА	01.09.2021	4,5	308 370,00	
17	З - МОП Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Дюфран Давид Раисович ИП	Стоматолог	2,40	АИ-58/ДСА	23.07.2021	11 мес.	44 100,00	
18	Помещение № 8 на 1 этаже	Метафиз Паркитя АО	Метафиз	38,4	АИ-4/ДСА	01.02.2021	11 мес.	185 000,00	
19	Помещение № 21 на 1 этаже	Ванюшин		19,1					
20	З - МОП Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Резина Евгения Сергеевна ИП	Выпечка Чистое питание	5,95	АИ-64/ДСА	01.02.2021	11 мес.	20 250,00	
21	Помещение № 18, 19 на 1 этаже	Сарган Павел Рубинович ИП	Дом Быстрого Мастера	32	АИ-243/ДСА/А/11	01.09.2022	11 мес.	219 000,00	
22	Помещение № 21 на 1 этаже	Алексей Дмитрий Игоревич ИП	Детская ЛЕО	14,8	АИ-888/ДСА/А/11	22.09.2023	11 мес.	40 000,00	
23	Помещение № 27 на 1 этаже	Ситт ООО	МТС	26,2	АИ-202/ДСА/А/11	23.06.2022	11 мес.	128 930,00	



# Документы, предоставленные Заказчиком (17/22)

24	2 - МОН 12 Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Серебрян Дмитрий Николаевич ИП	нежилая недвижимость	1	АН-30/ДСА	01.02.2021	10 мес.	10 819,14
25	Помещение № 1 на 1 этаже	Суровин Тимур Арсенович ИП	офисные и складские помещения	29,6	АН-67/ДСА	01.11.2021	11 мес.	135 800,80
26	Часть нежилого помещения № 14 на 1 этаже	Силь Роман Юрьевич ИП	Фотоуслуг и	15,9	АН-570/ДСА/А11	25.03.2024	11 мес.	82 006,06
27	2-МОН 1Е_склад Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Талитовичев Роман Юрьевич ИП	Ювелирные и ювелирные Электрон.	9,9	АН-18/ДСА	01.02.2021	11 мес.	124 093,23
28	Часть помещения № 2 на 1 этаже	Матвеев Александр Викторович ИП	Бюрократия и услуги	9,9	АН-542/ДСА/А11	03.07.2024	11 мес.	128 388,00
29	2- МОН12_склад помещение № 2 на 1 этаже	Таванов Баия АО	Ванна	1	6к	10.04.2022	11 мес.	11 025,00
30	Помещение № 10 на 1 этаже	Дудин Руслан Евгеньевич ИП	Канцелярские товары	36,9	АН-613/ДСА/А11	01.07.2024	11 мес.	130 000,30
31	2 - МОН 5_склад Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Серегин Юрий Сергеевич ИП	Мини-склад в р/д	15,6	АН-11/ДСА	24.02.2021	11 мес.	183 699,46
32	2 - МОН 5_склад нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Ся Рателба ООО	Склад	12,34	АН-614/ДСА/А11	24.06.2024	11 мес.	169 090,90
33	2 - МОН 2_склад Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Чурраев Сергей Александрович ИП	Рыба	38	АН-5170/ДСА/А11	30.11.2023	11 мес.	180 000,00
34	Помещение № 18, 11 на 1 этаже	Бекорев Хусеин Абдумажидович ИП	ЧаВоко и газарчи	192,9	АН-48/ДСА	02.07.2021	11 мес.	687 521,86
35	Помещение № 34 на 1 этаже	Парвина Нурия Наврузовна ИП	Уфа	12,1	АН-33/ДСА	01.04.2021	4	114 399,70
36	Помещение № 26 на 1 этаже	Навоиба		38,3				
37	Помещение № 7 на 1 этаже	ПРОКСИ ООО	1000 м2 склад для мебели	27,1	АН-590/ДСА/А11	12.04.2024	11 мес.	152 000,00
38	Помещение № 9 на 1 этаже	Шамалова Марина Эльвировна ИП	Прекрасный магазин	35,9	АН-32/ДСА	01.04.2021	4,5	148 886,10
			Итого:	<b>2 418,69</b>				<b>8 685 871,97</b>

Арендаторидаия площадь объекта недвижимости составляет 2 410,69 кв.м., арендуемая площадь – 2 364,69 кв.м. Вакансия составляет 46 кв.м. (1,9% от арендаторидаия площади объекта недвижимости).

По состоянию на 26.09.2024 г. площадь земельного участка, сданного в субаренду составляет 61,25 кв.м, в т.ч.:

№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Внутр.ДА	Дата окончания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата, руб. в мес. с НДС по состоянию на 18.09.2024
1	Часть 3У	Демидова Мария Викторовна ИП	Водонаг. на 3У	1	АН-183/ДСА/А11	01.06.2023	11 мес.	11 107,96
2	Часть 3У	Робинзон Виктория Сергеевна ИП	Ларёк с водой	2,23	АН-258/ДСА/А11	01.09.2022	11 мес.	8 014,30
3	Часть 3У	Робинзон Виктория Сергеевна ИП	Панельный НТО	58,8	АН-495/ДСА/А11	19.03.2023	11 мес.	69 410,94
			Итого:	<b>61,25</b>				<b>90 533,20</b>

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 26.09.2024 г.:

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	<b>Коммунальные расходы:</b>	<b>832 913,27</b>
	Электричество	693 341,37
	Водоснабжение/Водоотведение	32 198,47
	Теплоэнергия	105 373,33
2	<b>Эксплуатационные расходы:</b>	<b>713 688,60</b>
	Вывоз мусора	59 707,39
	Охрана объектов	99 525,60
	Дезинфекция/дезинсекция	8 230,00
	Ремонт в ТО холодильного оборудования/холодильного оборудования	6 032,78
	ТО систем автоматической пожарной сигнализации	38 000,00
	Климатические услуги	120 000,00
	Прочистка в ремонте лифтов/эскалаторов и лифтовизации	8 658,33
	Ремонт в ТО системы вентиляции, кондиционирования	21 606,67
	Ремонт в ТО автоматического дымоудаления	2 037,39
	ТМЦ/материалы/ремонт	68 299,49
	ФСОТ	280 630,86
	<b>Итого без НДС:</b>	<b>1 546 601,87</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем с августа 2023 г. по июль 2024 г. составляет 79 % от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение и теплоэнергию (подогрев воды, отопление, вентиляция, потери тепловой энергии).



Расходы на страхование по договору страхования имущества №SYS2519738240 от 16.01.2024г. составили 372 392, 32 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



Документы, предоставленные Заказчиком (19/22)



ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SY2519730248

1. Область

19-й янв 2024

Стороны договорились заключить «ИД» гарантию, обеспечивающую и гарантирующую исполнение обязательств по работе с заключенными в соответствии с условиями Договора...

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется за определенную плату (премию) при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев возместить Страхователю в денежной форме убытки...

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ

2.1. Вещи (вещи) на территории строительства в поселке городского типа «Медвенец» - расположенном в границах территории строительства...

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является ущерб, возникший вследствие непредвиденных и регулярных повреждений объектов в результате пожара...

И) Оплата по возмещению страховых случаев и страховых возмещений не осуществляется, если убытки вызваны действиями Страхователя/Выполнителя/Исполнителя или его сотрудников/агента/агентов или должностных и иных лиц Страхователя/Выполнителя/Исполнителя...





Документ предоставлен в соответствии с Договором оказания услуг № 113 от 01.08.2024 № 113 от 01.08.2024		Код: УТ00411
<b>ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН</b>		
<b>СТРАХОВЩИК:</b> <b>САО «РЕСО-Гарант»</b>		<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Экспертная компания «Альфа-Капитал» Д.У. Инвестиция в развитие инновационных и высокотехнологичных «Альфа-инновэйшн»
Юридический адрес: 117101, город Москва, Инженерный проезд, дом 6, корпус 2, литера А, комната 1 Фискальный адрес: 117101, г. Москва, Инженерный пр., д. 6	Юридический адрес: 119001, Москва, ул. Славянская, д. 32, стр. 1 Фискальный адрес: 119001, Москва, ул. Славянская, д. 32, стр. 1	
ИНН 770805310 КПП 770801005 ОГРН 102770803411	ИНН 7708142109 КПП 770801005	
Р/с № 4070101001400000114 в АО «Альфа-Банк» БИК 044523943 Корр. счет № 3010181020000000001	Р/с 4070101001400000114 в АО «Альфа-Банк» БИК 044523943 № 3010181020000000001 в АО «Альфа-Банк» Москва	
Страхователь: Компания на работе с клиентами классами, работающая в сфере страхования	Директор Центрального офиса, выдвигает	
М.П. [подпись]	М.П. [подпись]	



Их 1004/1  
от 10.04.2024

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
№ SY52519730240 ОТ 16.01.2024 Г.**

г. Москва

«03» апреля 2024 г.

Страховое агентство области «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице: Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВНИС-Страхование Дании Давыт Ахмедовича (С/П №01 31774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-3-ДАП-88592519730240/27156434 от «16» января 2024 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Канитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активы оцениваются», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице: Директора Центра операционных технологий Агентства Николай Николаевича, действующего на основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г., с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение №1 к договору страхования №6592519730240 от 16.01.2024 г. в интересующих:

**1. Назвать п. 3.1. в текстовой редакции:  
«3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ»**

3.1. Страховые случаи выкупа утрат, гибель или повреждение застрахованных имуществ в результате наступления событий по следующим причинам:

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил. Настоящий договор покрывает страховые события по риску «Пожар, удар молнии» только с момента предоставления следующих документов Страхователем:
  - Действующий на момент предоставления документов акт работ по оценке материальных систем;
  - Действующий на момент предоставления документов по оценке интеллектуальных систем;
  - Действующий на момент предоставления документов, подтверждающий работоспособность интеллектуальной системы выверенными.
- 3.1.2. «Повреждения выдел из водопроводных, канализационных и приточно-вытяжных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Кража со взломом, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Стихийное, удары в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.1.8. «Терроризм, диверсии» в соответствии с пунктом 4.8. Правил;

**2. Назвать п. 5 «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» в заключительной редакции:  
«5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ»**

- 5.1. Размер страховой премии составляет 372 302,22 (Триста семьдесят две тысячи триста два рубля 22 копейки) рублей;
- 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика;
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
  - 3-ий аванс в размере 267 636,88 руб. – авансовый платежом до «17» января 2024 г.;
  - 2-ой аванс в размере 104 735,34 руб. – авансовый платежом до «12» апреля 2024 г. и

- 3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания.
- 4. Особые условия Договора страхования применяются в полном объеме.
- 5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу вступлением, каждый из которых имеет оценочную силу.
- 6. Подписание настоящего Дополнительного соглашения, Страхователем, подтверждает участие именуемых страховых представителей в процессе заключения Договора страхования в САО «РЕСО-Гарантия».

Агент / представитель страховщика Давыт Сагга Ахмедович Ф.И.О. (полн. имя) / наименование лица (ар. язык)	Код: 27158434
--	---------------

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:  
САО «РЕСО-Гарантия»**

Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 2, комната 1  
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520  
КПП 772601001  
ОГРН 1027700042413

Р/с № 40701810401460000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «Управляющая компания «Альфа-Канитал» Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активы оцениваются»**

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

ИНН 7728142409  
КПП 770301001

Р/с: 40701810001850000527 в АО «АЛЬФА-БАНК»

ИНН 644225993  
Корр. счет № 70101810200000000593

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВНИС-Страхование

На основании Доверенности № РГ-3-ДАП-88592519730240/27156434 от 16 января 2024 г.

М.П.

ИНН 644225993  
с/с 70101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра операционных технологий

На основании Доверенности № 246/23 от 22.12.2023 г.

М.П.





НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне съезда 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,06	1,13
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне съезда 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами ММК	1,10	1,06	1,16

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

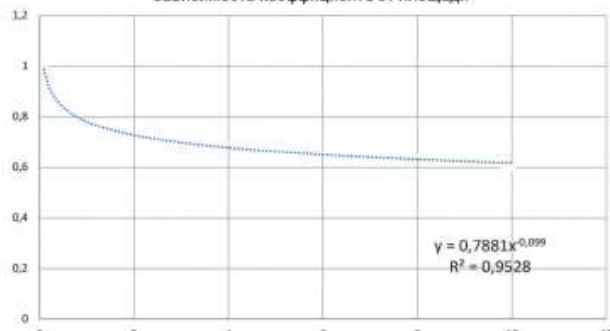
4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,08	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии некрутой второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,03	1,10

5. Общая площадь\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	1,10	1,22	1,34	1,49	1,67
	0,1-0,5	0,93	1,00	1,11	1,22	1,36	1,52
	0,5-1	0,82	0,90	1,00	1,10	1,22	1,37
	1-5	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11	1,24
	5-10	0,67	0,74	0,82	0,90	1,00	1,12
	>10	0,60	0,66	0,73	0,80	0,89	1,00

Зависимость коэффициента от площади



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

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 земельки к участкам 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%

6) 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	1,67	1,20	1,85
Отношение удельной цены / арендной ставки кофейной 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	9,80	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 (налог/есть) / 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
<b>Итого</b>	<b>100</b>

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



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Сценарий: Коэффициент рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах)

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>Объекты производственного назначения</b>							
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	10	11	14
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	14	7	0	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	15	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	3	15	7	0	7	8
5	Быстровозводимые здания и сооружения универсального назначения	4	12	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5	4	5	6
7	Автотранспортные станции в комплексах (АЗС)	7	18	12	10	11	14
8	Нефтебазы	11	29	19	16	18	23
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, свиней, птицы и зернопродукция, теплицы, склады, АЗП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	10	12
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, градостроительное единство)	4	15	8	8	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного, вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, градостроительное единство)	9	23	14	12	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, градостроительное единство)	8	26	16	14	15	19
<b>Объекты общественного назначения</b>							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	8	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	10	13
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждений зданий и помещений (капитальные здания, все коммуникации)	5	17	10	8	10	12
16	Торговые и выставочные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	6	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	2	11	6	5	6	8
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	6	7	9
19	Пансионаты, турбазы, санатории	3	10	6	6	6	7
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	9	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	6	7	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	6
<b>Вспомогательные здания</b>							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональные риэлторы, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достижении аргументированной и обоснованной заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах.



Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
национальная организация

Путь обьектов Все обьекты База недвижимости Статистика рынка Для аренды Оформление аренд. Зарплата и рынок Аудит рынка Контакты на рынке Статьи и публикации

### Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2024 года

Категория: Характеристики рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновлено: 01.07.2024 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке валеасы арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартирной фактически используемой площади к среднеквартирной арендопригодной площади.

Различные значения нижней и верхней границы обусловлено различием ключевых параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и менее качественные здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дает низкие значения коэффициента (нижняя граница).

по запросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,76	0,87	0,80
3	Складские помещения и здания	0,82	0,95	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,89	0,89	0,89

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;  
 \*\* - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

← Назад Вперед →

Общая информация – Контакты Правила информации Авторизация / личный доступ Оформить/удалить подписку





**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	3383	3426
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	3984	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	9103	7390	5839
2.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2853	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1263
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 3% 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 арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоотведение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрозамещаемых элементов недвижимости

**1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИ-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

**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. Недозагрузка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недогрузки объектов торгового назначения (ПК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,24	9,60	20,57
Величина недогрузки объектов торгового назначения (ПК, 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	12,30	10,11	14,77



## Объект-аналог №1 для земельного участка

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://vidnoye.dan.ru/sale/commercial/282590725/>. The page title is "Продается Коммерческая земля, 42,9 сот." (Commercial land for sale, 42.9 acres). The listing is located in the Moscow region, Leninsky district, Petrusino settlement. It is situated near the Bulvar Dvortsa Dostoevskogo (13 min), D2 Butovo (13 min), D2 Vostochny (10 min), and Sankt-Zheleznyy most (10 min from MKAD) and Novokosynskoye (7 min from MKAD). The price is 23,595,000 RUB. The listing includes a large photo of a green field and a road, with a "8 фото" (8 photos) button. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing also includes a contact number +7 919 990-11-80 and a "Написать" (Write) button. The seller is identified as Сергей Орлов (Sergey Orlov) with a "Сопровожает" (Accompanies) status. The land area is 42.9 acres. The listing text describes it as a plot for entrepreneurial activity (trade), ideal for business organization, with a cadastral number of 50:21:0090212.36099, an area of 42.9 acres, and the possibility of land division.

Продается Коммерческая земля, 42,9 сот.

Московская область, Ленинский городской округ, Петрушино деревня [На карте](#)

М Бульвар Дворца Достоевского 13 мин Д2 Бутово 13 мин Д2 Восточный 10 мин  
М Санкзельское шоссе 10 мин от МКАД М Новокосыновское шоссе 7 мин от МКАД

23 595 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Пример: 22 887 100

Цена за сотку 550 000 Р

Налог УСН

+7 919 990-11-80

☎ Номер только для звонков, сообщения не будут

☑ Если захотите оставить жалобу, пишите нам

Написать

✉ Автор отвечает на сообщения

НЕПОСРЕДСТВЕННО  
Сергей Орлов  
Сопровожает

8 фото

42,9 сот.

Земельный участок для предпринимательской деятельности (торговля).  
Идеален для организации бизнеса.  
Кадастровый номер: 50.21.0090212.36099.  
Площадь - 42,9 соток.  
Возможен раздел участка.

Отзывы в сайте

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

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93

Страница 86 из 89

Financial  
Consulting  
Group



## Объект-аналог №2 для земельного участка

Минусинская область, Ленский городской округ, Петровский дачный ул. 2-й. По карте  
 В Североуральском центре: 13 км от МКАД. В Новошадринском центре: 7 км от МКАД

8 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за сотку: 566 667 Р  
 Налог: УСН

+7 916 276-29-83

Помощь членам для помощи, свободно не дедрут  
 Если вам нечего оставить, напишите нам

Агентство недвижимости  
 Влад Столиц  
 Делать покупки

Участок  
 Светлана Демченко

Продажа участка: 15 сот

Участок  
 Промышленности,  
 транспорта, связи и  
 иного не сельского  
 назначения

Арт. 63045956 Промышленный участок 15 сот, коммерческого назначения (Зона О-1. Многофункциональн. в д. Петровский, рядом с г. Видное, от МКАД 6 км. Многофункциональная общественно-деловая зона. Рядом с а/д ЮЛА, съезд планируется. Можно использовать под: Стоянку транспортных средств. Ремонт автомобилей.

Отзывы о сайте

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

Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
 69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
 Страница 87 из 89



## Объект-аналог №3 для земельного участка

Московская область, Ленинский городской округ, Таболово, д.19А. На карте

Дорожная сеть: 14 км, Эбелево: 13 км, Орехово: 13 км  
 А. Калужская шоссе: 5 км от МКАД, Л. Новиналарская шоссе: 7 км от МКАД

29 999 999 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 29 000 000

Цена за сотку: 350 000 Р  
 Налог: УСН

+7 964 564-08-57

Наличие только для репоста, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Ваше мнение не сообщено

АВТО РЕКВИЗИТЫ  
 ID 97323131

Панорама участка  
 54 сот

Панорама  
 Участок расположен

Отличный панорамный участок с г.Видное в 5 км от МКАД. Крайне выгодный транспортный логик. Удобная транспортная доступность. Без деревьев. Без обременений. Участок ровный, имеет свой существующий заезд с Белокаменное шоссе. Вид разрешенного использования Магазины, Склады, обслуживание жилой застройки, гостиничное обслуживание. Ширина 42 метра длина 120 метров. Согласно виду разрешенного использования можно строить: магазин, гостиницу, автозаправку, землетря, склад, типографию, пансион, ресторан или кафе. Коммуникации по границе. ТУ на квартальность 145 кВт. Полная готовность к сделке. Разумный торг.

Огнестойкость

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





Передан через Диадок 30.09.2024 17:03 GMT+03:00  
 69575996-88b8-4773-9922-d94b056afb93  
 Страница 88 из 89







## 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	30.09.2024 17:03 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич	 Не приложена при подписании	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	30.09.2024 17:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа