

01 октября 2021 г.

Отчет об оценке №20211001-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская
область, Ленинский муниципальный район, городское поселение
Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал
Северный, дом №2 по состоянию на 01 октября 2021 г.





Конфиденциально

01 октября 2021 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №23092020/41 от 24 сентября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №2 от 29 сентября 2021 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 01 октября 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 01 октября 2021 г., составила: **505 072 000 (Пятьсот пять миллионов семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **482 142 000 (Четыреста восемьдесят два миллиона сто сорок две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **22 930 000 (Двадцать два миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



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

Задание на оценку

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2– земельный участок, площадь 5 678 +/-26 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, общая, вид разрешенного использования: магазины, адрес местоположения: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none">– здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2– земельный участок, площадь 5 678 +/-26 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, общая, вид разрешенного использования: магазины, адрес местоположения: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право общей долевой собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда, доверительное управление▶ Ограничения (обременения) прав, а также условия их учета при оценке будут выявлены в процессе подготовки отчета об оценке и отражены в отчете об оценке



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

Задание на оценку

Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»
Вид определяемой стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 01 октября 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов- аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 6 из 92



Financial
Consulting
Group

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г.)

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 29.09.2021 г., дата оценки 01.10.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



Заказчик

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

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»):
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) 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 №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

Сведения о независимости оценщика

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



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №23092020/41 от 24 сентября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и задание на оценку №2 от 29 сентября 2021 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20211001-1 от 01 октября 2021 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2 – земельный участок, площадь 5 678 +/-26 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, общая, вид разрешенного использования: магазины, адрес местоположения: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 01 октября 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 29 сентября 2021 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 505 072 000 руб. без НДС</p>



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ **505 072 000 (Пятьсот пять миллионов семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **482 142 000 (Четыреста восемьдесят два миллиона сто сорок две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **22 930 000 (Двадцать два миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



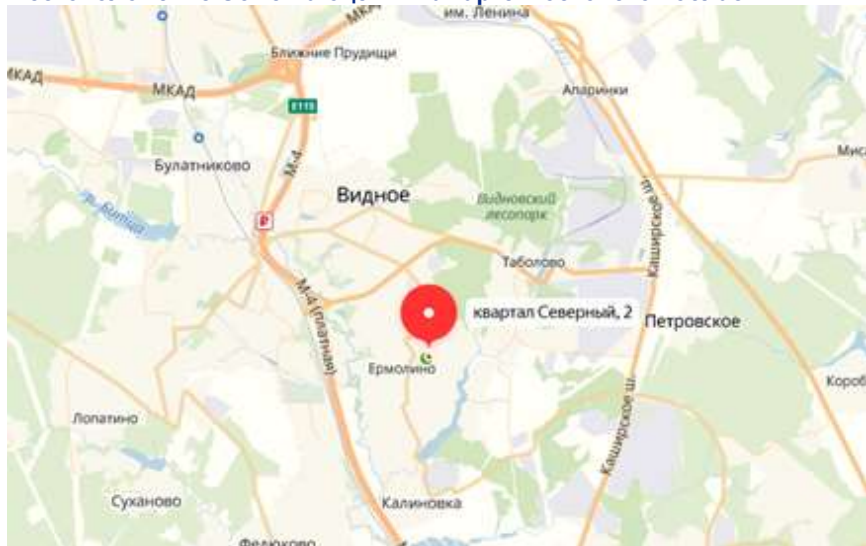
	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56



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

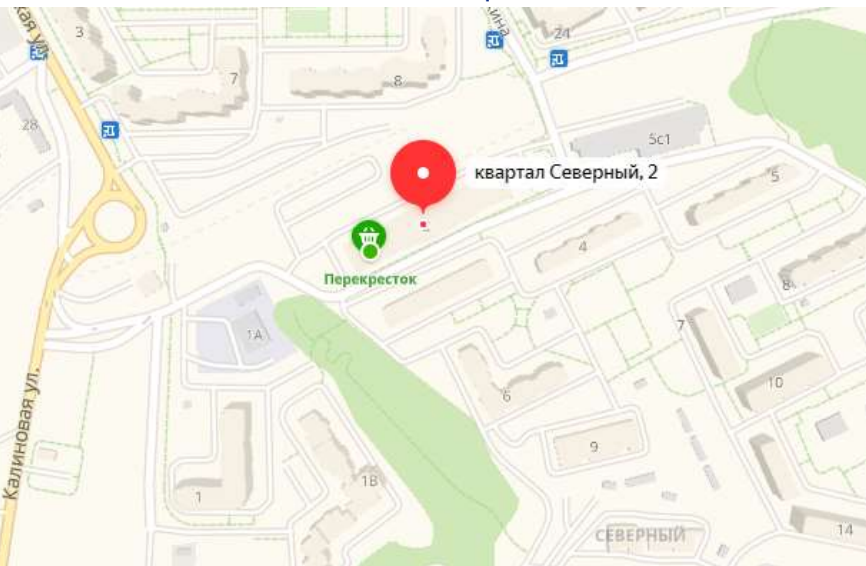
Описание Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 20 из 92

Financial
Consulting
Group



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

Описание Объекта оценки

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя



План земельного участка



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 10.11.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.11.2020 г.
- ▶ Технический отчет на здание по состоянию на 15.09.2017 г.
- ▶ Справка о доходной и расходной части по состоянию на 01.10.2021 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS1887730465 от 15.01.2021 г.
- ▶ 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:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080

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



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

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(Ф)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,50%	3,40%	5,70%	4,30%	4,10%	4,00%	4,10%
Индекс цен производителей*	2,00%	-3,80%	16,80%	8,60%	4,80%	4,30%	4,30%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,20%	7,60%	9,70%	8,20%	8,20%	8,00%	7,90%

Источник: EIU

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

Общая информация

- ▶ По оценке Минэкономразвития России, в июле ВВП оставался выше допандемийного уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июлю 2020 г. составил 4,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,4%), по итогам января–июля 2021 г. – 4,8% г/г (+1,1% к 7 месяцам 2019 г.). В министерстве отметили, что начиная с апреля 2021 г. на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности
- ▶ В ключевых производственных отраслях, за исключением добычи полезных ископаемых, июльские показатели по-прежнему уверенно превышали допандемийные уровни (в среднем на 4,5%). Вместе с тем выпуск указанных отраслей в июле оставался стабильным либо скорректировался вниз (в среднем – на -0,8% м/м после роста на 1,1% м/м месяцем ранее). Оперативные данные за август (индекс PMI, погрузка грузов на сети ОАО «РЖД») указывают на сохранение июльских тенденций
- ▶ На потребительском рынке в июле также сохранялась тенденция к стабилизации. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на -1,3% ниже допандемического уровня (июнь: -1,0%). Вместе с тем оперативные данные за август (Сбериндекс, данные контрольно-кассовой техники) сигнализируют об активизации потребительского спроса в августе на фоне осуществления выплат на детей школьного возраста

- ▶ Инвестиции в основной капитал (по крупным и средним организациям) во 2 кв. 2021 г. выросли на 14% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 8,3%. Основной вклад в увеличение общего объема инвестиций в годовом выражении внесли добывающие отрасли (5,4% г/г, 0,2% ко 2 кв. 2019 г.), отрасли обрабатывающей промышленности (7,1% г/г, 6,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность в области транспортировки и хранения (23,1% г/г, 3,2% ко 2 кв. 2019 г.), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (29,3% г/г, при этом ко 2 кв. 2019 г. отмечается снижение на -5,4%), деятельность в области информации и связи (31,6% г/г, 35,5% ко 2 кв. 2019 г.)
- ▶ В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 6 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,4% г/г в сопоставимых ценах за январь–июнь)
- ▶ Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала 2021 г., в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля)
- ▶ Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 7,4% г/г, или +1,6 трлн руб. в январе–июле 2021 г.). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июль они увеличились на 24,7% (или на 5,2 трлн руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 19,0% (+3,4 трлн руб.)
- ▶ По данным ФТС, импорт из стран дальнего зарубежья в августе составил 21,8 млрд долл. (166,6 млрд долл. за 8М 2021 г.). Новые данные свидетельствуют об определенном замедлении годовых темпов роста – до ~28% г/г. (34% г/г. месяцем ранее), и впервые с марта они опустились ниже 30%
- ▶ Для всех товарных групп наблюдалось сокращение объемов импорта в сравнении с прошлым месяцем (исключением стала химия, которая выросла на скромные 0,2% м./м.). В целом для всех компонент после активного периода восстановления весной летом началась определенная стабилизация в терминах месячных темпов. В то же время говорить о стагнации еще рано, так как данные по импорту достаточно волатильны, и снижение, даже в течение трех месяцев (например, для текстильной продукции), сложно назвать устойчивым.

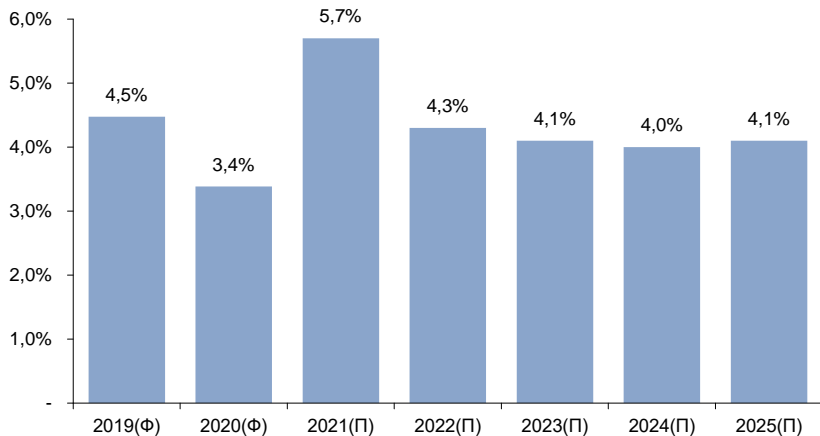
Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00

6088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6

Страница 25 из 92

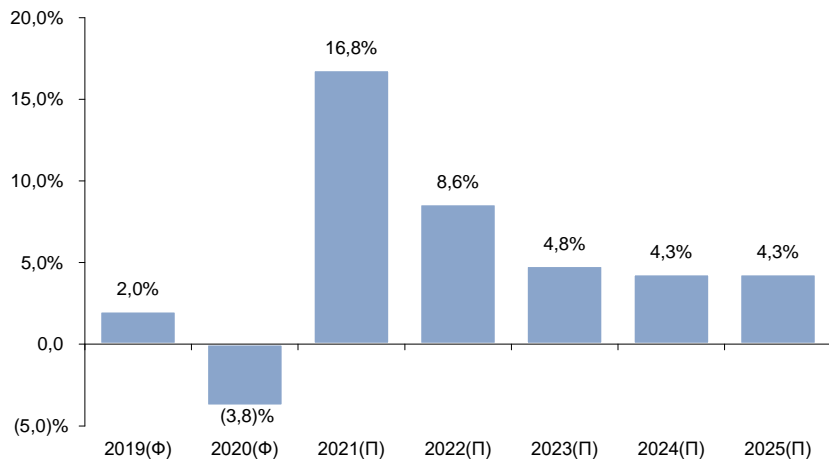
Financial Consulting Group

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



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

Индекс цен производителей*



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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ Исходя из месячных оценок Росстата, инфляция в августе достигла 6,68% г./г., ускорившись на 0,22 п.п. после определенной паузы в июле. Одной из основных причин, подстегнувших рост цен, могла стать реализация социальных расходов бюджета (например, в августе была осуществлена единовременная выплата на детей от 6 до 18 лет в размере 10 тыс. руб.). В месячном выражении с исключением сезонности также произошло ускорение – до 0,58% м./м
- ▶ Аналитические показатели ценовой динамики наиболее устойчивых компонентов инфляции указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне. К этому ведет продолжающееся расширение потребительской активности при сохранении ограничений на стороне предложения
- ▶ Инфляционное давление в ближайшие месяцы останется повышенным, несмотря на влияние укрепления рубля и более выраженное, чем обычно, сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию. В этих условиях возвращение инфляции к целевому уровню произойдет только во втором полугодии 2022 г.
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 5,5%, в 2022 г. замедлится до 4,2%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-августе 2021 г. выросло до рекордных за последние 8 лет значений, составив 69,7 млрд долл. США. Определяющим фактором стало увеличение в 1,8 раза профицита торгового баланса в результате высокой динамики как энергетического, так и неэнергетического экспорта, пророст которого был выше прироста импорта товаров. Совокупный дефицит других компонентов счета текущих операций несколько вырос по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года за счет начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов. В то же время дефицит баланса внешней торговли услугами сократился за счет начавшегося восстановления экспорта при сохранении неизменным уровня импорта услуг
- ▶ Положительное сальдо финансовых операций частного сектора в январе-августе 2021 года, по предварительным данным, составило 51,1 млрд долл. США против 35,6 млрд долл. США годом ранее. Ключевую роль сыграло наращивание внешних активов прочих секторов в наибольшей степени в рамках прямых инвестиций, а также за счет иных вложений компаний и домашних хозяйств в зарубежные финансовые инструменты. В то же время в отличие от ситуации годом ранее, когда на формирование показателя оказало влияние снижение обязательств банков перед нерезидентами, в оцениваемом периоде операции банков были сбалансированными
- ▶ Международные резервы увеличились на 40,8 млрд долл. США вследствие как операций с иностранной валютой, осуществляемых Банком России в рамках бюджетного правила, так и получения Россией специальных прав заимствования (СДР) в размере 17,5 млрд долл. США в рамках решения МВФ о новом распределении СДР среди стран-участниц

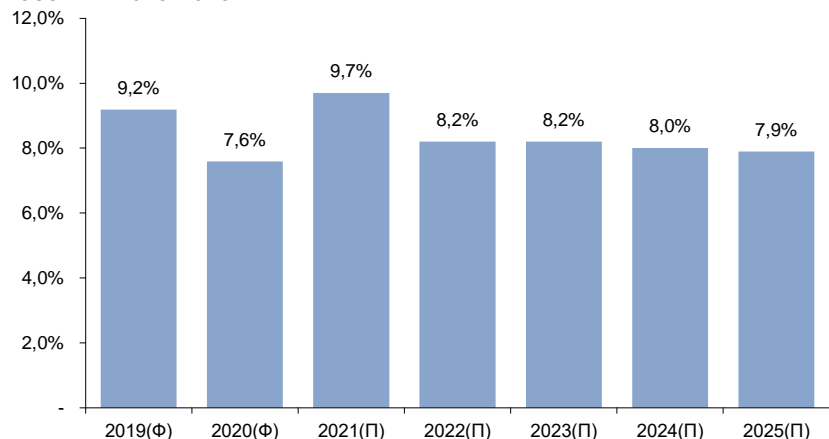
Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6

Страница 26 из 92

Financial
Consulting
Group

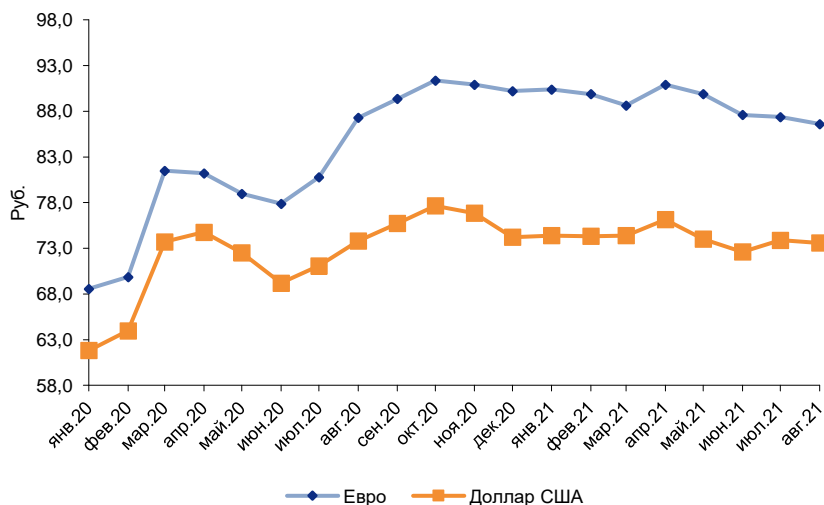


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Одиннадцатый месяц подряд и по итогам июля фактически достиг допандемийного уровня – 4,5% от рабочей силы (-0,3 п.п. к июню, -1,9 п.п. к пику августа прошлого года). На фоне улучшения ситуации на рынке труда продолжается уверенный рост реальных заработных плат (в июне 2021 г. рост на +4,9% г/г, к июню 2019 г. +5,5%)
- ▶ Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 г.)

Валютный курс

- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро, на 4,7% к апрелю 2021 г. и 3,7% к маю 2021 г. Средний номинальный курс евро в августе — 86,595 руб. (против 87,37 руб. в мае). Средний курс с начала года - 88,906 руб. за евро
- ▶ Средний курс доллара в августе составил 73,583 руб. (против 73,89 руб. в мае). Средний курс с начала года – 74,168 руб. за долл.
- ▶ В промежуточном уточнении параметров прогноза социально-экономического развития на период до 2024 г. Минэкономразвития скорректировало среднегодовой курс рубля в сторону укрепления – до 72,8 руб. за долл. в 2021 г. На эту оценку повлияло в том числе повышение прогноза по ценам на нефть. При этом, на курс рубля по-прежнему будут оказывать стабилизирующее влияние операции с иностранной валютой в рамках «бюджетного правила»
- ▶ По состоянию на 31 августа 2021 г. курс доллара составил 73,5744 руб./долл., а курс евро – 86,8104 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, в июне по-прежнему сохранилось повышенное инфляционное давление, связанное с действием устойчивых факторов со стороны спроса и предложения. На это фоне высокими остаются инфляционные ожидания населения и бизнеса, создавая предпосылки для увеличения вторичных проинфляционных эффектов от роста цен. Кредитная активность продолжает быстро расширяться, придавая дополнительный импульс росту внутреннего спроса. В результате отставания реакции предложения на рост спроса проинфляционные риски со стороны предложения сохранились. В такой ситуации действие устойчивых факторов инфляции будет ослабевать постепенно

Передач через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6

Страница 27 из 92

Financial

Consulting

Group



Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2016 г. составил почти 3,6 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 г. в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6

Страница 28 из 92

Financial
Consulting
Group



- ▶ Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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



Основные показатели

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,76/6,89
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	68/39,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/ арендопригодная), тыс. кв. м	916/506,9
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	532,5

Источник: Knight Frank Research, 2021

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

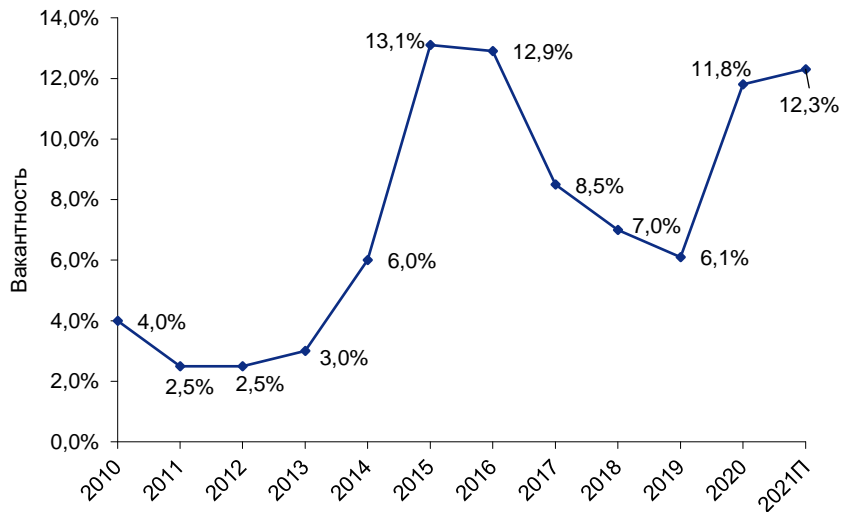
Предложение

- ▶ Новое предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках на конец первого полугодия 2021 г. составило 91 300 кв. м благодаря открытию шести торговых центров, что в полтора раза выше количества новых объектов аналогичного периода прошлого года (четыре торговых центра в 1 пол. 2020 г.)
- ▶ Несмотря на активный старт по открытиям в 1 пол. 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 20% из-за переносов сроков реализации ТЦ. Однако во 2 пол. к открытию запланированы более крупные объекты, такие как «Город Косино» (75 000 кв. м), «София» (36 000 кв. м) и «Павелецкая Плаза» (33 000 кв. м)
- ▶ Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона достигла 662 кв. м на 1 000 человек, что в три раза выше среднероссийского показателя обеспеченности. Уровень вакантности снизился до 10,5% (-0,2 п. п.) на фоне оживления рынка из-за снятия многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков и увеличению трафика в торговых центрах Московского региона
- ▶ Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома, поэтому районные торговые центры на сегодняшний день получают новую жизнь из-за необходимости иметь качественные и полноценные lifestyle-пространства, в которых будет комфортно совершать покупки и проводить досуг с пользой
- ▶ В связи с изменением предпочтений и привычек потребителей в пандемийный 2020 год собственники и управляющие компаний стараются учесть эти изменения. На данный момент ТЦ следуют концепции эко- и ЗОЖ-пространств, в рамках которых повышается лояльность покупателей и поддержка арендаторов объектов. Помимо этого, управляющие компании приобщают к теме экологизации жизни посетителей и ритейлеров и подталкивают их к необходимости принимать личное участие в улучшении состояния окружающей среды, идя в ногу со временем

Спрос

- ▶ В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids
- ▶ Первые магазины «у дома» планируется открыть уже в 2021 г. «Магнит», в свою очередь, акцентировал внимание на создание DIY-форматов строительных магазинов под товарным знаком «Магнит Мастер». Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как «Пятерочка», «Перекресток» и IKEA
- ▶ За первое полугодие на московском рынке дебютировало десять международных брендов, что на 23% ниже показателя 2020 г. Однако в прошлом году большая часть открытий была представлена в формате корнеров в ЦУМе и в онлайн-магазинах, сейчас же бренды рассматривают частично полноценные магазины для открытий. Помимо этого, большинство иностранных компаний относятся осторожно к экспансии на других рынках, что заставляет ритейлерам активно развиваться в новых локациях и форматах на московском рынке

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2021



Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	0 - 8 000	1,5-4
DIY (> 5 000 кв. м)	0 - 6 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 - 35 000	5-7
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	0 - 10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	7-9
<i>Операторы торговой галереи:</i>		
Якоря > 1 000 кв. м	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря	500-700	0 - 16 000
	300-500	0 - 25 000
	150-300	8 000 - 18 000
	100-150	16 000 - 36 000
	50-100	25 000 - 80 000
0-50	45 000 - 100 000	10-14
<i>Досуговые концепции:</i>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	8-10
<i>Общественное питание:</i>		
Food-court	45 000 - 120 000	10-15
Кафе	15 000 - 90 000	12-14
Рестораны	0 - 25 000	10-12

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Прогноз

- ▶ Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2021 г. составит 506 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров в два раза больше прошлогоднего показателя
- ▶ В 2021 г. к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Город Косино» (72 тыс. кв. м), ТЦ на месте рынка «Садовод» (50 тыс. кв. м), ТРЦ «Павелецкая Плаза» (35 тыс. кв. м) Существует вероятность корректировки даты ввода 30–40% новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2021 г. Однако сокращение объемов ввода не будет существенным, так как часть объектов уже находится в высокой степени готовности и девелоперам невыгодно переносить дату ввода на финальной стадии реализации проекта.
- ▶ Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу
- ▶ Восстановления трафика ТЦ в России до докризисного уровня можно ожидать не ранее 4 кв. 2021 г., а по некоторым сегментам, например
- ▶ развлекательным центрам и кинотеатрам, – не ранее конца 2021 г. Во-первых, определенные ограничения, связанные со сдерживанием распространения вируса, физически уменьшат «пропускную» способность объектов, во-вторых, покупательское поведение претерпит изменения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение покупательских возможностей, и переориентация на онлайн-шопинг
- ▶ На фоне текущей эпидемической и экономической ситуации прогнозируется рост вакансии до 12,5–13% к концу года при стабилизации текущих условий



Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	41 700	201 200	124 200	42 000	207 900	109 500
	Северо-восток	43 200	222 800	105 500	30 000	176 300	92 200
	Восток	44 500	268 900	121 200	30 000	198 200	89 300
	Юго-восток	47 000	315 500	133 000	37 100	200 000	114 300
	Юг	44 000	315 000	139 500	47 600	217 400	116 900
	Юго-запад	55 300	306 400	158 500	48 100	262 000	135 300
	Запад	47 000	302 800	146 900	45 000	250 000	134 900
	Северо-запад	40 000	290 800	132 400	39 500	207 000	111 500
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	157 900	86 000	40 000	97 100	70 000
	Северо-восток	24 400	184 100	80 300	24 400	123 400	71 000
	Восток	18 800	148 000	64 600	21 000	110 300	58 300
	Юго-восток	28 500	157 700	75 600	26 000	128 700	71 800
	Юг	24 000	184 300	98 600	31 600	128 900	89 500
	Юго-запад	25 800	205 400	97 200	25 800	157 100	80 600
	Запад	25 000	191 900	84 500	25 500	114 100	56 500
	Северо-запад	32 500	208 000	106 400	50 000	180 900	99 300
от ММК до БМК	Север	17 100	120 000	55 300	21 600	91 900	53 800
	Северо-восток	15 000	123 300	53 900	22 500	109 100	51 400
	Восток	15 000	115 500	50 800	15 000	89 200	47 300
	Юго-восток	15 200	124 000	47 600	15 200	103 000	45 400
	Юг	19 100	151 200	69 000	19 100	110 000	61 000
	Юго-запад	18 600	131 000	70 700	24 800	118 800	57 200
	Запад	23 900	145 800	64 400	16 000	102 900	52 200
	Северо-запад	17 800	169 700	64 900	17 000	124 400	61 900
за пределами БМК	Север	17 800	112 200	51 000	22 000	100 000	48 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 800	113 900	48 500	18 400	77 300	42 400
	Юго-восток	16 500	121 100	55 900	13 900	100 000	46 300
	Юг	14 300	139 100	59 700	14 300	132 500	53 900
	Юго-запад	15 100	112 400	48 200	18 000	80 000	35 800
	Запад	12 000	125 000	38 100	17 000	100 000	31 600
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

17.09.2021
 Передан через Диадок 01.10.2021 09:46 GMT+03:00
 b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
 Страница 34 из 92



Сводные данные рынка аренды								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	50 000	17 900	6 000	24 000	13 200	
	Северо-восток	4 000	51 700	15 600	4 200	30 000	13 000	
	Восток	4 700	64 700	18 200	5 400	24 000	12 800	
	Юго-восток	6 200	56 400	21 600	4 800	28 500	14 300	
	Юг	5 800	67 100	21 200	5 800	30 000	13 200	
	Юго-запад	6 000	66 000	23 000	7 200	36 000	16 900	
	Запад	5 900	60 000	20 900	5 900	32 000	15 900	
	Северо-запад	5 700	62 700	21 000	5 400	32 000	15 100	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	4 000	48 000	15 800	4 200	24 000	10 900	
	Северо-восток	4 800	36 000	14 800	4 500	24 000	9 900	
	Восток	4 000	30 000	10 900	3 800	22 800	10 300	
	Юго-восток	3 600	36 000	12 500	3 600	24 000	10 800	
	Юг	4 900	43 900	16 800	4 200	25 900	12 300	
	Юго-запад	3 600	36 000	13 700	4 700	23 600	12 500	
	Запад	3 600	32 200	12 700	3 900	19 200	10 100	
	Северо-запад	4 200	48 600	15 500	5 400	30 000	13 800	
от ММК до БМК	Север	3 800	24 000	10 500	3 600	16 800	9 000	
	Северо-восток	3 300	36 000	13 400	4 200	20 200	8 800	
	Восток	3 200	30 000	9 900	3 500	13 200	7 600	
	Юго-восток	3 400	24 000	9 600	3 400	16 600	8 600	
	Юг	3 000	30 000	10 900	4 100	20 700	9 300	
	Юго-запад	3 600	36 000	12 600	3 800	18 500	9 400	
	Запад	3 600	30 400	12 100	4 800	18 000	9 500	
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 600	18 000	10 000	
за пределами БМК	Север	3 000	25 000	8 400	3 000	18 000	7 900	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 400	20 000	9 100	3 500	16 500	6 700	
	Юго-восток	3 300	30 000	11 400	3 600	17 600	8 800	
	Юг	3 000	24 000	9 900	3 600	16 500	8 900	
	Юго-запад	3 500	24 000	9 500	3 600	14 400	8 300	
	Запад	3 300	24 000	8 100	4 000	14 000	6 700	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

4 000
14 000
Передан через Диадок 01.10.2021 19:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6

Страница 35 из 92

Financial
Consulting
Group



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

Ставка капитализации

- Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 10,2% до 15,7%

Ставки капитализации			
Параметр	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 60, табл. 22, стр. 66, табл. 27			
Коллективное мнение оценщиков	11,3%	10,2%	12,4%
Коллективное мнение банкиров	12,1%	11,0%	13,1%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 11.01.2021 г., стр. 55			
Среднее, %	12,23%	10,91%	13,75%

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

- Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 10,3% до 25,04%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,10%	10,30%	11,90%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 11.01.2021 г.), стр. 57			
Среднее	15,17%	12,29%	18,47%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

- Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 2 до 14 месяцев

Сроки экспозиции

Тип недвижимости	Среднее значение, мес	Нижняя граница, мес	Верхняя граница, мес
Административные (офисные) помещения и здания	8	3	14
Торговые и развлекательные здания и помещения	6	2	11
Среднее	7	3	13

Источник: Анализ Исполнителя

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

- Анализ рынка продажи торговых объектов в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость аренды для данных объектов составляет от 39 623 до 98 237 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 63 788 руб./кв. м/год
- Критерии для составления выборки:
 - Расположение за пределами ЦКАДа, восточное, юго-восточное и южное направления
 - Тип объекта – торговые и смешанные объекты
- Выборка представлена в таблицах далее



Предложения по аренде объектов торгового назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, улица Большая Серпуховская, 34/2, ш. Варшавское (18 км до МКАД), ш. Симферопольское (18 км до МКАД)	505,0	808 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/224410887
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Комсомольская улица, 46, ш. Варшавское (17 км до МКАД)	600,0	960 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/190319758
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Комсомольская улица, 66А, ш. Симферопольское (17 км до МКАД), ш. Варшавское (17 км до МКАД)	333,0	650 016	23 424	https://www.cian.ru/rent/commercial/262555954
Московская область, Ленинский городской округ, пос. Развилка, проезд Проектируемый № 5539, ш. Каширское (2 км до МКАД)	323,0	484 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/246743150
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, проспект Ленинского Комсомола, 41, ш. Новокаширское (5 км до МКАД), ш. Каширское (11 км до МКАД)	330,0	508 750	18 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/189648941
Московская область, Жуковский городской округ, Жуковский, улица Лацкова, 1, ш. Новорязанское (21 км до МКАД), ш. Быковское (21 км до МКАД)	500,0	750 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/239616867
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, улица Большая Серпуховская, 34/2, ш. Симферопольское (18 км до МКАД), ш. Варшавское (18 км до МКАД)	505,0	808 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/263721136
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, улица Станционная, 11, ш. Симферопольское (20 км до МКАД), ш. Варшавское (20 км до МКАД)	1 600,0	2 400 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/264553145
Москва, аллея Витте, 1	2 000,0	3 500 000	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/263377118
Московская область, Подольск городской округ, д. Бережки, Каскад Парк ЖК, ш. Симферопольское (22 км до МКАД), ш. Новокаширское (29 км до МКАД)	300,0	450 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/242570663
Московская область, Раменский городской округ, Раменское, улица 100-й Свирской Дивизии, 116, ш. Новорязанское (33 км до МКАД), ш. Рязанское (36 км до МКАД)	580,0	450 000	9 310	https://www.cian.ru/rent/commercial/254785244
Московская область, Раменский городской округ, Раменское, улица Чугунова, 38а, ш. Новорязанское (32 км до МКАД), ш. Егорьевское (34 км до МКАД)	500,0	500 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/227503721
Москва, Щербинка, улица Новостроевская, 6, ш. Варшавское (11 км до МКАД)	350,0	525 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/223790942
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, улица Станционная, 11, ш. Варшавское (20 км до МКАД), ш. Симферопольское (20 км до МКАД)	300,0	540 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/254286849
Москва, Южнобутовская улица, 113	384,2	700 000	21 864	https://www.cian.ru/rent/commercial/261056837
Московская область, Люберецкий район, Котельники городской округ, Котельники, Парковый мкр, 1к4, ш. Новорязанское (7 км до МКАД)	512,5	717 500	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/264369481
Московская область, Раменский городской округ, Раменское, Спортивный проезд, 7, ш. Новорязанское (32 км до МКАД), ш. Егорьевское (34 км до МКАД)	597,0	835 800	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/263229616
Москва, Южнобутовская улица, 70	600,0	840 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/258618162
Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, вл4бл0А	306,0	918 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/263236119/

Минимальное значение

9 310

Максимальное значение

36 000

Среднее значение

19 037

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6

Страница 37 из 92

Financial

Consulting

Group



Предложения по аренде МОП торгового назначения в Московском регионе

Адрес (местоположение объекта)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Москва, Воскресенское поселение, проезд Чечерский, 51	1,0	2 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/255315112
Москва, улица Кадырова, 1, ш. Варшавское (10 км до МКАД), ш. Калужское (10 км до МКАД)	1,0	10 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197092330
Московская область, Ленинский городской округ, Лопатино рп, улица Сухановская, 1с1, ш. Варшавское (7 км до МКАД), ш. Новокаширское (9 км до МКАД)	6,0	15 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/261491896
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, 4-й мкр, Солнечный мкр, 10, ш. Новокаширское (6 км до МКАД), ш. Каширское (11 км до МКАД)	5,0	40 000	96 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/260136245
Москва, Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, ш. Калужское (6 км до МКАД)	13,0	52 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/251576606
Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, Купелинка мкр, Северный кв-л, 5с1, ш. Новокаширское (8 км до МКАД), ш. Каширское (11 км до МКАД)	10,0	55 000	66 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/205015994
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, 4-й мкр, Солнечный мкр, 10, ш. Новокаширское (6 км до МКАД)	4,5	59 400	158 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/260079005
Москва, Веневская улица, 6	12,0	99 996	99 996	https://www.cian.ru/rent/commercial/257385539
Минимальное значение			24 000	
Максимальное значение			158 400	
Среднее значение			80 300	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ рынка помещений торгового назначения в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки для МОП может составлять от 24 000 до 158 400 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 80 300 руб./кв. м/год.



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московском регионе				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Московская область, Люберцы городской округ, Октябрьский рп, ш. Новорязанское (13 км до МКАД)	791,5	99 000 000	125 079	https://www.cian.ru/sale/commercial/263775323
Москва, бульвар Адмирала Ушакова, 12, ш. Калужское (12 км до МКАД), ш. Варшавское (5 км до МКАД)	108,4	23 000 000	212 177	https://www.cian.ru/sale/commercial/263819706
Москва, пос. Коммунарка, улица Потаповская Роцца, 26к2	103,0	13 849 055	134 457	https://www.cian.ru/sale/commercial/257462991
Москва, Щербинка, Южный кв-л, 10, ш. Симферопольское (12 км до МКАД), ш. Варшавское (12 км до МКАД)	211,0	32 500 000	154 028	https://www.cian.ru/sale/commercial/263983144
Москва, улица Вертолетчиков, 9к1	142,0	35 000 000	246 479	https://www.cian.ru/sale/commercial/255887800
Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Комсомольская улица, 1, ш. Симферопольское (17 км до МКАД), ш. Варшавское (17 км до МКАД)	636,0	59 000 000	92 767	https://www.cian.ru/sale/commercial/263492662
Москва, Скобелевская улица, 23К2	462,0	65 000 000	140 693	https://www.cian.ru/sale/commercial/232440707
Московская область, Домодедово городской округ, д. Павловское, улица Шоссейная, 67, ш. Каширское (15 км до МКАД), ш. Новокаширское (14 км до МКАД)	960,0	93 000 000	96 875	https://www.cian.ru/sale/commercial/257079384
Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Домодедово, Востряково мкр, улица Донбасская, 1, ш. Каширское (28 км до МКАД), ш. Новокаширское (25 км до МКАД)	984,0	144 000 000	146 341	https://www.cian.ru/sale/commercial/259669632
Москва, Чечерский проезд, вл3с5	1 000,0	150 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/251635356
Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 15/1, ш. Варшавское (8 км до МКАД)	115,0	15 800 000	137 391	https://www.cian.ru/sale/commercial/261625223
Московская область, Дзержинский, Дзержинская улица, 27а, ш. Новорязанское (11 км до МКАД)	199,0	24 500 000	123 116	https://www.cian.ru/sale/commercial/261614206
Московская область, Люберецкий район, Люберцы, Красная Горка мкр, улица Наташинская, 16	238,0	25 900 000	108 824	https://www.cian.ru/sale/commercial/260267828
Москва, улица Горчакова, 11	390,0	68 000 000	174 359	https://www.cian.ru/sale/commercial/263236221
Москва, Чечерский проезд, вл3с5, ш. Калужское (11 км до МКАД), ш. Варшавское (6 км до МКАД)	996,0	150 000 000	150 602	https://www.cian.ru/sale/commercial/257955881
Минимальное значение			92 767	
Максимальное значение			246 479	
Среднее значение			146 213	

Источник: Анализ Исполнителя

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

► Анализ рынка помещений торговой недвижимости в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что величина продажи офисно-торговых объектов может составлять от 92 767 до 246 479 руб./кв. м/ Среднее значение составило 146 213 руб./кв. м



	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Приложения	56
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Основные факты и выводы	16		
Описание Объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	41		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	45		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	50		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54		

Общий подход к определению справедливой стоимости

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

Вид определяемой стоимости

- ▶ Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки

Подходы к определению справедливой стоимости

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

Затратный подход

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

$$PC = CZY + 3B_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}} * П_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}})^n * (1 - Y_{\text{фун}})^n * (1 - Y_{\text{экон}})^n,$$

где

- PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- $3B_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства
- $П_{\text{дев}}$ – прибыль предпринимателя
- $I_{\text{нак}}$ – накопленный износ объектов капитального строительства
- $I_{\text{физ}}$ – физический износ объектов капитального строительства
- $Y_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- $Y_{\text{экон}}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства



- ▶ Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - определение прибыли предпринимателя
 - определение износа и устареваний
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

- ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
 - метод коэффициентов удорожания (индексный)
 - метод количественного анализа
- ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта
- ▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- ▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
 - Функциональное устаревание ($U_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
 - Экономическое (внешнее) устаревание ($U_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Определение прибыли предпринимателя

- ▶ Прибыль предпринимателя ($\Pi_{\text{дев}}$)
 - Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
 - Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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

▶ Доходный подход

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

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

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

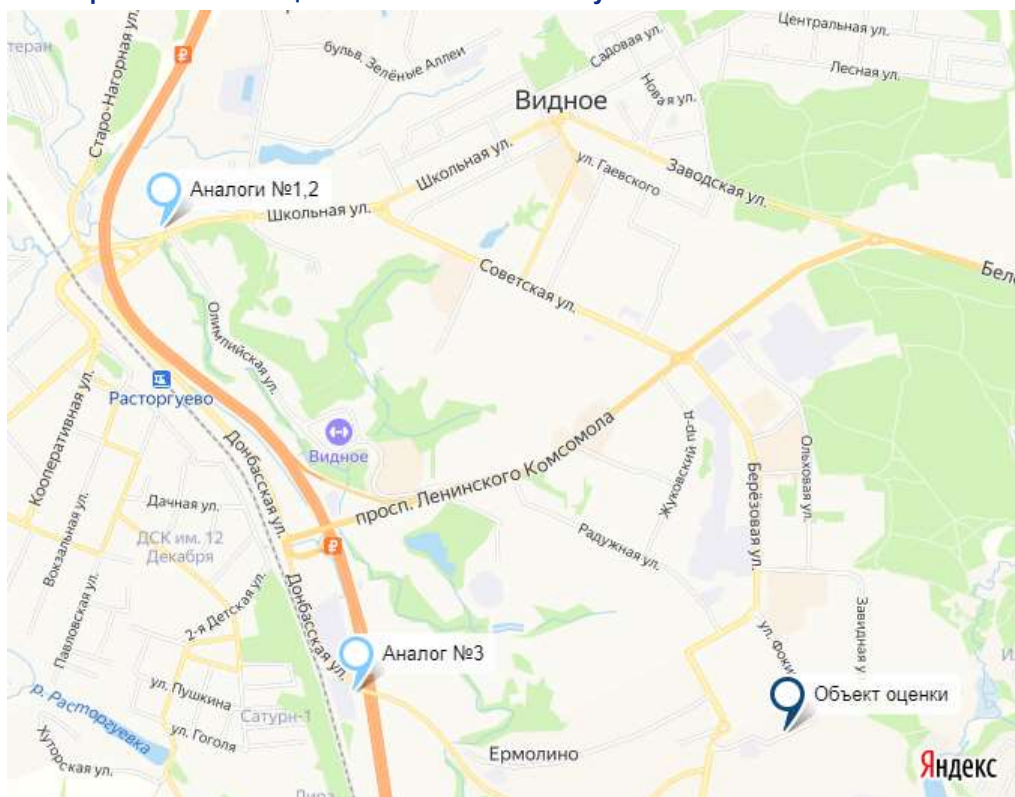
▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:

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

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



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости земельного участка

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

22 930 000 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская обл., Видное, ул. Ново-Нагорная	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 3 км	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 5 км
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	1 143	1 686	2 045
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины	объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки, магазины, склады	объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки, магазины, склады	объекты дорожного сервиса
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	1 окт 2021	1 окт 2021	1 окт 2021	1 окт 2021
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		8 999 999	12 999 999	11 999 999
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		7 874	7 711	5 868
Контакты		79 150 414 234	79 586 163 243	79 852 361 102
Источник		https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/258161745/	https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_169_sot_omnznacheniya_2170113697	https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_205_sot_omnznacheniya_2105986206

Источники: Анализ Исполнителя

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



Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		7 874	7 711	5 868
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		7 874	7 711	5 868
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		7 874	7 711	5 868
Дата предложения	1 окт 2021	1 окт 2021	1 окт 2021	1 окт 2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		7 874	7 711	5 868
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,8%)	(10,8%)	(10,8%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		7 024	6 878	5 234
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская обл., Видное, ул. Ново-Нагорная	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 1-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 3 км	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон, Новокаширское шоссе, 5 км
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от автомагистралей	расположен вблизи М-4 Дон	расположен вблизи М-4 Дон	расположен вблизи М-4 Дон
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		(22%)	(22%)	(22%)
Расположение относительно красной линии	первая линия второстепенной улицы	первая линия магистральной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(9%)	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	1 143	1 686	2 045
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(19%)	(15%)	(13%)

Источник: Анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки, магазины, склады	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки, магазины, склады	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, %</i>		(61,2%)	(47,8%)	(45,8%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		61,2%	47,8%	45,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 020	4 560	3 552
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,276	0,354	0,369
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		4 038		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		22 930 000		

Источник: Анализ Исполнителя



Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

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

- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на первой линии второстепенной улицы, а объект-аналог №1 расположен на первой линии магистральной улицы, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, 4-е издание от 11.01.2021 г., стр. 19). Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 9%, рассчитанная следующим образом: $(1,06/1,17-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2020 («Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», 2020 г., стр. 106, рис. 19). В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты по цене предложения для земельных участков коммерческого назначения. Расчет корректировки на площадь приведен в таблице далее

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

Источники: Анализ Исполнителя

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



Выбор метода расчета

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

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 203,3 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь составляет 2 470,14 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные расходы и НДС

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика. Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду составил 8 784 884,77 руб./мес. с НДС. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 82,5% от коммунальных платежей или 675 507 руб./мес. с НДС (82,5% * 818 796,38). Суммарный потенциальный валовый доход составил 113 524 701 руб. в год с НДС (включая арендную плату и возмещаемые коммунальные расходы)
- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости и Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, данные от 11.01.2021 г.). Уровень недозагрузки для объектов за пределами МКАДа составил 11,03%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовый доход составил 101 002 927 руб./год с НДС (113 524 701 руб./год – 11,03%)

Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам, принятым по данным Заказчика, относятся: заработная плата обслуживающего персонала и службы управления зданием, техническое обслуживание и уборка, обеспечение службы эксплуатации, коммунальные невозмещаемые расходы и прочие расходы
- ▶ К операционным расходам, рассчитанным Исполнителем, относятся: налог на имущество, земельный налог, вознаграждение управляющей компании, резерв на замещение
- ▶ Эксплуатационные расходы по данным Заказчика составили 1 418 795,65 руб./мес. или 17 025 548 руб./год с НДС (см. Приложение 5)

Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 22 октября 2019 года)» размер налоговой ставки составляет 1,8% в 2021 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса. Налог на имущество по состоянию на Дату оценки составил 2 529 939 руб./год (140 552 189,43 * 1,8%)

Определение величины земельного налога

- ▶ Согласно Решению Совета депутатов Ленинского городского округа МО от 21.10.2020 N 16/4 (ред. от 27.01.2021) «О земельном налоге на территории Ленинского городского округа Московской области» налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности, составляет 1,5%
- ▶ Величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка. Земельный налог по состоянию на Дату оценки составляет 537 491 руб./год (33 832 124 * 1,5%)

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 50 из 92



Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2021 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 5% от ПВД
- Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 5 676 235 руб./год (113 524 701 * 5%)

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (Договор страхования имущества №SYS1887730465 от 15.01.2021 г.) и составили 200 000 руб./год (см. Приложение 7 к настоящему Отчету)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 180 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	3 203,3	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	16,37%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб.	644 352	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 26 613 600 руб./год с НДС. Итоговый расчет приведен в таблице далее
- Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group), величина операционных расходов торговой недвижимости за пределами МКАДа составляет от 19,07% до 30,11% от ПВД

- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что величина операционных расходов в размере 23,4% от ПВД (26 613 600 руб./год / 113 524 701 руб./год) соответствует рыночным реалиям

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	17 025 548
в т. ч. коммунальные	9 825 557
Налог на имущество	2 529 939
Земельный налог	537 491
Резерв на замещение	644 352
Страхование	200 000
Вознаграждение управляющей компании	5 676 235
Итого, руб. округленно с НДС	26 613 600

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ со среднемесячной доходностью за сентябрь 2021 г. Доходность по ним составила 7,50%

- 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:

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

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 51 из 92

Financial

Consulting

Group



где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании информации, опубликованной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group). Средний срок экспозиции для помещений специализированный торговых объектов составил 9 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,41%

► **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 2,25%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1	
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный					1
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	-	-	2	1
Взвешенный итог		5	-	-	8	5
Сумма		18				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,25				
Итоговая премия за риск		2,25%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Размер вознаграждения за управление

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест - управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,37%

Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = R / (1 + R)^{k-1}$$

где:

- $R_{возв}$ - 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 – 4 года (2021 год – 2017 год). Соответственно, оставшийся срок равен 96 лет (100 лет - 4 года)

► Таким образом, норма возврата составила 0,000006739%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2020
Оставшийся срок службы	97
Ставка дисконтирования, %	16,37%
Норма возврата, %	0,000006739%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2024 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,50%
Премия за специфический риск	2,25%
Премия за низкую ликвидность	5,62%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,37%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000006739%
Ставка капитализации	12,37%

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 92, таб. 46) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,0% до 12,4%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,37% соответствует рыночным реалиям

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

- Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	113 524 701
Недозагрузка, %	11,03%
Действительный валовый доход	101 002 927
Операционные расходы	26 613 600
Чистый операционный доход	74 389 327
Ставка капитализации, %	12,37%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	601 500 000

Источники: Анализ Исполнителя

- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **601 500 000 руб. с НДС.**



	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	55
Приложения	56



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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	601 500 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			601 500 000,00
в том числе справедливая стоимость земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080, руб., округленно, НДС не облагается			
			22 930 000,00
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, мкрн "Купелинка", квартал Северный, д. 2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, руб., округленно, с НДС			
			578 570 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание, руб.	482 142 000,00
Земельный участок, руб.	22 930 000,00
Итого	505 072 000,00

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подходов. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 01 октября 2021 г., составила:
 - 505 072 000 (Пятьсот пять миллионов семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **482 142 000 (Четыреста восемьдесят два миллиона сто сорок две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **22 930 000 (двадцать два миллиона девятьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	1. Декларация качества оценки	57
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	2. Список используемой литературы	58
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	3. Полисы страхования ответственности	59
Основные факты и выводы	16	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	61
Описание Объекта оценки	19	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	62
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24	6. Фотографии Объекта оценки	63
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40	7. Документы, предоставленные Заказчиком	66
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54	8. Информация из сети Интернет	89



- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации «СМАО»

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
 - «Земельные участки, часть 2», 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>



Полисы страхования ответственности (1/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09919/77490195/19 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СУЩЕСТВЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																													
г. Москва, 27 ноября 2019 г.																													
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физического и юридического лиц при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Заявление»), на котором Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных настоящим Договором событий (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.																													
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2019 (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.																													
Подписание настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что условия Правил страхования, оговоренные в нем и образуют выписку. В случае, если какой-либо из оговоренных настоящим Договором условий Правил страхования, предусмотренного акту имеют порошение настоящим Договором.																													
СТРАХОВАТЕЛЬ:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119302, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, ИНН 77-03300034, ОГРН 772620001 О/О: 40701610001300000085 и АО «Альфа Банк», г. Москва, № 30101810330000000003, ИНН 77-034570993.																												
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 109840, город Москва, город Троицк, Академическая набережная, дом 4, кв 3 ИНН 77-05549099																												
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период окончания настоящего Договора определен Правилами страхования.																												
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 891 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (допустимое) Лимит ответственности по ассоциации (рублями, в том числе договором Страхования по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы)																												
ФРАКЦИЯ	Фракция не установлена (допустимое)																												
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем в полном объеме перечислением на расчетный счет лица в адрес Страховщика 3-ю кассовую в совокупной сумме: <table border="1" data-bbox="580 699 973 828"> <thead> <tr> <th>Векс</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>200000</td> <td>Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае невылаты федерального страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, потерпевший автоматически дорожно прекращает свое действие, с даты, следующей за последним днем срока оплаты федерального взноса, без направления Страхователем уведомления о дорожном расторжении договора и без уведомления страхователя о расторжении договора. Страхователь, при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>		Векс	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Векс	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																											
1	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																											
2	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																											
3	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																											
4	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																											
5	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																											
6	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																											
7	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																											
8	200000	Пятнадцать тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству третьим лицам страхованные имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборбрателей в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения профессиональных ошибок и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением ему третьими лицами (лицами, привлеченными) к возмещению вреда, раз наступления ответственности, за причинение вреда распределяется по договору страхования.																												
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является профессиональные ошибки, на случаи наступления которых возлагается страхование. По настоящему Договору указан, но не является объектом страхования, в соответствии с Правилами страхования является предоставление Страхователем претензии (иск, требования) к возмещению вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоборбрателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на правление оценкой при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 3.1.12.30) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоборбрателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требования) о возмещении вреда принята Страхователем добровольно по предварительному согласию Страхователя или истинности в силу взыскания суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененное данным субъектом, впервые заявлено.																												

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	последней оценочной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) и/или на период 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, описанное в п. 3.1.12.3 Правил страхования, предусмотренных настоящим Договором. Наступление Договора, о наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоборбрателю, при наступлении интересов которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и наличием обязанности Страхователя осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение имущественных интересов третьих лиц и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением ему третьими лицами (лицами, привлеченными) к возмещению вреда, раз наступления ответственности за причинение которого возмещаем по договору страхования, при условии что такие расходы пропорционально поименовано оговорены со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность, осуществляемая Страхователем, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым не гарантировано, соответствующим требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и заключенный ему договором, выполняющее работу в предмет области их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.							
СТРАХОВЫЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоборбратителям); • возмещаемые расходы на привлечение профессиональных экспертов и оплату выноски Страхователя, расходы по владению в судебных органах дел по предметам страховых случаев (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); • расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заключением ему требований (исков, претензий) и возмещением вреда, если получены соответствующие за привлечение которого возмещаем по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.</p>							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Предоставить полную и достоверную информацию, которая может повлечь возмещение (или предоставление претензии или иски третьих лиц, в том же при предоставлении Страхователем (лицом) третьим лицам в трехдневный срок с получения иски пообиды в пользу Страховщику в размере взыскания, обоснованного и взыскания пообиды события по и-м. Взыскатель/Иски по и-м по и-м. Российской Федерации, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в (предельно) сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1408 714 1823 799"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>в 10 (десять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 000 до 200 000 000</td> <td>до 18 (восемнадцати)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Сумма 200 000 000</p> <p>Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Страховом акте в сроки выплаты в сроки выплаты в сроки возмещения и взыскания, которое поддается ввиду Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день отчисления (расчета) суммы Страхового Акта (обозначенный Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документа, необходимого для решения вопроса о выплате, указаный в Правилах страхования).</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	в 10 (десять)	От 40 000 000 до 200 000 000	до 18 (восемнадцати)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	в 10 (десять)							
От 40 000 000 до 200 000 000	до 18 (восемнадцати)							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в арбитражном суде.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСООБЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют равную юридическую силу. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Пискарев Александр Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.10-80, ил. почта: PiskarevAS@alpha.ru; - Клименко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.30-73, ил. почта: KlymenkoAA@alpha.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Система Наталья Николаевна, ил. почта: natyashov@gr-partner.com Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных приложений в простой письменной форме и подписываются: ил. почта: natyashov@gr-partner.com.							
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заключения Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной Финансового Консультирования		СТРАХОВАНИЕ: АО «АльфаСтрахование» 						
в лице Генерального директора Ситникова Артем Дмитриевича, делового по основанию Устава		в лице Председателя правления оценочного страхования Корпоративный блок МРД, Шустова Антона Сергеевича, делового по основанию доверенности №187818 от 27 января 2019г.						

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 59 из 92



Полисы страхования ответственности (2/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0901R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва	27 ноября 2019 г.		
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховым сумм и лимитами ответственности. Настоящий Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком от 22.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»); Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосвязанные сторон по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшим настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если выше-сказано не соответствует действительности, Страхователь, принимая настоящую форму, имеет полномочия настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13066634, ОГРН 772021001 р/с 40707083090300000305 и АО «Альфа Банк», г. Москва, р/с 30101810200000000893. ОИВ 044525563.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Бюджетное Агрия Дмитриевна Адрес регистрации (или ИНН): 509101153461		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по указанным (отсутствуют) Лимит ответственности по каждому судебному и иным расходам Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 15% от страховой суммы.		
ФРАКЦИА	Фракция не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИА	Фракция по настоящему Договору составляет – 44 000,00 руб. (сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем Банковского перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2 мая включительно в следующие сроки:		
	№ п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:
	1	22000	1 января 2020 г.
	2	22000	1 января 2021 г.
	Или путем внесения наличных денежных средств в кассу и в срок, предусмотренный настоящим Договором, подписав автоматически договор, подтверждающий свое согласие, до дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без заключения двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.		
	В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования является имущественный интерес, связанный с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие применения судебных экспертиз, заключенных договором на применение оценки, и (или) третьих лиц (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности на применение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба; при условии, что: - данные (бездельные) оценщика, повлекшие применение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеются данные прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех исключений, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступлением и возникновению ущерба (имущественного ущерба) факт применения ущерба третьими лицами (бездельными) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении		

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ	ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы применяются в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о защите требований.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости федеральными стандартами оценки, стандартов, правил, и (или) на настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <ul style="list-style-type: none"> на исполнение Договора в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальные ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обобщения и статьи законности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по предполагаемым страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат сам вред); расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, наравненно от наступления ответственности Страхователя за применение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховые премии. Фракции» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (включаются) в том объеме, убытки, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.</p>	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в предельный срок и в разумный срок сообщить в субъект Страхованию с указанием факта, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: zom@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страховым делом. Денежные выплаты страхового возмещения считаться день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, уполномоченных за подписью Страхователя:</p> <ul style="list-style-type: none"> Клименкин Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: Kli@alfast.ru; Паренько представитель Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страхователем: – Сысорова Наталья Николаевна эл. почта: natalya@alfast.ru <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
Секретарь Агрия Дмитриевна		в лице Руководителя управления имущественного страхования Корпоративного отдела ИЦИ Шаболова Анна Сергеевна, действующего на основании доверенности №11808118 от 27 октября 2018 г. Дата: 2019.11.27. 09:11:00

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6





№ 3824 от 06.08.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 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 приказа	Предлежит
016848 -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 «06» августа 2021.

Дата составления выписки «06» августа 2021.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

119311, Москва, ул. Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.cmao.ru, (495) 604-41-89, 604-41-70, info@cmao.ru

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 61 из 92





Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
 b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
 Страница 62 из 92



Фасад здания



Фасад здания



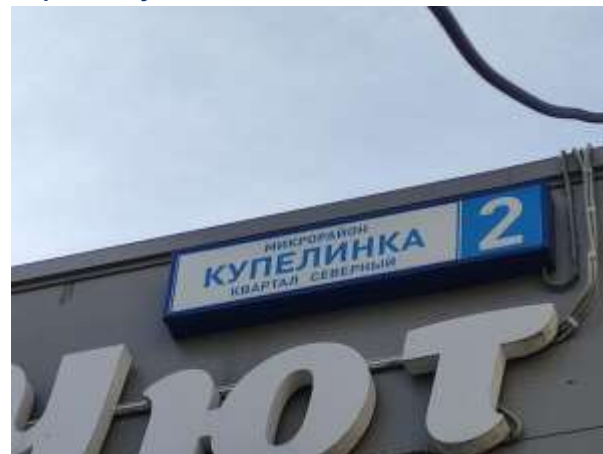
Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Входная группа (дебаркадер)



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
10 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:21:0080105:12070
Номер кадастрового квартала:	50:21:0080105
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, Леонидский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон "Купелинка", квартал Северный, дом № 2
Площадь, м2:	3203,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торговый центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	140552189,43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0080105:10080
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Гаврилова Валерия Валерьевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "КСИ Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413

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



М.П.

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 67 из 92

Financial
Consulting
Group



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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 6	
Кадастровый 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	ИИИИИИИИ И И
		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 68 из 92



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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		А.П.АМОНОВА



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 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 70 из 92



		Здание		Лист 5
		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, № 1в/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:	Принята 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 А. В.
			инициалы, фамилия



М.П.

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6

Страница 71 из 92

Financial
Consulting
Group



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

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



Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 72 из 92



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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

М.П.

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 73 из 92

Financial
Consulting
Group



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	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:10080	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно одиннадцать" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0080105:10080-50/021/2019-10 19.12.2019 14:05:13
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.12.2019 14:05:17
	номер государственной регистрации:		50:21:0080105:10080-50/021/2019-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активно одиннадцать", № 3773, Выдан 16.07.2019 Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, Выдан 25.09.2020
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

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



М.П.

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6

Страница 74 из 92

Financial
Consulting
Group



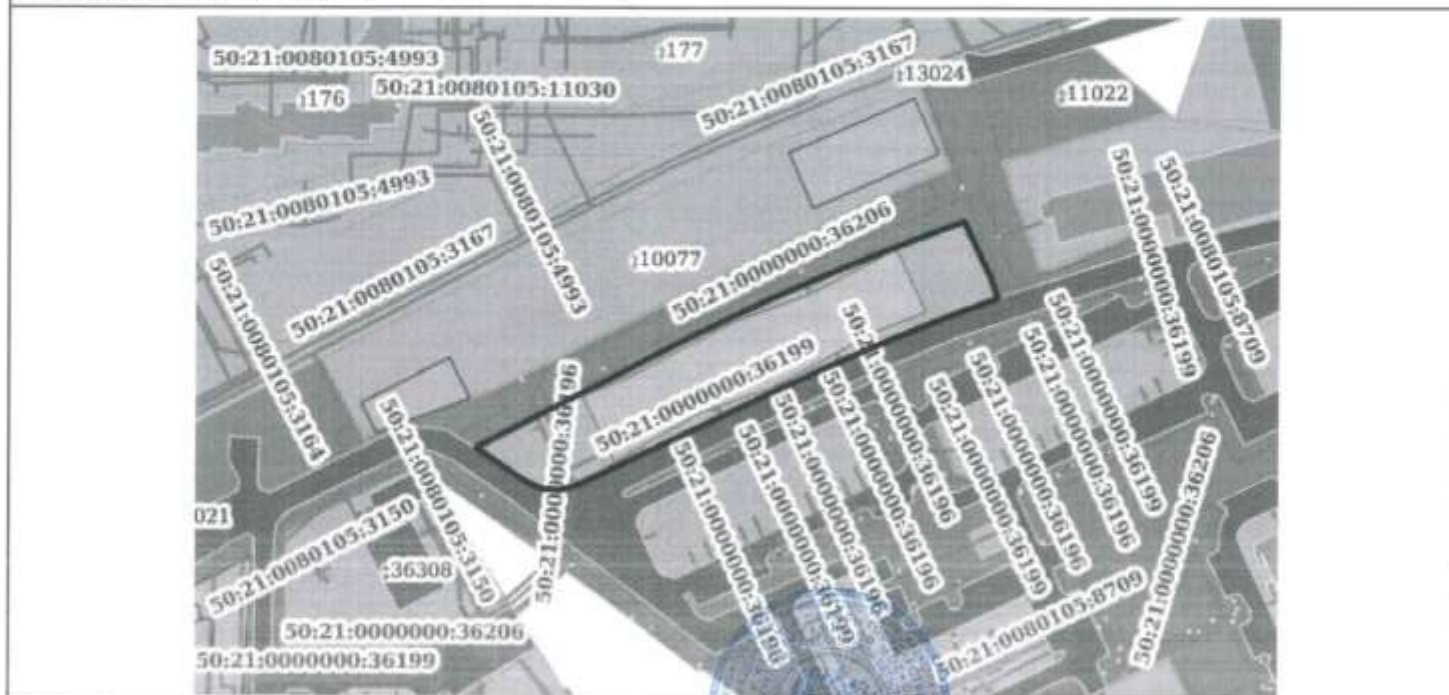
Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

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

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

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

М.П.

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 75 из 92





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)

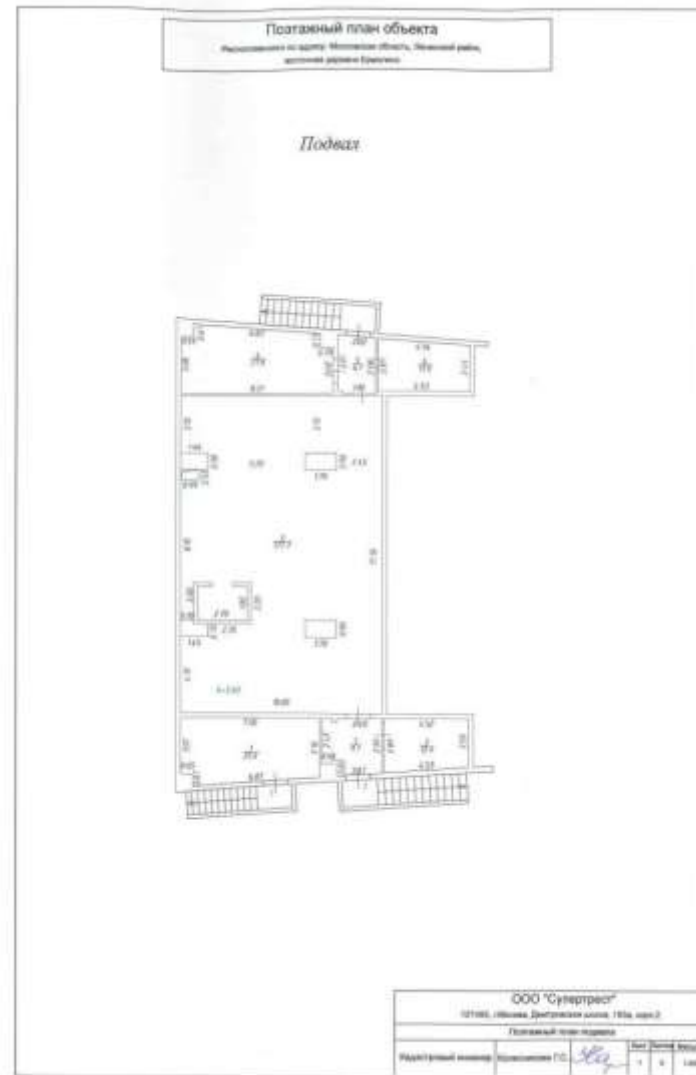
СОДЕРЖАНИЕ:

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



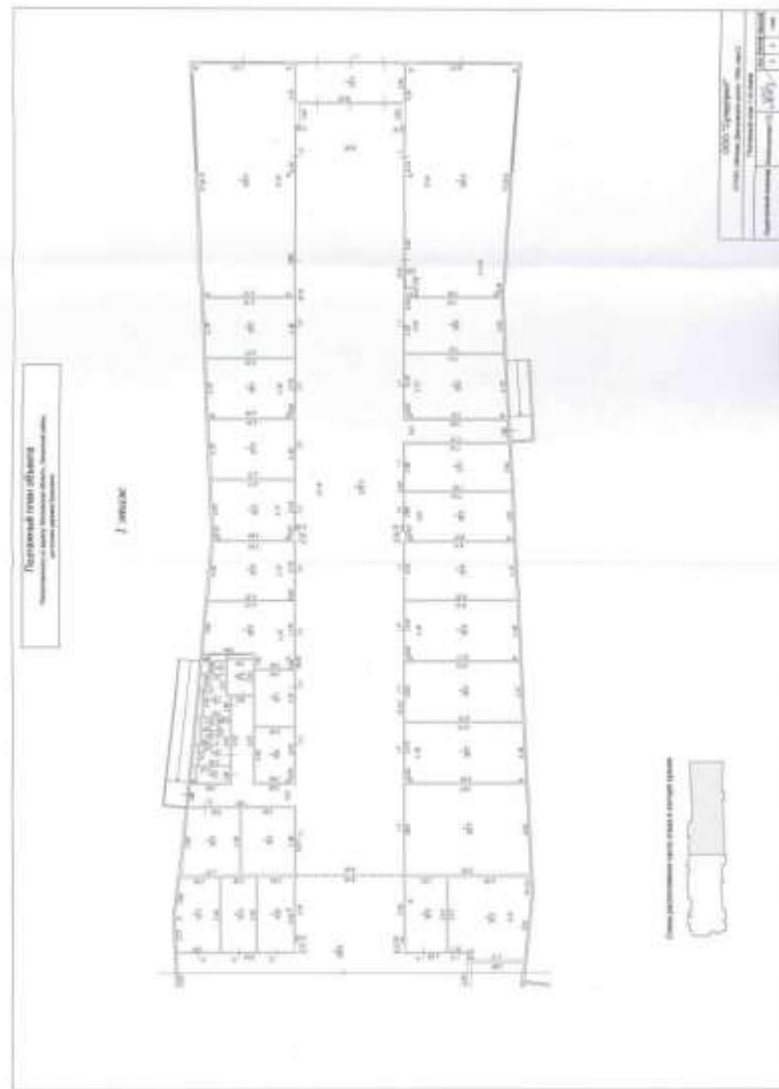
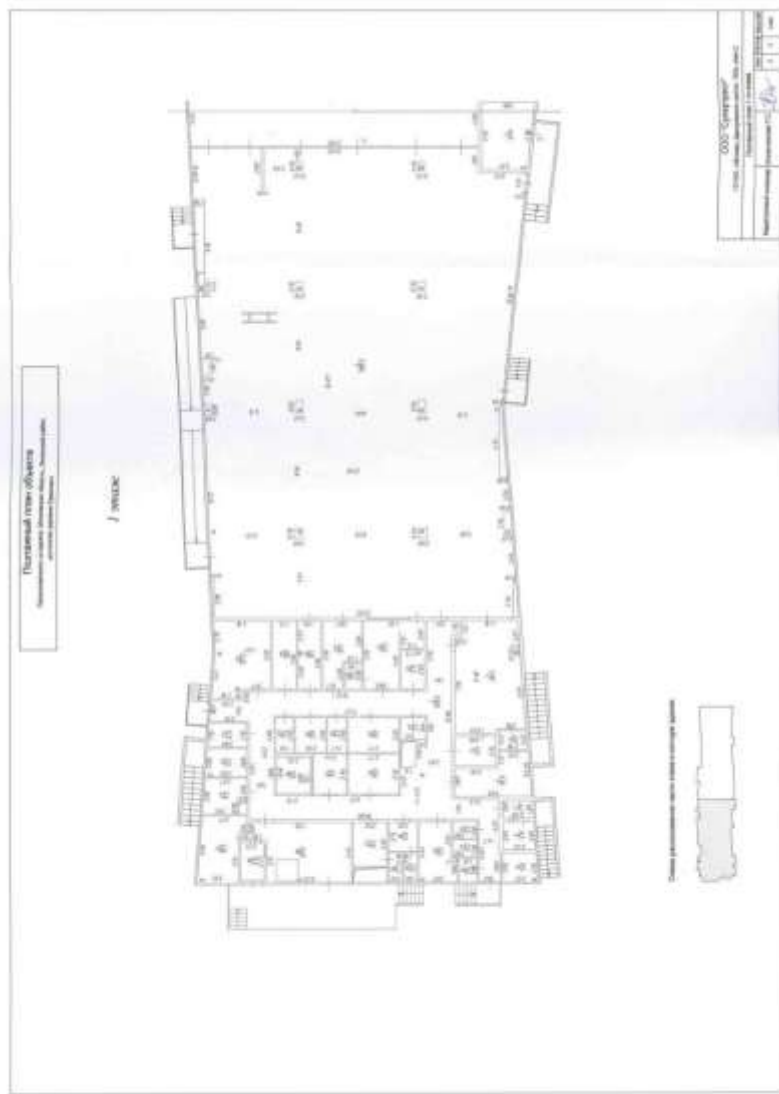
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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



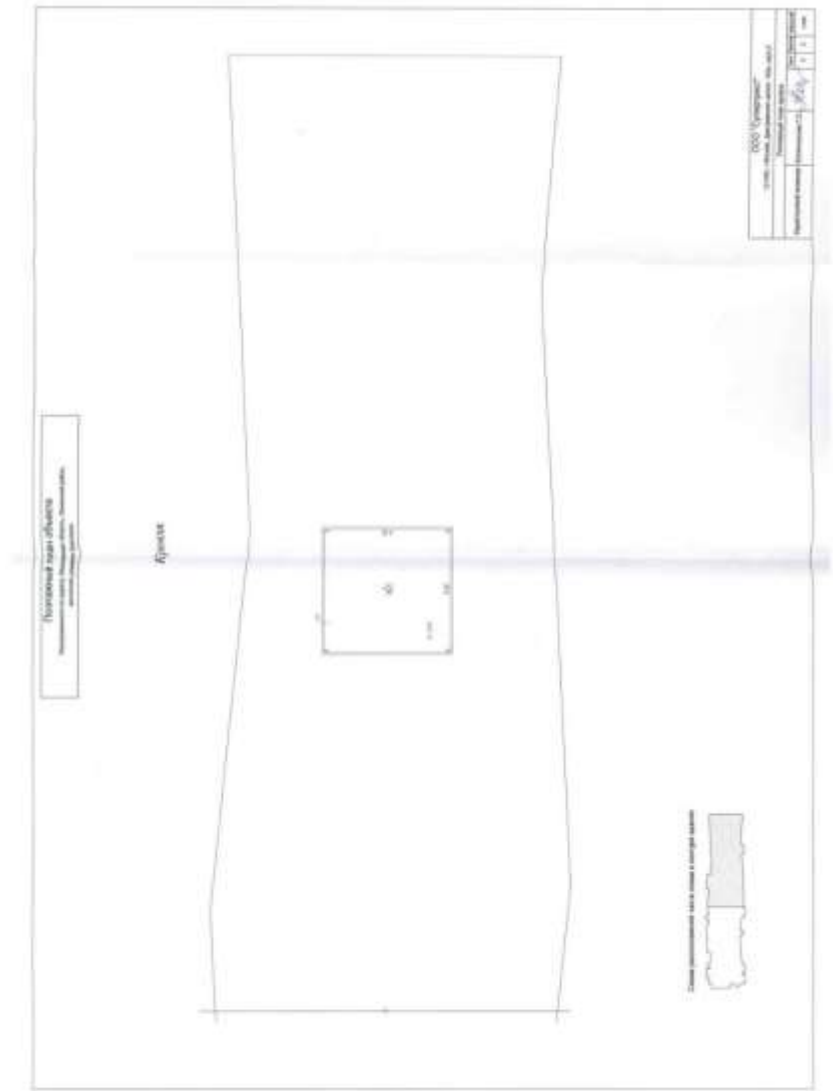
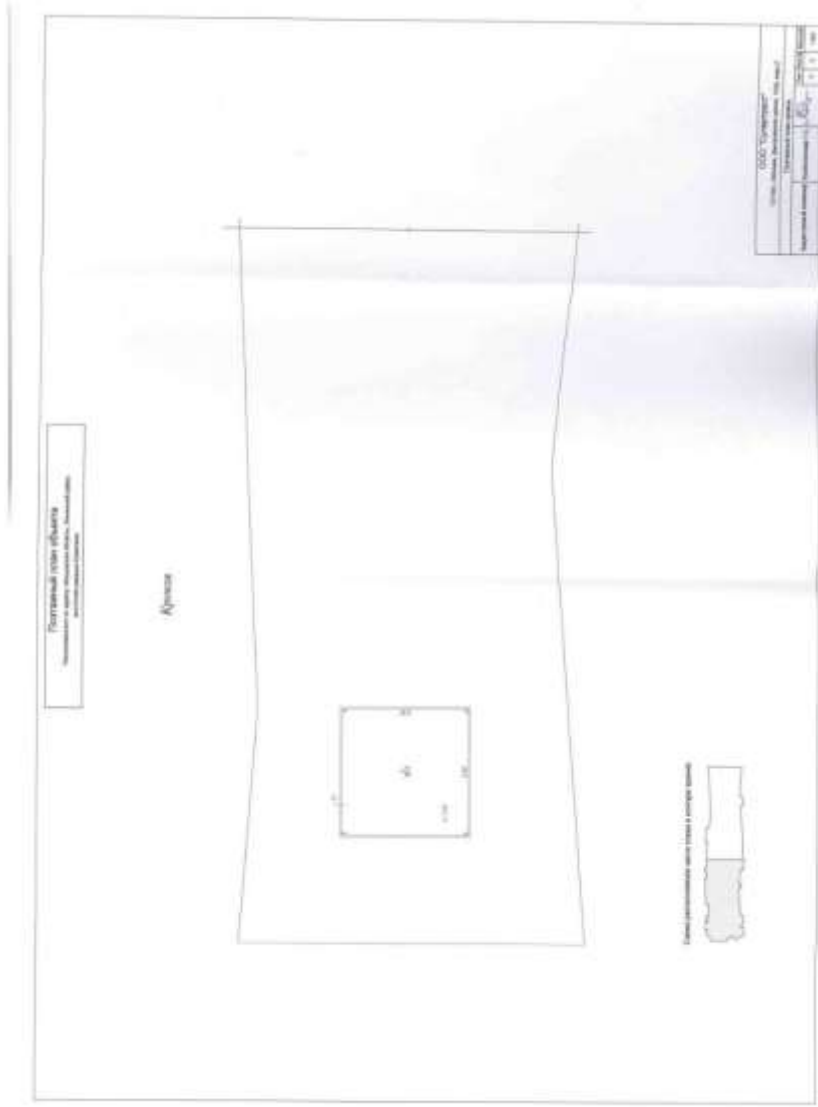
Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
 b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
 Страница 77 из 92





Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
 b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
 Страница 78 из 92





Документы, предоставленные Заказчиком (14/18)

Экспликация по новым помещениям

№ Этажа	№ помещения	Назначение части помещения	Формула площади площади	В том числе:			Итого площадь по внутреннему обмеру, кв.м
				Общая площадь, кв.м	Основная	Вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Переходный коридор	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
1	2	Кухня	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
1	3	Поробоч. помещение	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	4	Мужские	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
1	5	ЖИТ	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
1	6	Женские	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
1	7	Поробоч. помещение	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	8	Трибуна	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
1	9	Туалетная комната	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
1	10	Поробоч. зона	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	11	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	12	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	13	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	14	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	15	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	16	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	17	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	18	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	19	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	20	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	21	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	22	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	23	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	24	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	25	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	26	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	27	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	28	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	29	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	30	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	31	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	32	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	33	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	34	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	35	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	36	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	37	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	38	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	39	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	40	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	41	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	42	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	43	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	44	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	45	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	46	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	47	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	48	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	49	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1
1	50	Салон	(1.88+2.85)*2.85	6.1	6.1		6.1

15	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
16	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
17	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
18	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
19	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
20	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
21	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
22	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
23	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
24	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
25	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
26	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
27	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
28	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
29	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
30	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
31	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
32	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
33	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
34	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
35	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
36	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
37	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
38	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
39	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
40	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
41	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
42	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
43	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
44	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
45	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
46	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
47	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
48	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
49	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4
50	Салон	(3.88+3.18)*2.85+0.31*2.85	25.4	25.4		25.4

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
 b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
 Страница 80 из 92



Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью 40
страниц листов
15.08.2017 г.
Иванов Иван Иванович





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770601001
 123117, Москва, Пресненская набережная, д. 12,
 Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 9
 info@aktivoinvest.ru
 тел./факс: +7(495) 130-64-64
 гор./веч. линия 8 (800) 500-64-64

По запросу

от 01.10.2021 № 6/н

СПРАВКА

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

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

Доходная часть по состоянию на 01.10.2021 г.

№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата (включая арендаторские услуги), руб. в мес. с НДС по состоянию на 01.10.2021
1	4	ООО "Нас-Фирм"	Аптека	134,0	ДА №9V/2017	01.04.2018	10	481 954,00
2	14	ИП Маслова А.Д.	Суды	16,9	ДА №20V/2018	07.05.2018	5	161 950,98
3	15	АО "Торговый дом "Перекрестки"	Продукты	242,0	ДА №1V/2017	06.12.2017	10	5 151 224,01
4	23	ИП Давыдов Э.Р.	Косметика	11,8	ДА №8V/2017	07.05.2018	5	81 883,03
5	25	ИП Горюнов И.С.	Крафт Beer King	28,4	ДА №11V/2017	07.05.2018	5	149 602,38
6	27	ИП Сагоян Г.Э.	Офиса/Генератор	26,2	ДА №18V/2017	07.05.2018	5	134 800,78
7	28	ИП Минаев Г.Ж.	Салон красоты/Кур-Тел	27,3	ДА №17V/2017	07.05.2018	5	137 560,00
8	11, 12, 13	ООО "Альфо-М"	Четыре пати	137,4	ДА №14V/2017	07.05.2018	5	574 837,37
9	18, 19	ООО "Татис"	Две бани	32,0	ДА №2V/2017	07.05.2018	5	208 542,00

3 - МОИ 12	Часть земельного участка	ПАО СБЕРБАНК	Банковот СБ А-11	1,0	ДА №5000234080	18.04.2020	11 мес.	7 500,00
11	Помещение	ООО "Активо-Инвест"		583,84	ДА №1/МА	22.12.2020	11 мес.	2 878 325,00
12	Помещение	ООО "Активо-Инвест"		129,0	ДА №3/МА	10.03.2021	13	817 072,21
13	Часть земельного участка	ООО "Активо-Инвест"		60,0	ДА №10МА	22.12.2020	11 мес.	59 800,00
Итого								8 784 894,27

По состоянию на 01.10.2021 г. площадь вакантных площадей составляет 12 кв. м.

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 01.10.2021 г.:

№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб. в мес. с НДС
1	Коммунальные расходы (электричество, вода и водоотведение, подогрев воды, отопление, вентиляция и потери тепловой энергии)	818 796,38
2	Охрана	80 000,00
3	Эксплуатация (ФОТ, связь, обслуживание, вывоз мусора и др.)	474 999,27
4	Текущий ремонт	25 000,00
9	Прочие	20 000,00
Итого		1 418 796,65

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



7.5. Страховой объект
 7.5.1. По решению заказчика и Страхователя и при наличии согласия выгодоприобретателя заключаются договоры страхования, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
 7.5.2. Распространить действие и страховую сумму и предельную сумму Страхователя (Выгодоприобретателя) на необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, в разумный срок до 30.03.2021. Протокол в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты заключения Страхователем.
 В течение указанного срока оформить документы и предоставить страхователю сведения, документы, подтверждающие наличие страхового полиса, либо уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) о том, риск ответственности историей застрахован в отношении каже из объектов в соответствии с условиями страхования, либо уведомить в течение указанного периода в страховой компании о наличии страхового полиса.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА
 8.1. Размер страховой выплаты определяется в соответствии с условиями заключенного договора, но не может превышать действительного размера страховой суммы и лимита возмещения, за вычетом аккордной и договорной страховой франшизы.
 В случае события или события, вызвавшего наступление страхового случая, Страхователь или Страхователь, когда имеет место страховой случай, обязан уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.2. При страховом случае Страхователь обязан уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 В случае страховой суммы и лимита возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) о том, что Страхователь (Выгодоприобретатель) уведомил Страхователя (Выгодоприобретателя) о наступлении страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.3. При определении размера страховой выплаты Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) о том, что Страхователь (Выгодоприобретатель) уведомил Страхователя (Выгодоприобретателя) о наступлении страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.4. При определении размера страховой выплаты Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) о том, что Страхователь (Выгодоприобретатель) уведомил Страхователя (Выгодоприобретателя) о наступлении страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.5. Страхователь уведомляет выгодоприобретателя о наступлении страхового случая в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.6. Страхователь уведомляет выгодоприобретателя о наступлении страхового случая в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.7. Если страховой случай, предусмотренный договором страхования, произошел в течение действительного срока действия договора страхования, то Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) о наступлении страхового случая в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.8. В случае возникновения события, предусмотренного условиями договора страхования, Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) о наступлении страхового случая в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, указанного в условиях договора страхования, Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан уведомить Страхователя (Выгодоприобретателя) о наступлении страхового случая в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 8.10. Если выплата страховой выплаты по договору страхования, либо выплата возмещения аккордной франшизы Страхователем.

9. ДОПОЛНЕНИЕ
 9.1. По условиям страхования страховая выплата производится франшизой (аккордной франшизой).

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ
 10.1. В условиях договора стороны установили договор регулирования взаимоотношений. В случае возникновения спорных вопросов стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего договора.
 10.2. При возникновении спорных вопросов стороны обязуются решать их в соответствии с условиями настоящего договора.
 10.3. Все уведомления, претензии и истребования, направляемые в соответствии с настоящим договором, должны быть направлены в письменной форме по адресу: Страхователь (Выгодоприобретатель) по адресу: Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр. 1.
 10.4. Все уведомления, претензии и истребования, направляемые в соответствии с настоящим договором, должны быть направлены в письменной форме по адресу: Страхователь (Выгодоприобретатель) по адресу: Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр. 1.
 10.5. Страхователь (Выгодоприобретатель) уведомляет Страхователя (Выгодоприобретателя) о наступлении страхового случая в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.
 10.6. По условиям настоящего договора Страхователь (Выгодоприобретатель) уведомляет Страхователя (Выгодоприобретателя) о наступлении страхового случая в течение 3 (трех) рабочих дней с даты наступления страхового случая, за исключением случаев, когда уведомление не требуется, когда имеет место страховой случай.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ
 Страхователь: 

11.2. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования.
 Приложение №1 – Правила страхования ответственности заказчика, ООО.
 Приложение №2 – Закон об ответственности заказчика, ООО.
 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет равную силу.

Агент/представитель страхователя: Денис Юрьевич Александров 8(800)119-990-0000 (звонок бесплатный)	Тел: 77136434
---	---------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕГИОНЫ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 САО «РЕСО-Гаранти»
СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ООО «Экспресс-Услуги «Альфа-Капитал» Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд «Альфа-Капитал»

Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Габриэля, д. 12, стр. 1
 Фактический адрес: 117105, г. Москва, Пятницкий пр., д. 8

ИНН 77/040320
 ОГРН 10277040320
 ОГРЮЛ 10277040320
 ИНН 77/040320
 ОГРН 10277040320
 ОГРЮЛ 10277040320
 ИНН 77/040320
 ОГРН 10277040320
 ОГРЮЛ 10277040320

Заведующий Центром Сервиса ИИЦ «Гаранти» – Директор
 Исполнительный директор САО «РЕСО-Гаранти»
 Директор Центра по работе с инвестиционными фондами и управляемыми активами

На основании договора № 16/19/17 от 17 января 2021 г.
 М.П. 
 На основании договора № 16/19/17 от 17 января 2021 г.
 М.П. 

Страхователь: 

Страхователь: 



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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

222

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

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 108

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

235

Передан через Диадок 01.10.2021 15:46 GMT+03:00
b088cb73-c24b-4192-a579-f810e55593c6
Страница 85 из 92



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

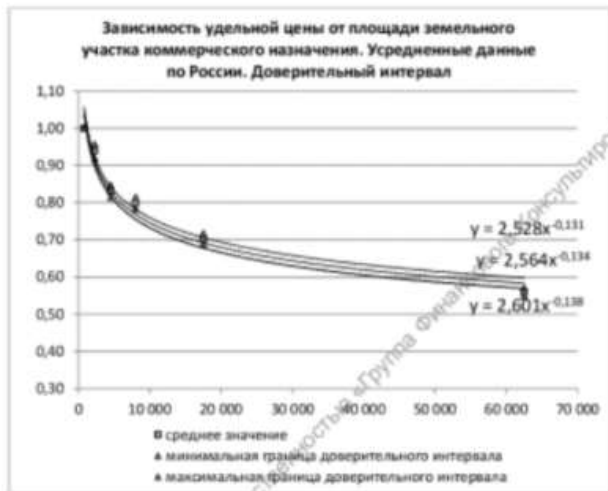


Рис. 19

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 83

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



НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне св-ае 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МКК)	1,08	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МКК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКК	1,10	1,06	1,19

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

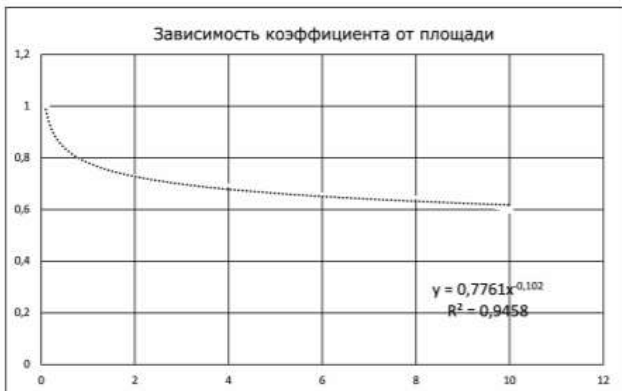
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «пристичность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

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	1,17	1,08	1,27
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной в торосеппенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

5. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
<0,1	1,00	1,12	1,24	1,37	1,52	1,70	
0,1-0,5	0,89	1,00	1,11	1,22	1,36	1,52	
0,5-1	0,80	0,90	1,00	1,10	1,22	1,37	
1-5	0,73	0,82	0,91	1,00	1,11	1,24	
5-10	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	1,12	
>10	0,59	0,66	0,73	0,80	0,89	1,00	



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

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды**,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,20
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,15	1,10	1,22

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Состав площади

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	0,82	0,71	0,90

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	1,58	1,41	1,86
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,85	1,65	2,10

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	16,92	10,51	22,13
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные за пределами МКАД	19,15	11,03	26,33

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,02	19,07	30,11



Справочник оценщика недвижимости-2020: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь 2020 г.

**Значения текущей доходности недвижимости,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,8%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

**Границы расширенного интервала значений текущей
доходности недвижимости**

Таблица 47

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	6,2%	11,1%
2. Торговые объекты	9,7%	7,0%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	6,9%	12,4%



Объект-аналог №1 для земельного участка

Коммерческая земля, 11,4 сот.
 Московская область, Видное, ул. Ново-Нагорная *На карте*
 Диндидовская
 ≈ Каширское шоссе, 3 км от МКАД ≈ Новомышиновское шоссе, 5 км от МКАД

8 999 999 Р

История цены

19 мая 2021	8 999 999 Р	+ 500 000 Р
20 мая 2021	9 499 999 Р	+ 500 000 Р
12 июня 2021	9 999 999 Р	+ 500 000 Р
10 июня 2021	12 990 000 Р	+ 2 990 000 Р

+7 915 041-42-34

11,4 сот. Земли промышленности
 Площадь: Категория:

Предпринятый земельный участок промышленного назначения для конверсии на 1 линия в г. Видное.
 Надатровый номер: 50:21:0900000:46197.

Крайне высокий транспортный поток. Рядом 2 новых микрорайона 1 микрорайон и ЖК Зеленые Аллеи и ЖК Битвавшие холмы, а также прилегающие к ул. Школьных, соединяющий с Видное с Ростаргуевским шоссе и микрорайоном Ростаргуево и Булатниково.

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

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

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

ТУ - электричество 145 кВт

Старт продаж. Динамика до 15%.
 Бизнес-квартал «Промислен». Стоимость от 17,2 млн руб. Площадь от 100 кв. м.
 Класс «А».
 +7 915 126 54 35

Старт продаж. Динамика до 15%.
 Бизнес-квартал «Промислен». Стоимость от 17 млн руб. Площадь от 100 кв. м.
 Класс «А».
 +7 915 126 54 35

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



Объект-аналог №2 для земельного участка

avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_169_sot_promnaznacheniya_2170113697

12 999 999 Р
Кредит под залог недвижимого имущества Подобрать

8 958 616-32-43

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Александр
Аветисян
На Avito с марта 2014

16 2170113697, ☎ 1337 (+22)

до заселения

ПИК

DNS

СК «Перец» - от 4,5 млн Р
4 500 000 Р
Узнать больше

Площадь: 16 9 сот. Расстояние от МКАД: 3 км

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

Предварительный земельный участок пром назначения для коммерции на 1 линии в г.Видное.
Кадастровый номер: 50/21/0000000/46196
Крайне высокий транспортный поток. Рядом 2 новых микрорайона 1 микрорайон и ЖК Зелёные Аллеи и ЖК Битовские холмы, а также торговые и ул. Школьная, соединяющей г.Видное с Ростаргусовским шоссе и микрорайоном Ростаргусово и Булатниково.
Прямой выезд на МКАД 1 км через ул. Староаэродромная и М4 Дюна.
Виды разрешённого использования установленные на земельном участке: Объекты дорожного сервиса, обслуживание жилой застройки, магазины, склады
Возможность быстро построить и получить высокий доход от автомобилей, мойки самообслуживания, автосервиса, гостиницы, кафе, склада, офиса и нежилого помещения.
ТУ - электричество 145 кВт
Размеры 60 метров длина 20 метров ширина.
Возможно подделить участок парцелям по 8 сотки. Стоимость обсуждается

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



Объект-аналог №3 для земельного участка

avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_205_sot_promnaznacheniya_2105986206

11 999 999 ₽
Кредит под залог недвижимого имущества Государство

8 985 236-11-02

Написать сообщение
Отвечает и готово для

Александр
Агентство
На сайте с марта 2014
Закрывает 100 объявлений

10 объявлений по запросу

Подписаться на продавца

№ 2105986206, 2595 (+11)

Площадь: 20,5 сот. Расстояние от МКАД: 5 км

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



Предварительный Земельный участок на 1 линии в жилом застроенном густонаселенном 6 м микрорайоне с Видное. Основная дорога связывающая М4 и улицу Донбасская с 6 микрорайоном с Видное.
Площадь 20,5 сотек. Кадастровый номер 50:21:0000000:41107
Разрешенное использование: объекты дорожного сервиса
Возможно построить: Магазины, рестораны, автосервис, гостиницы, медицинский центр, автомойку, предварительный торговый комплекс, а также нестационарные торговые павильоны.
Технические условия получены (электричество 145 кВт)
Получены также технические условия на выезд-примыкание!
Водоснабжение и водоотведение (канализация).
Газоснабжение
Крайне высокий транспортный поток.
Ровный рельеф.
Ширина 21 м длина 131 м.
Полная готовность к сделке.

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





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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" Ситников Артем Дмитриевич, Генеральный директор	42F695009DADE4AC477687C69F00DE4A с 08.09.2021 11:56 по 08.12.2022 11:56 GMT+03:00	01.10.2021 15:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01A5D7880063AC4BBF4E421856A23595E1 с 29.10.2020 11:08 по 29.10.2021 11:08 GMT+03:00	01.10.2021 16:42 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа