

02 апреля 2021 г.

Отчет об оценке №20210402-2

**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 02 апреля 2021 г.





Конфиденциально

02 апреля 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 №1 от 18 марта 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 02 октября 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 02 апреля 2021 г., составила: **490 700 000 (четыре ста девяносто миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **468 504 000 (четыре ста шестьдесят восемь миллионов пятьсот четыре 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: **22 196 000 (двадцать два миллиона сто девяносто шесть 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	▶ 02 апреля 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 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
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 30.03.2021 г., дата оценки 02.04.2021 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 №1 от 18 марта 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 №20210402-2 от 02 апреля 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>▶ 02 апреля 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 30 марта 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>▶ 584 400 000 руб. с НДС</p>



Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ **490 700 000 (четыре ста девяносто миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **468 504 000 (четыре ста шестьдесят восемь миллионов пятьсот четыре 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: **22 196 000 (двадцать два миллиона сто девяносто шесть 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.



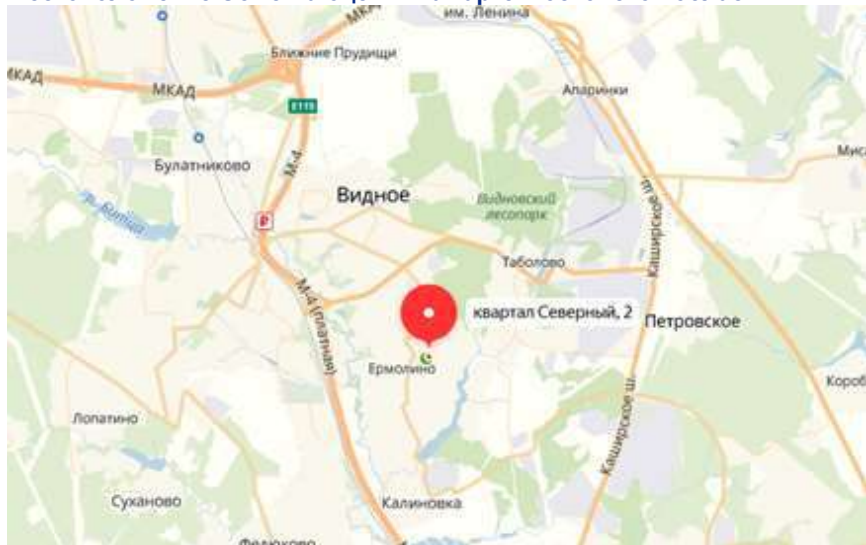
	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные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

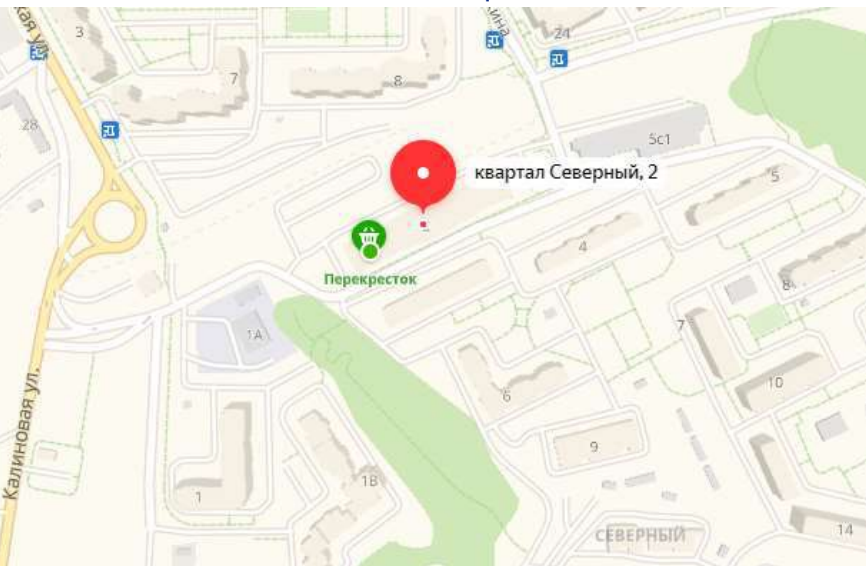
Описание Объекта оценки

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 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
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	Владельцы инвестиционных паев - 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, 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 19.12.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:12070
Кадастровая стоимость, руб.	140 552 189,43
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

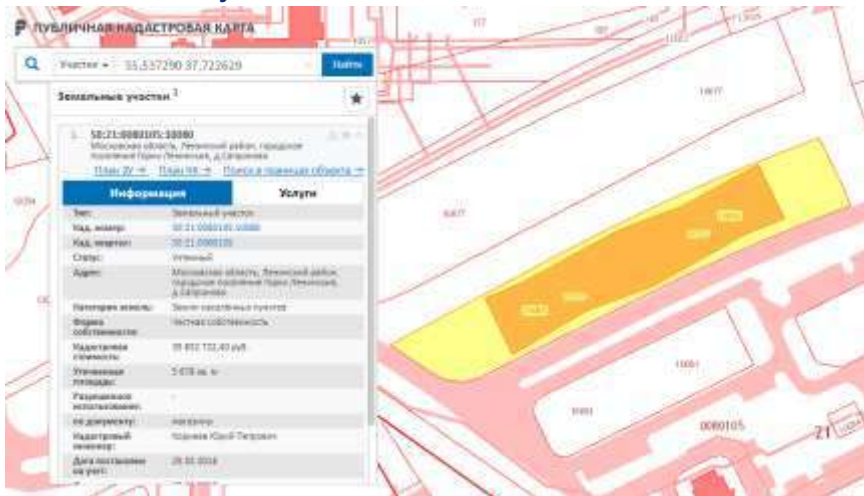
Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
Страница 21 из 92



Financial
Consulting
Group

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	Владельцы инвестиционных паев - 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, 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 19.12.2019 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 19.12.2019 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 19.12.2019 г.
- ▶ Технический отчет на здание по состоянию на 15.09.2017 г.
- ▶ Справка о доходной и расходной части по состоянию на 31.03.2021 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS1887730465 от 15.01.2021 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5

Страница 22 из 92



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080

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



	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание 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(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,4%	3,9%	4,2%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,7)%	4,0%	2,2%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	5,1%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%)
- Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 г.). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 г.)
- Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов
- Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре
- Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом
- Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 г.). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска
- Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта

- По данным ЦБ РФ в январе–феврале российская экономика росла, несколько превосходя ожидания. В частности, выход на докоронавирусный уровень и его превышение происходит во все большем количестве отраслей, в частности в электроэнергетике. Превышение докоронавирусного уровня электропотребления указывает на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей (нефтедобыча – важное исключение), в частности в обрабатывающей промышленности
- Экономическая активность в январе–феврале росла (с поправкой на сезонность), поддерживаемая активным восстановлением в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления. Потребительские отрасли демонстрировали умеренный рост. Электропотребление превысило докоронавирусный уровень, указывая на завершение процесса восстановления и дальнейший рост в большинстве энергоемких отраслей, в частности в обрабатывающей промышленности
- Кредитная активность в январе–феврале сохранялась высокой, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки, что продолжает оказывать поддержку внутреннему спросу
- Рост кредитования в начале 2021 г. продолжился, поддерживая восстановление экономической активности. Прирост рублевого розничного кредитования ускорился до 3,4% м/м S/A. Основным драйвером роста по-прежнему выступает ипотека, которая продолжает поддерживаться низкими ставками и действием льготных программ. Объем выдач рублевых ипотечных кредитов в январе вырос на 37,4% г/г, при этом значительная часть прироста определяется динамикой вторичного рынка – выдачи по ДДУ увеличились меньше, чем по портфелю в целом (на 35,3% г/г). В результате рост рублевого ипотечного портфеля составил 21,8% г/г, с учетом ипотечных ценных бумаг – 22,3%
- Потребительская активность, сдерживавшаяся в конце 2020 г. обострением эпидемической ситуации, в январе резко выросла (рост оборота розничной торговли на 3,8% м/м SA после 0,0% м/м SA в декабре) и достигла докоронавирусных уровней (-0,1% г/г после -3,6% г/г в декабре)
- В целях стабилизации выросших в цене продовольственных товаров Правительство Российской Федерации вводит новые механизмы регулирования, в том числе таможенного. С 2 июня будет введена плавающая пошлина на экспорт зерновых культур в размере 70% от разницы между экспортной и базовой ценами. Собранные средства предполагается перераспределить в виде субсидии пропорционально объему производства
- Без такой настройки механизма распределения пошлин и буфера существуют риски негативного влияния на предложение в зерновом сегменте, реализация которых может частично или полностью нивелировать положительный эффект на ценовую динамику

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00

82a5307917467016c9138420562a555

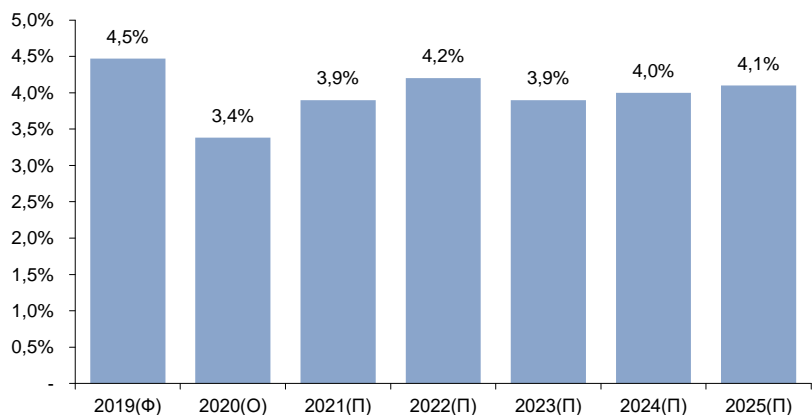
Страница 25 из 92

Financial

Consulting

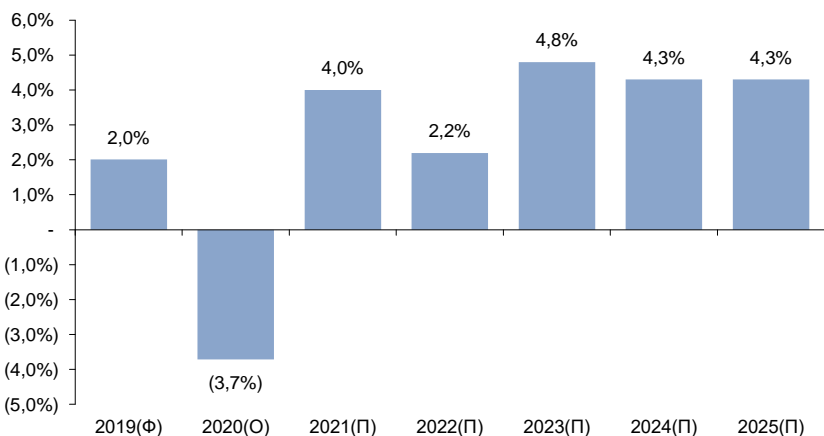
Group

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



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

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



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

Инфляция и рост цен производителей

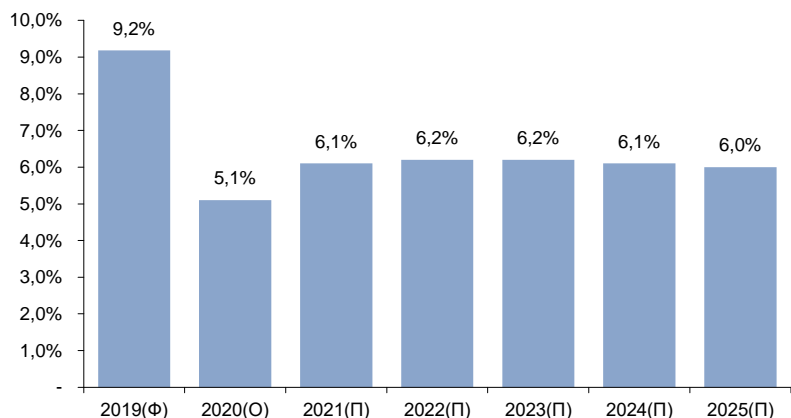
- ▶ В феврале годовая инфляция достигла 5,7% из-за сохранения повышенных текущих темпов роста цен с поправкой на сезонность, а также эффекта низкой базы февраля 2020 г. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, указывают на вероятное сохранение весной повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) вследствие роста издержек, в том числе связанных с перебоями в логистике поставок и перевозок. В результате увеличилась вероятность того, что к концу года инфляция окажется близко к верхней границе прогноза Банка России 3,7-4,2%, а возврат инфляции к 4,0% произойдет в 2022 г.
- ▶ На динамику цен в начале года продолжает действовать большое количество разнонаправленных факторов. После исчерпания влияния краткосрочных проинфляционных факторов можно ожидать постепенного замедления месячного роста цен до уровня, близкого к 4% в пересчете на год
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2021 г. составит 3,9%, в 2022 г. – 4,2%, что сопоставимо с целевыми уровнями инфляции Банка России – 3,7-4,2% в 2021 г. и 4,0% в 2022 г.
- ▶ Согласно данным Банка России, дезинфляционные риски со стороны спроса ослабевают на фоне восстановления доходов. При этом сохраняется влияние на динамику цен со стороны проинфляционных факторов устойчивого характера со стороны предложения, связанных с ростом издержек производителей. Действие последних может сдерживать замедление инфляции в течение 2021 г. и задерживать ее возврат к 4,0% до 2022 г.

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-феврале 2021 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составило 13,1 млрд долл. США, уменьшившись на 4,5 млрд долл. США по сравнению с показателем сопоставимого периода 2020 г.
- ▶ Ключевую роль сыграло ослабление профицита внешней торговли товарами в результате снижения стоимостных объемов экспортных поставок углеводородного сырья, а также вследствие увеличения импорта товаров. При этом ухудшение внешнеторгового баланса было частично нивелировано сокращением дефицита баланса услуг
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора по итогам января-февраля 2021 г. сложилось в размере 12,0 млрд долл. США (14,7 млрд долл. США в сопоставимом периоде прошлого года) и сформировано в основном наращиванием иностранных активов как банками, так и прочими секторами
- ▶ Международные резервы увеличились на 0,5 млрд долл. США в основном за счет операций по покупке иностранной валюты, осуществленных Банком России на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

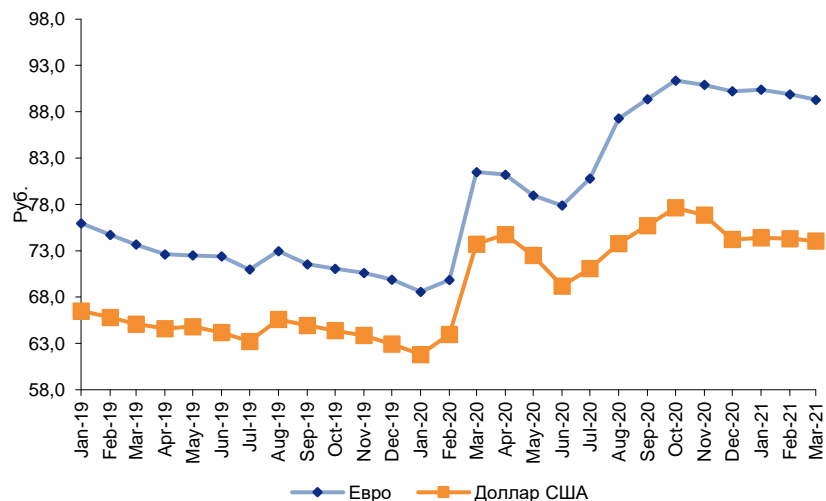


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2021 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам МЭР, в 2020 г. общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA1). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее)
- ▶ По итогам 2020 г. наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4 кв. 2020 г. номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3 кв. 2020 г., реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 г. соответственно)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в феврале по сравнению с прошлым месяцем курс рубля укрепился к доллару на 0,1% по номинальному курсу. Средний номинальный курс доллара за февраль равнялся 74,32 рубля (против 74,39 рубля в январе), средний курс с начала года — 74,35 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в феврале на 0,6% по номинальному курсу против снижения в январе на 0,2%. Средний номинальный курс евро в феврале — 89,88 рубля (против 90,38 в январе). Средний курс января - февраля 2021 г. равен 90,11 рубля за евро

Оперативные индикаторы указывают на продолжение роста экономики в феврале. Среднедневной объем входящих платежей, проведенных через платежную систему Банка России, остается выше уровня IV квартала 2020 г. Наиболее устойчивая положительная динамика финансовых потоков наблюдается в отраслях внутреннего спроса. Прежде всего это касается отраслей потребительского спроса, который, судя по всему, выступит основным драйвером дальнейшего восстановления экономики

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5

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

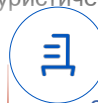
- ▶ Климат: умеренно континентальный

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 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
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:

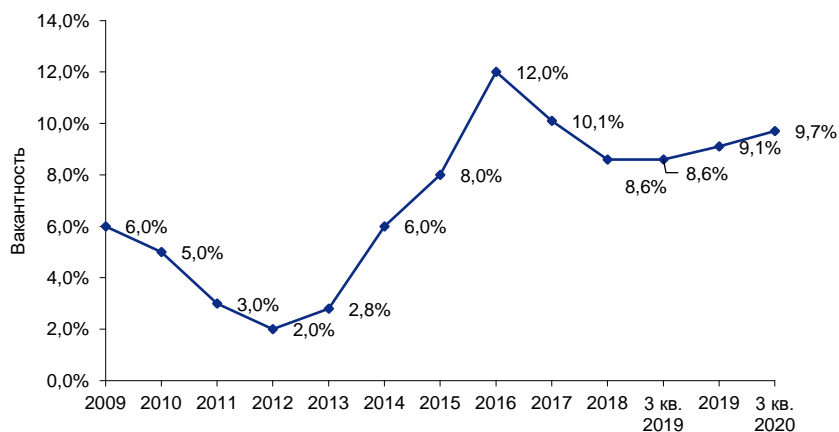
- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ тип объекта
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ соотношение площадей
 - ▶ тип парковки
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ инженерно-техническое состояние здания
 - ▶ площадь земельного 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	13,5/6,51
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	1 470,3/794,3
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

Источник: Knight Frank Research, 2020

Динамика вакантности в торговых центрах г. Москвы



Источник: Colliers International

Анализ рынка торговых помещений Московского региона

Предложение

- ▶ По данным компании Colliers, за 3 кв. 2020 г., в Москве было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — «Эльбрус» (4 573 кв. м) и «Будапешт» (9 911 кв. м)
- ▶ Всего за первые девять месяцев текущего года на рынок вышло шесть торговых центра общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. кв. м, что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 г. Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве увеличился до 7 660 тыс. кв. м
- ▶ В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 604 кв. м на 1 000 жителей, что в 3,1 раза выше среднероссийского показателя
- ▶ Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом 3 кв. 2020 г. — 14 484 кв. м
- ▶ По итогам последних трех месяцев стало известно о переносе открытий пяти торговых объектов на 4 кв. 2020 г. — Vnukovo Premium Outlet (12 000 кв. м), «Рассвет» (6 535 кв. м), «Нева» (5 852 кв. м), «Марс» (5 338 кв. м), «Высота» (6 000 кв. м) — и еще двух проектов суммарной площадью 33 408 кв. м на начало 2021 г. Стоит отметить, что проекты, перенесенные на конец года, также потенциально могут открыться в начале 2021 г., поэтому итоговые показатели фактического открытия торговых центров в 2020 г. еще могут быть скорректированы.
- ▶ Большое количество объектов, анонсированных к открытию в 2020 г., представлены в формате «районные». На них приходится наибольшая доля — 75%. На региональные проекты приходится 17%, на суперрегиональные — 8%.

Спрос

- ▶ За первые три квартала 2020 г. на российском рынке дебютировало 15 новых международных брендов, 14 из которых вышли через Москву. Стоит отметить, что большая часть брендов выходила на рынок в формате корнеров.
- ▶ Среди ключевых открытий 3 кв. стоит отметить первый шведский магазин среднего ценового сегмента Weekday от H&M в ТРЦ «Авиапарк» и заведение известного финского производителя кофе Paulig Cafe & Store на Мясницкой улице
- ▶ 2020 год отметился рекордно низким количеством новых брендов на российском и, в частности, московском рынках. Это связано с тем, что многие ритейлеры в целом сейчас относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности во всем мире, вызванной пандемией. Текущая ситуация усилила положение дискаунтеров на рынке российского ритейла
- ▶ По данным сервиса «2ГИС», в 2020 г. значительно увеличилось число магазинов с ультрадешевой продукцией. За 1-3 кв. 2020 г. популярный магазин фиксированных цен Fix Price открыл 453 точки, из них 192 в 3 кв., а продуктовый ритейлер «Светофор» за последние два года успел разрастись в 1,5 раза.



Условия аренды в торговых центрах Москвы				
Профиль арендатора	Мин. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	Макс. базовая арендная ставка, руб./кв. м/год	% от товарооборота	
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	4 500	10 000	1,5-4	
DIY (> 5 000 кв. м)	3 000	9 000	4-6	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	12 000	23 000	4-6	
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000	35 000	6-8	
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	6 000	10 000	10-12	
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	8 000	20 000	2,5-5	
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000	12 000	6-8	
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000	16 000	7-9	
<i>Операторы торговой галереи:</i>				
Якоря	> 1 000 кв. м	0	12 000	4-12
Мини-якоря	700-1 000	0	14 000	6-12
Мини-якоря	500-700	0	16 000	6-12
	300-500	0	25 000	5-12
	150-300	8 000	18 000	6-14
	100-150	16 000	36 000	10-14
	50-100	25 000	80 000	12-14
	0-50	45 000	120 000	12-14
<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	8-12	
<i>Общественное питание:</i>				
Food-court	45 000	150 000	12-15	
Кафе	15 000	90 000	12-15	
Рестораны	0	25 000	10-15	

Примеч.: ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: Knight Frank Research, 2020

- ▶ Многие крупные сетевые продуктовые также рассматривают возможность развиваться в данном сегменте в связи со снижением доходов населения страны: «Магнит» начал развивать сеть магазинов под брендом «Моя цена» (на текущий момент открыто пять магазинов)

- ▶ X5 Retail Group планирует запустить новую дисконт-сеть до конца 2020 г

Прогноз

- ▶ До конца 2020 г. в Московском регионе ожидается к открытию еще восемь торговых центров совокупной арендопригодной площадью 132,7 тыс. кв. м, несмотря на переносы открытий ряда объектов на 2021 г., включая три объекта ADG Group, торговую часть в ТДК «Смоленский Пассаж» (2 очередь)

- ▶ Прогнозируемый объем открытий качественных торговых площадей по итогам 2020 г. оценивается в 431,4 кв. м, что почти на 48% выше показателя 2019 г. и станет самым высоким значением с 2015 г.

- ▶ Во вновь открываемых торговых центрах уровень вакантности будет чуть выше показателей за прошедшие годы, в основном за счет сокращения планов развития арендаторов, за исключением качественных профессиональных торговых объектов, управляющие компании которых ответственно отнеслись к вынужденным изменениям и выстроили целый комплекс мер на сохранение арендаторов

- ▶ Для торговых центров, которым не удалось вовремя среагировать на изменения, по нашим прогнозам, ситуация может выправиться к середине следующего года

- ▶ До конца года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам



Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	45 000	184 100	113 200	41 700	159 300	100 000
	Северо-восток	44 700	193 300	100 200	30 200	168 000	84 000
	Восток	44 800	287 400	119 200	30 000	192 700	86 600
	Юго-восток	46 000	297 000	130 900	44 700	192 800	115 300
	Юг	44 500	289 300	132 800	47 600	211 100	108 300
	Юго-запад	53 800	280 000	150 100	48 900	239 900	126 000
	Запад	47 500	283 000	133 700	36 600	245 500	123 900
	Северо-запад	38 600	280 600	125 700	38 600	182 500	108 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 700	176 800	92 800	40 000	131 700	69 000
	Северо-восток	25 500	192 700	74 100	25 000	123 000	64 700
	Восток	16 300	148 100	66 900	17 000	102 900	55 900
	Юго-восток	26 000	184 400	77 800	26 000	126 300	73 900
	Юг	24 000	190 000	95 700	36 800	127 400	83 600
	Юго-запад	24 700	215 500	92 900	24 700	150 000	74 900
	Запад	22 700	185 000	80 100	25 500	130 000	61 200
	Северо-запад	30 000	225 000	105 600	49 000	156 300	96 200
от ММК до БМК	Север	19 000	136 900	57 600	21 600	90 900	52 500
	Северо-восток	15 000	139 200	57 500	18 900	114 300	50 000
	Восток	15 100	117 100	53 300	20 000	85 400	45 500
	Юго-восток	15 600	124 200	51 000	18 700	96 600	48 300
	Юг	14 800	144 000	65 000	19 000	97 600	57 100
	Юго-запад	22 700	132 800	66 000	24 800	118 500	56 000
	Запад	20 800	143 000	71 100	16 000	115 800	53 400
	Северо-запад	22 100	170 900	68 800	17 800	120 900	60 600
за пределами БМК	Север	15 100	114 900	54 300	25 000	100 800	49 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	12 700	76 500	44 600	15 000	76 500	40 400
	Юго-восток	15 200	137 300	54 700	15 200	109 700	49 000
	Юг	14 400	133 300	56 400	20 000	115 000	52 400
	Юго-запад	16 500	83 000	47 000	20 000	80 000	36 000
	Запад	12 000	95 200	35 300	17 000	87 300	31 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
Страница 34 из 92



Financial
Consulting
Group

Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	4 800	56 400	18 500	4 800	24 000	13 200
	Северо-восток	4 200	60 000	15 900	4 800	24 000	11 900
	Восток	4 800	61 200	19 100	4 500	25 000	12 300
	Юго-восток	6 400	54 900	19 400	4 800	28 800	13 100
	Юг	6 000	72 000	22 200	5 800	30 400	13 800
	Юго-запад	7 200	65 000	20 900	6 600	36 000	15 700
	Запад	5 300	51 000	19 300	5 300	34 200	14 600
	Северо-запад	5 000	55 900	18 800	5 000	31 200	13 800
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	14 300	3 600	20 600	9 800
	Северо-восток	3 600	36 000	13 700	4 200	18 000	8 700
	Восток	4 400	27 900	10 500	3 400	16 100	9 500
	Юго-восток	4 300	36 000	13 100	3 800	18 000	10 100
	Юг	4 200	40 900	15 500	4 200	24 000	11 900
	Юго-запад	4 800	36 000	15 500	4 500	23 700	11 900
	Запад	3 600	36 000	13 800	3 800	20 000	9 800
	Северо-запад	4 400	44 400	15 800	5 400	24 000	12 900
от ММК до БМК	Север	3 500	24 000	9 900	3 600	13 500	8 100
	Северо-восток	3 300	32 000	12 800	3 700	18 000	8 600
	Восток	2 900	28 400	10 500	3 500	11 100	7 000
	Юго-восток	3 500	29 100	10 200	3 000	18 000	9 300
	Юг	3 000	29 900	10 200	3 700	18 000	8 800
	Юго-запад	3 600	300	12 300	3 800	18 000	9 300
	Запад	4 200	27 300	11 200	4 800	18 200	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	11 200	3 700	18 000	9 400
за пределами БМК	Север	3 000	24 700	9 000	3 000	18 000	7 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 300	24 000	8 700	3 500	16 000	6 500
	Юго-восток	3 000	30 000	11 200	3 500	18 000	8 700
	Юг	3 000	27 600	9 900	3 600	18 000	8 500
	Юго-запад	3 500	25 000	9 300	3 600	14 400	8 200
	Запад	3 600	26 000	7 900	-	-	6 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
Страница 35 из 92



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	13,3%	11,5%	15,7%
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	19,23%	14,27%	25,04%
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



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, Ленинский городской округ, Боброво рп, улица Крымская, 7к1, ш. Симферопольское (6 км до МКАД)	126,6	250 000	23 697	https://www.cian.ru/rent/commercial/252565259
Москва, улица Горчакова, 11	270,0	864 000	38 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/252732727
Москва, улица Адмирала Руднева, 20	70,0	130 000	22 286	https://www.cian.ru/rent/commercial/253245593
Москва, улица Знаменские Садки, 1Б, ш. Симферопольское (км до МКАД)	60,0	138 000	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/248543840
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, Булатниковская улица, 19/1, ш. Новокаширское (3 км до МКАД)	60,0	150 000	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/245839733
Москва, Сосенское поселение, бульвар Веласкеса, 5к5, ш. Калужское (5 км до МКАД)	101,5	182 700	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/253534892
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, Булатниковская улица, 19, ш. Каширское (1 км до МКАД), ш. Новокаширское (5 км до МКАД)	60,0	192 000	38 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/165247945
Москва, пос. Коммунарка, улица Потаповская Роща, 24к1	105,0	200 000	22 857	https://www.cian.ru/rent/commercial/242779287
Москва, Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 6, ш. Калужское (6 км до МКАД)	117,0	249 912	25 632	https://www.cian.ru/rent/commercial/243755290
Москва, Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 2к6, ш. Калужское (6 км до МКАД)	175,0	262 500	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/242763126
Москва, Сосенское поселение, бульвар Веласкеса, 6, ш. Калужское (5 км до МКАД)	96,7	290 000	35 988	https://www.cian.ru/rent/commercial/246782249
Москва, Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 5к1, ш. Калужское (км до МКАД)	298,5	537 300	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/253119432
Минимальное значение			18 000	
Максимальное значение			38 400	
Среднее значение			27 319	

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 якорных арендаторов и торговых галерей может составлять от 18 000 до 38 400 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 27 319 руб./кв. м/год.



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, Московский поселение, улица Татьяна Парк, 17к1, ш. Боровское (3 км до МКАД)	12,0	48 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/221939066
Москва, улица Дмитриевского, 15, ш. Егорьевское (8 км до МКАД), ш. Носовихинское (8 км до МКАД)	7,0	65 000	111 429	https://www.cian.ru/rent/commercial/185165234
Москва, Пятницкое шоссе, 21, ш. Пятницкое (4 км до МКАД)	6,0	79 800	159 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/253869320
Москва, Митинская улица, 36, ш. Пятницкое (4 км до МКАД)	10,0	35 000	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/254284105
Москва, Большая Косинская улица, 16К1	13,0	50 050	46 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/243387434
Москва, улица Богданова, 2к1, ш. Боровское (3 км до МКАД)	7,0	17 500	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203858719
Московская область, Красногорский район, Красногорск, улица Братьев Горожанкиных, 2Б, ш. Волоколамское (8 км до МКАД)	5,0	18 000	43 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/228255827
Московская область, Ленинский городской округ, д. Сапроново, Купелинка мкр, Северный кв-л, 5с1, ш. Новокаширское (8 км до МКАД)	10,0	60 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/205015994
Московская область, Одинцовский городской округ, пос. Трехгорка, улица Трехгорная, 4, ш. Можайское (5 км до МКАД)	10,0	60 000	72 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/252118929
Москва, Солнцевский проспект, 21, ш. Боровское (4 км до МКАД)	8,0	80 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/224209840
Минимальное значение			30 000	
Максимальное значение			159 600	
Среднее значение			77 836	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ рынка помещений торгового назначения в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки для МОП может составлять от 30 000 до 159 600 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 77 836 руб./кв. м/год.

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
Страница 38 из 92



Предложения по продаже торговой недвижимости в Московском регионе

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Москва, пос. Коммунарка, улица Потаповская Роща, 24к2	102,9	15 721 751	152 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/240203485
Москва, Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 23к2	104,0	15 392 520	148 005	https://www.cian.ru/sale/commercial/247234192
Москва, Щербинка, улица Космонавтов, 6А	120,0	17 700 000	147 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/240059454
Москва, Щербинка, улица Барышевская Роща, 1, ш. Варшавское (13,3 км до МКАД)	145,0	20 000 000	137 931	https://www.cian.ru/sale/commercial/254217436
Москва, Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 5к1, ш. Калужское (6 км до МКАД)	137,8	24 532 754	178 032	https://www.cian.ru/sale/commercial/252795571
Москва, Скобелевская улица, 23К6	113,0	25 800 000	228 319	https://www.cian.ru/sale/commercial/245184426
Москва, Щербинка, улица Железнодорожная, 14, ш. Варшавское (10 км до МКАД)	445,0	39 000 000	87 640	https://www.cian.ru/sale/commercial/228883881
Москва, пос. Коммунарка, улица Александры Монаховой, ш. Калужское (5 км до МКАД)	343,0	51 951 277	151 461	https://www.cian.ru/sale/commercial/244554970
Москва, Скобелевская улица, 1к1	394,0	95 000 000	241 117	https://www.cian.ru/sale/commercial/248666676
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, улица Завидная, 3, ш. Новокаширское (8 км до МКАД)	112,2	9 000 000	80 214	https://www.cian.ru/sale/commercial/195002324
Москва, Изюмская улица, 47к5	110,0	16 700 000	151 818	https://www.cian.ru/sale/commercial/252835488
Москва, Сосенское поселение, бульвар Скандинавский, 1к3, ш. Калужское (5 км до МКАД)	133,2	28 464 367	213 696	https://www.cian.ru/sale/commercial/245949525
Московская область, Ленинский городской округ, Видное, улица Ольховая, 2, ш. Новокаширское (7 км до МКАД)	450,0	40 900 000	90 889	https://www.cian.ru/sale/commercial/242629682
Москва, улица Грина, 15	800,0	120 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/245033510
Московская область, Ленинский городской округ, д. Тарычево, 7В/1, ш. Новокаширское (3 км до МКАД)	1000,0	120 000 000	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/251179319
Москва, Сосенское поселение, д. Столбово, ш. Калужское (5 км до МКАД)	414,2	87 000 000	210 043	https://www.cian.ru/sale/commercial/253699117
Минимальное значение			80 214	
Максимальное значение			241 117	
Среднее значение			155 591	

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 80 214 до 241 117 руб./кв. м

Среднее значение составило 155 591 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:

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

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

где

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



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

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

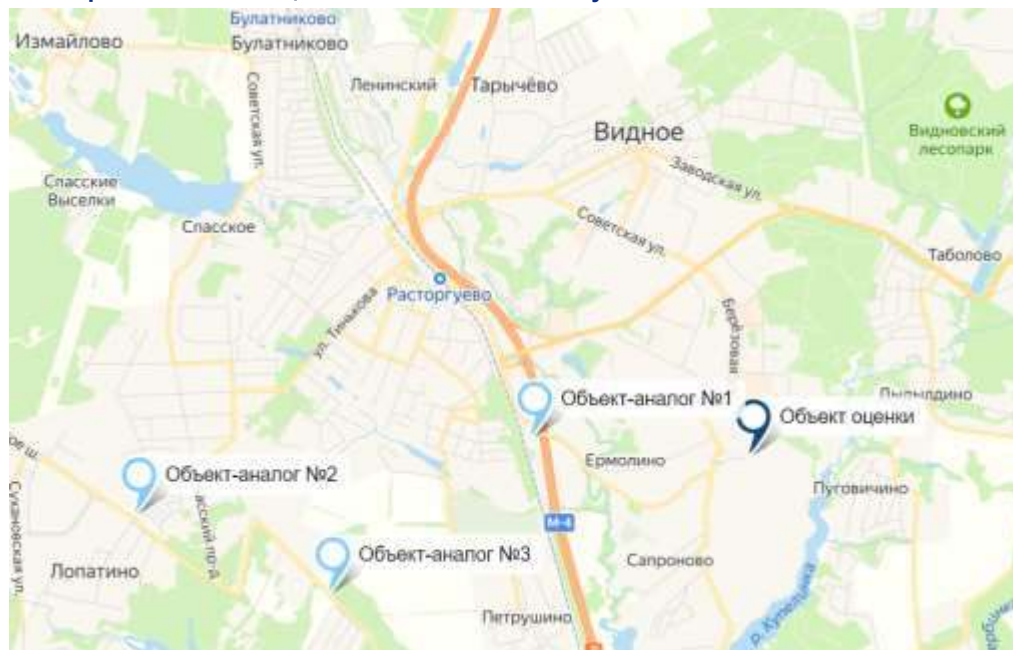
▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:

- 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 область, Видное, Донбасская ул.

Объект-аналог №2: Московская область, Ленинский городской округ, г. Видное, ул. Советская

Объект-аналог №3: Московская обл., Ленинский городской округ, Екатерининская Пустынь СНТ

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:

22 196 000 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., Ленинский городской округ, Видное	Московская обл., Ленинский городской округ, г. Видное, ул. Советская	Московская обл., Ленинский городской округ, Екатерининская Пустынь СНТ
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	2 045	4 220	1 577
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины	размещение объектов дорожного сервиса	под размещение торговых рядов, стоянки, предприятий дорожного сервиса	коммерческое назначение
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	2 апр 2021	2 апр 2021	2 апр 2021	2 апр 2021
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		14 000 000	27 500 000	12 000 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		6 846	6 517	7 609
Контакты		79 857 668 348	79 169 307 711	79 169 307 711
Источник		https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/253514189/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/246644661/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/245763623/

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		6 846	6 517	7 609
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		6 846	6 517	7 609
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		6 846	6 517	7 609
Дата предложения	2 апр 2021	2 апр 2021	2 апр 2021	2 апр 2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		6 846	6 517	7 609
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>		6 107	5 813	6 788
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская обл., Ленинский городской округ, Видное	Московская обл., Ленинский городской округ, г. Видное, ул. Советская	Московская обл., Ленинский городской округ, Екатеринбургская Пустынь СНТ
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от автомагистралей	расположен вблизи трассы М-4	расположен вблизи Расторгуевского шоссе	расположен вблизи Расторгуевского шоссе
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		(22%)	(22%)	(22%)
Расположение относительно красной линии	первая линия второстепенной улицы	первая линия магистральной улицы	первая линия магистральной улицы	первая линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(9%)	(9%)	(9%)
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	2 045	4 220	1 577
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(13%)	(4%)	(16%)

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, размещение объектов дорожного сервиса	земли населенных пунктов, под размещение торговых рядов, стоянки, предприятий дорожного сервиса	земли населенных пунктов, коммерческое назначение
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, %</i>		(55,2%)	(46,2%)	(58,2%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		55,2%	46,2%	58,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 754	3 943	4 029
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,318	0,380	0,302
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 909		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		22 196 000		

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 на крупных автомагистралях, 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 расположен на первой линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги расположены 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 всех объектов-аналогов 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	2 045	4 220	1 577
Корректировка	0,81	0,92	0,84	0,96
Корректировка, %		(13,0%)	(4,0%)	(16,0%)

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 2 515,2 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 8 276 794,82 руб./мес. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 82,5% от коммунальных платежей или 647 077 руб./мес. (82,5% * 784 335,53). Потенциальный валовый доход составил 107 086 460 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). 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 95 274 823 руб./год с НДС (107 086 460 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
- ▶ Операционные расходы по данным Заказчика составили 1 265 596,53 руб./мес. или 15 187 158 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 имущества и земельных 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 (35 832 722,4 * 1,5%)



Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 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 5 354 323 руб./год (107 086 460 * 5%)

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (Договор страхования имущества №SY1887730465 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	%	15,06%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	645 584	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 24 454 500 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 22,8% от ПВД (24 454 500 руб./год / 107 086 460 руб./год) соответствует рыночным реалиям

Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	15 187 158
в т. ч. коммунальные	9 412 026
Налог на имущество	2 529 939
Земельный налог	537 491
Резерв на замещение	645 584
Страхование	200 000
Вознаграждение управляющей компании	5 354 323
Итого, руб. округленно с НДС	24 454 500

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 ближайшую к Дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 7,21%

- 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 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
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 2,5%

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	-	-	-	3
Взвешенный итог		5	-	-	-	15
Сумма		20				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,50				
Итоговая премия за риск		2,50%				

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 16,12%

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 0,000009487%

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

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы	96
Ставка дисконтирования, %	16,12%
Норма возврата, %	0,000009487%

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	7,21%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	5,41%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,12%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000009487%
Ставка капитализации	12,12%

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 12,12% 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	107 086 460
Недозагрузка, %	11,03%
Действительный валовый доход	95 274 823
Операционные расходы	24 454 500
Чистый операционный доход	70 820 323
Ставка капитализации, %	12,12%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	584 400 000

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: **584 400 000 руб. с НДС.**

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
Страница 53 из 92



Financial
Consulting
Group

	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	584 400 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			584 400 000,00
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			
			22 196 000,00
в том числе справедливая стоимость здания, назначназначение: 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			
			562 204 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание, руб.	468 504 000,00
Земельный участок, руб.	22 196 000,00
Итого	490 700 000,00

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

Результаты оценки справедливой стоимости

▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подходов. Сравнительный и затратный подходы не применялись

▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 02 апреля 2021 г., составила:

490 700 000 (четыре ста девяносто миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **468 504 000 (четыре ста шестьдесят восемь миллионов пятьсот четыре 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: **22 196 000 (двадцать два миллиона сто девяносто шесть 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>



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776R01951/9 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																				
г. Москва 27 ноября 2019 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физических и юридических лиц при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Заявление»), на основании которого осуществляется исполнение обязательств по настоящему Договору (далее по тексту «Договор»). Настоящий Договор является неотъемлемой частью Заявления.																																				
СТРАХОВАТЕЛЬ	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119152, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. ИНН 7703308634, ОГРН 772620001 ОГРЮЛ 04701610001300000085 и АО «Альфа Банк», г. Москва, ул. 30/10/18 703030003000603, ИНН 504572950.																																			
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 109840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, отрядный дом 6 кв 3. ИНН 7736569009																																			
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 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: 991 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не устанавливается (подробнее см. Приложение к Правилам страхования)																																			
ФРАНШИЗА	Франшиза не устанавливается (подробнее см. Приложение к Правилам страхования)																																			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем единовременно перечислением на расчетный счет лица в пользу Страхователя 3-го ноября в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="580 699 973 828"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>200000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> В случае оплаты страхового взноса в единовременном порядке, то срок предопределенный настоящим Договором, последний автоматическим образом прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты указанного взноса. Без направления Страхователем уведомления о расторжении договора и без уведомления страхователя о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страхователю часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страхователя. <p>В случае оплаты страховой премии в суммированный срок, то срок предопределенный настоящим Договором, прекращает свое действие 15 (пятнадцатый) день с даты его получения. При этом Страхователь имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	2	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	3	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	4	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	5	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	6	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	7	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	8	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	9	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	10	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																																		
1	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
2	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
3	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
4	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
5	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
6	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
7	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
8	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
9	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
10	200000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству третьи лица (юридические и физические лица), осуществляющие оценочную деятельность в результате нарушения Страхователем договора не оформленного заранее при осуществлении оценочной деятельности (или фактом осуществления оценочной деятельности) в результате нарушения законодательства Российской Федерации и/или требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности. В рамках оценочной деятельности, судопроизводства и иных распорядков Страхователя, а также связанных с ними требований (искам, претензиям) и возмещением вреда, если наступила ответственность, за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности, за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности.																																			
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является непредотвращенный ущерб, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору взаимно, по взаимному согласованию Страхователя и Страхователя, в соответствии с Правилами страхования является предоставление Страхователем претензий (иск, требований) к возмещению вреда, причиняемого третьим лицам (Выходно-образовательный) в результате: А) нарушения Страхователем договора не оформленного заранее при осуществлении оценочной деятельности (или фактом осуществления оценочной деятельности) в соответствии с п. 3.1.1.2-3) Правил страхования; Б) применения вреда третьим лицам выходящим выходящим из Выходно-образовательный в результате осуществления оценочной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда третьего лица Страхователем направлено в адрес соответствующего получателя Страхователя или вступило в силу в судебном порядке; - действие / бездействие Страхователя (исполнение / неисполнение) при осуществлении оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности; - имеются данные о причинении вреда третьим лицам в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности; - имеются данные о возмещении вреда (иск, претензия), примененного данными субъектами указанные																																			

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	постопределенной оценкой Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или на период 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, указанное в п. 3.1.1.2-3) Правил страхования, предусматривающее наличие ИСТРАХОВОЙ РИСКА. Настоящего Договора, а наступления которого возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выходно-образовательный, при условии, что интересом третьих лиц не нанесен в результате оценочной деятельности Страхователя, и наличием обязанности Страхователя осуществить выплату страховой компенсации. Страховым случаем также является возмещение непосредственных расходов и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением и/или требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, если наступила ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности, за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности, за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность, осуществляемая Страхователем, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудникам Страхователя предоставляется скидка - физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым не гарантировано, соответствующее требованиям статьи 24 федерального закона от 29.01.1998 № 17-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и/или иными и/или дополнительными, выполняющие работу в предметной области их профессиональной (лицензированной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.7) Правил страхования. Страхователь освобождается от выплаты страховых возмещений в случаях, предусмотренных в п. 10.18) Правил страхования.							
СТРАХОВЫЕ ПОКРЫТИЯ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • расходы на судебные издержки, причиненные третьим лицам (Выходно-образовательный); • возмещение расходов на приобретение имущества возмещаемых и/или иные выгоды Страхователя, расходы по владению в судебном порядке или по предостережению страховым случаем (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит такому возмещению); • расходы по увеличению размера страхового возмещения; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением и/или требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, если наступила ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности, за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и/или национальной деятельности. 							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещение не подлежит) убытки, расходы, иски и п. 10.18) Правил страхования. Страхователь обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения (и/или возмещения вреда, указанное в п. 3.7) Правил страхования) в течение срока, указанного в п. 10.18) Правил страхования. Страхователь обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="1471 714 1823 799"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочий день)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 40 000 000</td> <td>в течение 10 (десяти) дней</td> </tr> <tr> <td>от 40 000 000 до 200 000 000</td> <td>до 18 (восемнадцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Сумма 200 000 000 руб. Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Соглашении о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается Страхователем и Страхователем на основании Страхового Акта, на любой случай, но после 30 (тридцати) дней. <p>В случае выплаты Страхового возмещения в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для расчета возмещения, выплаты, указанной в Правилах страхования. Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочий день)	до 40 000 000	в течение 10 (десяти) дней	от 40 000 000 до 200 000 000	до 18 (восемнадцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочий день)							
до 40 000 000	в течение 10 (десяти) дней							
от 40 000 000 до 200 000 000	до 18 (восемнадцати) дней							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в арбитражном суде по выбору Стороны. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСООБЩЕНИЯ	Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> - Пискарев Татьяна Сергеевна, тел. +7 (495) 788-99-99 доб.10-86; Эл. почта: RussiaT@alpha-finance.ru - Клименко Анастасия Александровна, тел. +7 (495) 788-99-99 доб.30-73; Эл. почта: Natalia@alpha-finance.ru - Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> - Системова Наталья Николаевна, Эл. почта: natasha@alpha-finance.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде Дополнительных соглашений в простой письменной форме и действуют, если не исключены, лишь в том случае, если они подписаны обеими Сторонами.							
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заверенная Страхователем на страхование ответственности выписка. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценочной АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВАЩИЙ:	АО «АльфаСтрахование»					
в лице Генерального директора <i>Ситникова Ирина Дмитриевна</i> , действующего на основании Устава		в лице Председателя правления <i>Александрович Сергей Александрович</i> , действительного на основании Устава						

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
 82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
 Страница 59 из 92



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ 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 установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключается в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком 22.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»); Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору строится в соответствии с иными условиями 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-сказанное по условиям настоящего Договора государственного Правительства страхования, государственную оплату имеют положения настоящего Договора.															
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713086634, ОГРН 770201001, р/с 4070708109031030000305 и АО «Альфа Банк», г. Москва, ул. 30/10/18/10000000000893, ОГРН 504525593.														
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оксана Евгеньевна Ариун Димитриевич Адрес регистрации (или ИНН): 509101152461														
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 начнется со дня заключения Договора и Протокол страхования, период страхования. Период прекращения настоящего Договора определяет Правила 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 ущербу (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 75% от страховой суммы.														
ВРАЧЕВА	Фраиваза не установлена (отсутствует)														
СТРАХОВАЯ ПРЕМИА	Страховая премия 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 3 дня включительно в следующем порядке: <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Датум</th> <th>Отмечивается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Двадцать два тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Двадцать два тысячи рублей 00 копеек</td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> И если неоплачен очередной страховой взнос в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полис действует автоматически до окончания срока действия, до дня, указанного в последнем действии 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 10 (Десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			№ п/п	Сумма, руб.	Датум	Отмечивается в срок до	1	22000	Двадцать два тысячи рублей 00 копеек	1 января 2020 г.	2	22000	Двадцать два тысячи рублей 00 копеек	1 января 2021 г.
№ п/п	Сумма, руб.	Датум	Отмечивается в срок до												
1	22000	Двадцать два тысячи рублей 00 копеек	1 января 2020 г.												
2	22000	Двадцать два тысячи рублей 00 копеек	1 января 2021 г.												
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на применение оценки, и (или) третьим лицам (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 причинение которого застрахован по настоящему Договору.														
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является случайное событие, на случай наступления которого предусмотрена страховое страхование. Рискими, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки, Б) риск наступления ответственности за обязательство возместить причиненный ущерб заказчику, заключившему договор на применение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям). Во всем возмещении неправомерных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.														
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Страховым случаем является событие, наступление которого повлечет за собой осуществление страховой выплаты. Рискими, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки, Б) риск наступления ответственности за обязательство возместить причиненный ущерб заказчику, заключившему договор на применение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям). В) риск возмещения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.														
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим в результате осуществления оценочной деятельности оценщика и (или) нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиям (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении														

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхованик, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы принадлежат в целях исполнения требований (иск, претензий) о возмещении вреда или оплате ущерба.		
ВОЗМОЖЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленной на установление в определенном объеме оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхования не проводится ее распространение на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.		
СТРАХОВЫЕ ПОСЛУЖИЕ	По настоящему Договору в пользу Страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям), • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительно уведомлению об обстоятельствах и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по прилагавшимся страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему в полном объеме), • расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба, судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, 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». Страховик имеет право отказать от выплаты страхового возмещения по заключенному (возмещенному) по факту убытка, расходы, указанные в п. 10.16 Правил страхования. 		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или взыскания штрафа, а также при прекращении Страхователем причинных (исков) претензий, иском в арбитражный суд или подачей иска сообщить в письменном виде Страховщику в установленные сроки и обстоятельства и взыскания последствий события по e-mail: zom@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страховым делом. Днем выплаты страхового возмещения считаем 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. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация		
ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ СТОРОН	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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.		
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, уполномоченных на взаимодействие со Страхователем: - Клепичев Тимур Сергеевич, тел. 47 (485) 788-09-00 доб.15-82, ил. почта: RealDIT@alfast.ru ; - Клепичев Александр Александрович, тел. 47 (485) 788-09-00 доб.08-73, ил. почта: kolichy@alfast.ru ; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сыслова Наталья Иннокентьевна ил. почта: ntsysova@for-rent.ru ; любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.		
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Сидельникова Оксана Димитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 	в лице Руководителя подразделения имущественного страхования Корпоративного отдела ИПЦ Шаболова Анны Сергеевны, действующего на основании доверенности №11908/19 от 27 октября 2019 г. Дата: 2019.11.27

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
 82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
 Страница 60 из 92
 Financial





№ 1165 от 11.03.2021

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу 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 протокола	Продление
016846 -1	29.03.2019	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019- 29.03.2022	-	-

Данные сведения предоставлены по состоянию на «11» марта 2021.

Дата составления выписки «11» марта 2021.

Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков

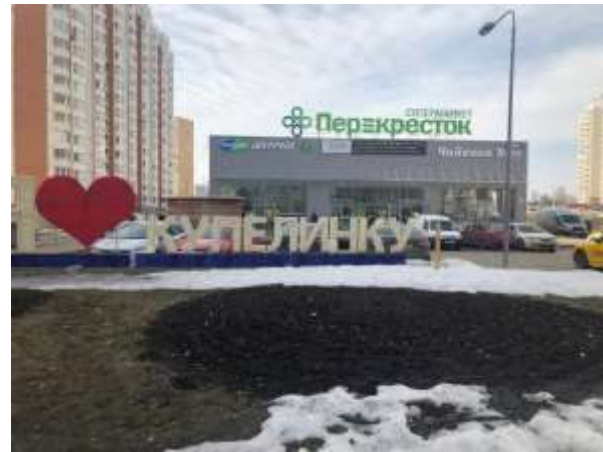
119311, Москва, пр. Вертолетный, 1А, этаж XXIII
www.smao.ru, (495) 664-41-69, 804-41-79, info@smao.ru

Передан через Диадок 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
Страница 61 из 92

Financial
Consulting
Group



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



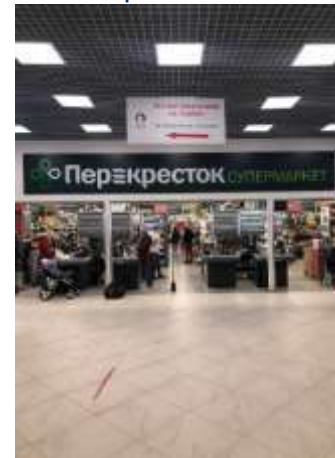
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Раздел I

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:

Здание			
<small>Лист объекта недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019			
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:	Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон "Купеланка", квартал Северный, дом № 2		
Площадь, м²:	3203.3		
Назначение:	Нежилое здание		
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:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно одиннадцать", данные о которых утверждены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>		Мурилов С. В. <small>(подпись)</small>	



Документы, предоставленные Заказчиком (2/18)

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		_____	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
19.12.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - 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, 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 от 19.12.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка от 19.11.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Аренда, помещение общей площадью 1210, 4 кв.м. с кадастровым номером: 50:21:0080105:12070/1	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50:021/2019-31	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.07.2018 на 10 лет	
4.	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 от 06.12.2017 №1v/2017, дата регистрации: 19.07.2018, №50:21:0080105:12070-50:021/2018-7	
4.1.2.	вид:	Аренда, Часть помещения с кадастровым номером 50:21:0080105:12070/2 площадью 11, 8 кв.м, обозначение на плане п.м. 23 этаж 1	
	дата государственной регистрации:	19.12.2019	
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50:021/2019-32	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет	
4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Джабраил Лилит Радиковна	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 07.05.2018 №8V/2017, дата регистрации 24.04.2019, №50:21:0080105:12070-50:021/2019-12	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Мурилов С. В.	



Документы, предоставленные Заказчиком (3/18)

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
19.12.2019				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
4.1.3.	вид:	Аренда, Часть помещения с кадастровым номером 50:21:0080105:12070/3 общей площадью 32 кв.м, обозначение на плане пом. 18, 19 этаж 1		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-33		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 от 07.05.2018 №2v/2017, дата регистрации 24.04.2019, №50:21:0080105:12070-50/021/2019-14		
4.1.4.	вид:	Аренда, Часть помещения с кадастровым номером 50:21:0080105:12070/7 общей площадью 16, 9 кв.м, обозначение на плане пом. 14 этаж 1		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-34		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 от 07.05.2018 №20v/2018, дата регистрации 22.05.2019, №50:21:0080105:12070-50/021/2019-16		
4.1.5.	вид:	Аренда, Часть помещения с кадастровым номером 50:21:0080105:12070/6 общей площадью 14, 8 кв.м, обозначение на плане пом.20 этаж 1		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-35		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛАВАНДЕРИЯ-П", ИНН: 7714291654		
основание государственной регистрации:		Договор долгосрочной аренды от 07.05.2018 №4v/2017, дата регистрации 22.05.2019, №50:21:0080105:12070-50/021/2019-18		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись главного специалиста)</small>			Мурин С. В. <small>(подпись)</small>	



Документы, предоставленные Заказчиком (4/18)

лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.12.2019				
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070		
4.1.6	вид:	Аренда, Часть помещения с кадастровым номером 50:21:0080105:12070/5 общей площадью 26, 2 кв.м, обозначение на плане пом. 27 этаж 1		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-36		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Комельков Александр Сергеевич		
основание государственной регистрации:		Договор долгосрочной аренды от 07.05.2018 №16v/2017, дата регистрации 23.05.2019, №50:21:0080105:12070-50/021/2019-20		
4.1.7	вид:	Аренда, помещение площадью 28, 4 кв.м., этаж 1, кадастровый №50:21:0080105:12070/4, расположенное в торговом центре по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапроново, мкр. «Купельника», квартал Северный, д.2, кад.№ 50:21:0080105:12070, Торговый центр, назначение: нежилое, площадь 3 203, 3 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-37		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Горлова Ирина Сергеевна		
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 07.05.2018, дата регистрации 13.06.2019, №50:21:0080105:12070-50/028/2019-22		
4.1.8	вид:	Аренда, Часть помещения с кадастровым номером 50:21:0080105:12070/8 общей площадью 29, 6 кв.м, обозначение на плане пом. 5 этаж 1		
	дата государственной регистрации:	19.12.2019		
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-38		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 от 30.11.2018 №27v/2018, дата регистрации 07.10.2019, №50:21:0080105:12070-50/021/2019-24		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Нурилов С. В.		



Документы, предоставленные Заказчиком (5/18)

Лист № _____		Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:			50:21:0080105:12070		
4.1.9.	вид:	Аренда, Часть здания с кадастровым номером 50:21:0080105:12070/9 общей площадью 27, 3 кв.м, обозначение на плане пом. 28 этаж 1			
	дата государственной регистрации:	19.12.2019			
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-39			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.10.2019 на 5 лет			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Миков Георгий Константинович			
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды от 07.05.2018 №13v\2017, дата регистрации 11.10.2019, №50:21:0080105:12070-50/001/2019-26			
4.1.10.	вид:	Аренда, Часть помещения с кадастровым номером 50:21:0080105:12070/10 общей площадью 134.3 кв.м, обозначение на плане пом. 4 этаж 1			
	дата государственной регистрации:	19.12.2019			
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-40			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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 от 01.04.2018 №9V\2017, дата регистрации 13.12.2019, №50:21:0080105:12070-50/021/2019-29				
4.1.11.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапроново, мкр. «Купелинка», квартал Северный, д.2, кад.№ 50:21:0080105:12070, Торговый центр, назначение: нежилое, площадь 3 203, 3 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: 1			
	дата государственной регистрации:	19.12.2019			
	номер государственной регистрации:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-53			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Активо одиннадцать" от 16.07.2019 №3773				
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Мурлов С. В.		



Документы, предоставленные Заказчиком (6/18)

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные			
<small>(оказ объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
19.12.2019			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
Масштаб:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Мурилов С. В. <small>(подпись)</small>	



Раздел 1

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:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
19.12.2019			
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:	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапроново		
Площадь:	5678 +/- 26 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	35832722.40		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:21:0080105:12070, 50:21:0000000:36206, 50:21:0000000:36203, 50:21:0000000:36196, 50:21:0000000:36199		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	магазины		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:21:0000000:36312.		
Получатель выписки:	Закрывать 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.		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
		Нурилов С. В.	
		<small>(подпись, фамилия)</small>	



Документы, предоставленные Заказчиком (8/18)

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

(тип объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
19.12.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:21:0080105:10080

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - 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, 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 от 19.12.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка от 19.11.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	Доверительное управление, Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кад. № 50:21:0080105:10080, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, площадь 5 678 кв. м дата государственной регистрации: 19.12.2019 номер государственной регистрации: 50:21:0080105:10080-50/021/2019-11 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413 основание государственной регистрации: Правом доверительного управления ЭПИФ недвижимости "Активно одиннадцать" от 16.07.2019 №3773
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, должность, инициалы)</small>	Нурилов С. В. <small>(подпись, фамилия)</small>
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------



Документы, предоставленные Заказчиком (9/18)

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.12.2019			
Кадастровый номер:		50:21:0080105:10080	

План (чертеж, схема) земельного участка:

50:21:0080105:10080

Масштаб 1:	Условные обозначения:	
------------	-----------------------	--

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись выданных документов)</small>	
	Мурылов С. В. <small>(подпись, фамилия)</small>





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)

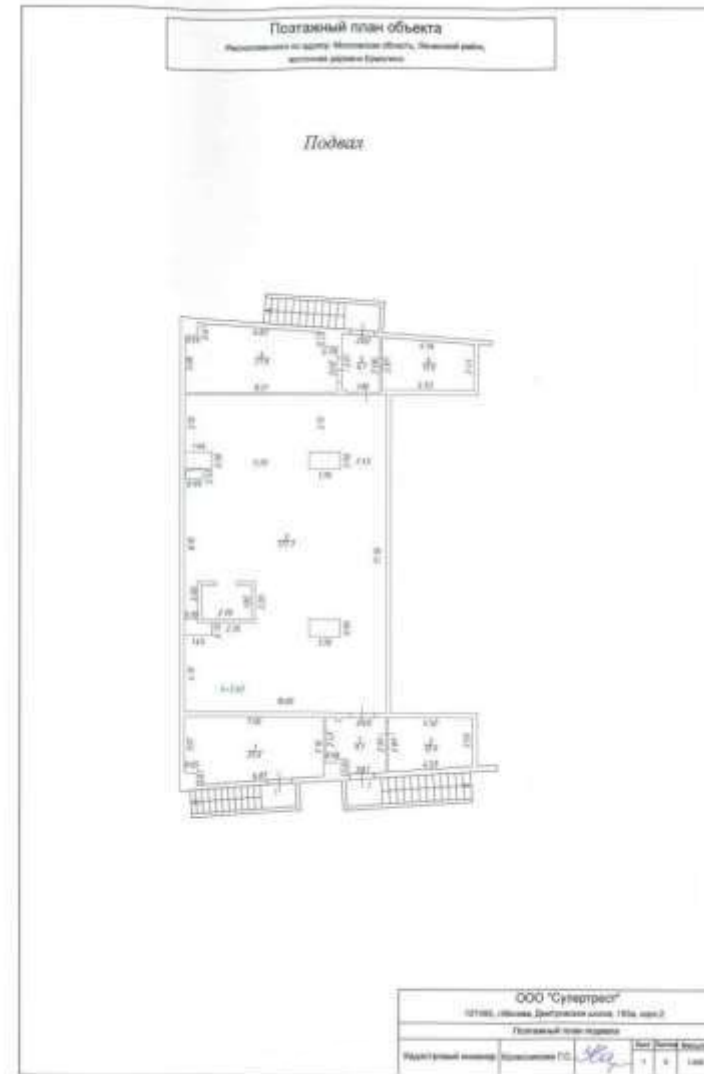
СОДЕРЖАНИЕ:

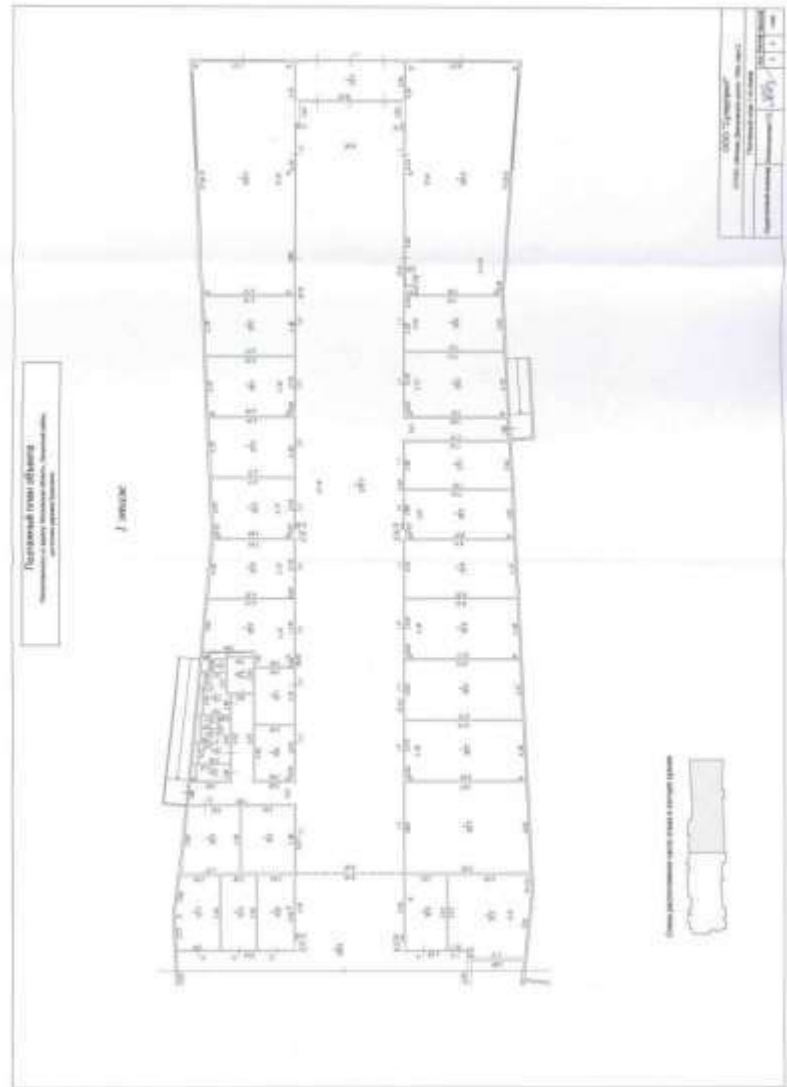
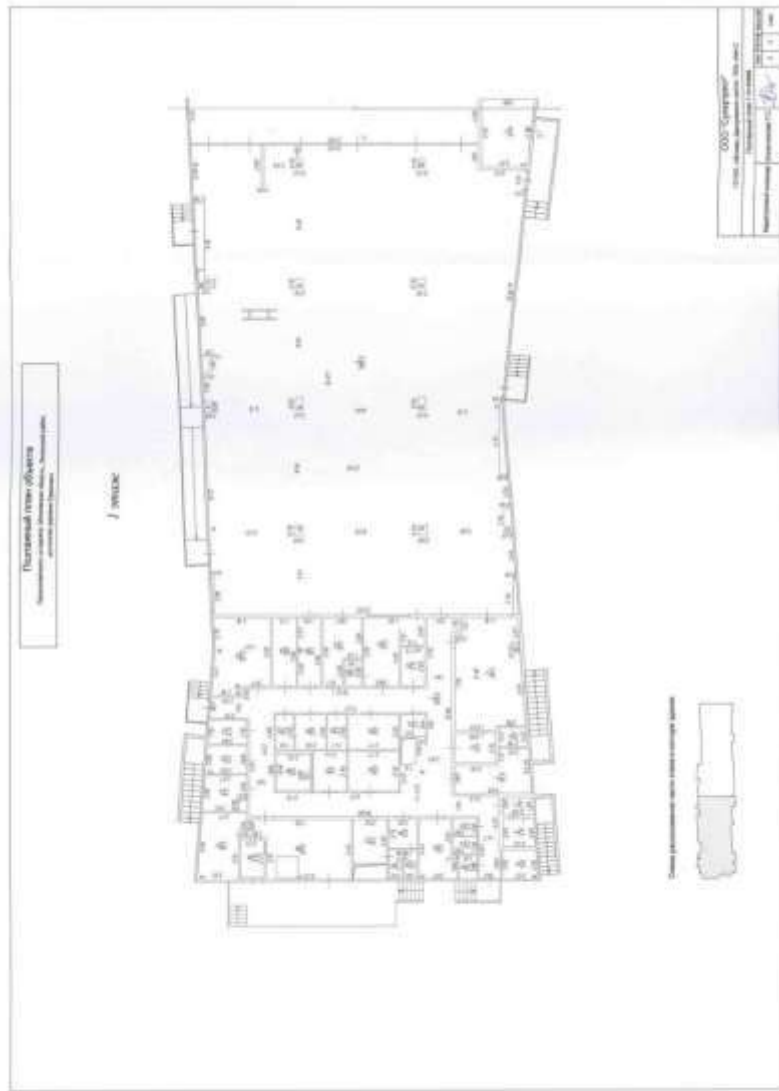
№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Постажный план	4-8
3	Экспликация к постажному плану	9-10

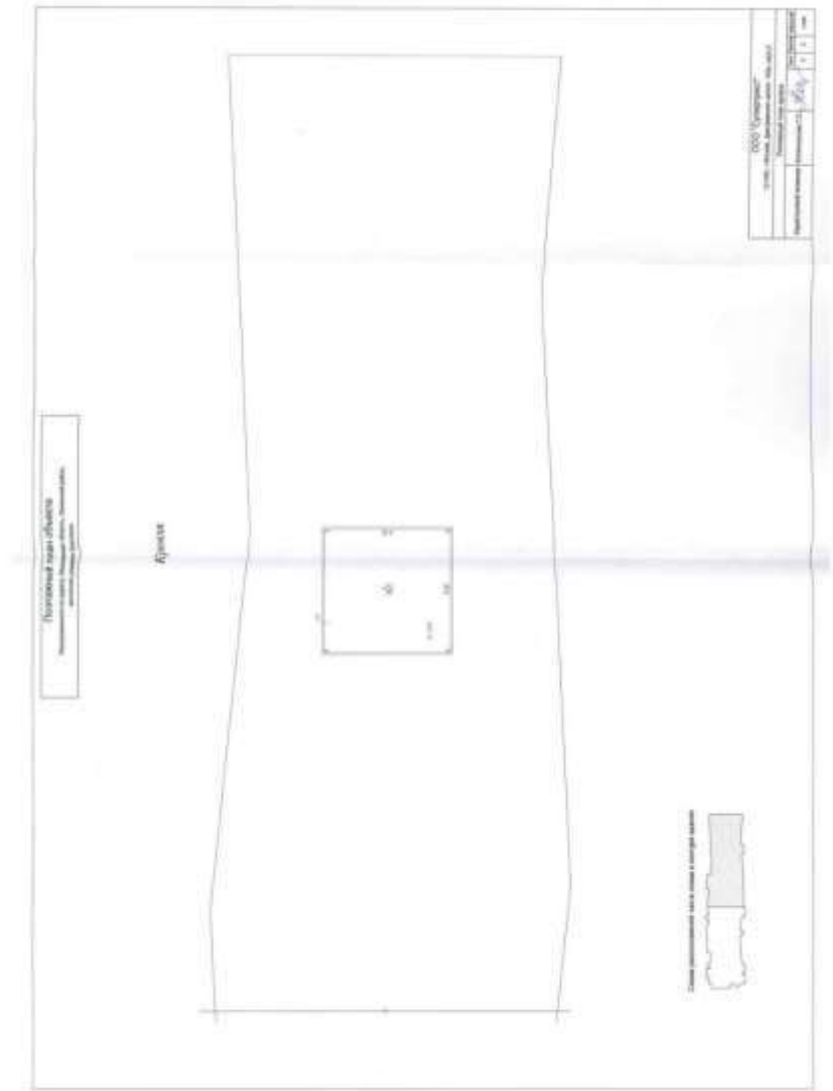
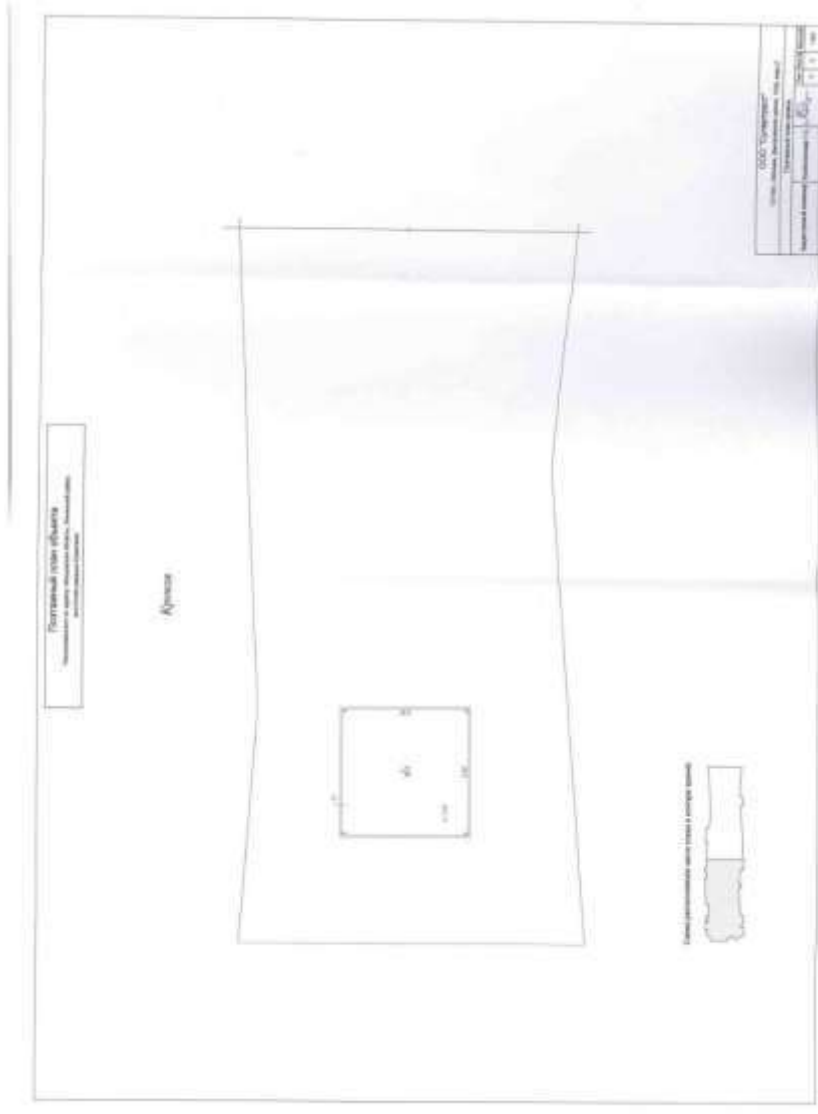


ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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







Документы, предоставленные Заказчиком (14/18)

Экспликация по новым помещениям

№ Этажа	№ помещения	Назначение части помещения	Формула расчета площади	В том числе:			Итого площадь по натуральному измерению, кв.м	
				Общая площадь, кв.м	Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1	Полностью подготовленный	33,66+3,1457*0,25+3,1457*0,25	36,4	35,4		3,6	
1	2	1	Итого по помещению №1		36,4	35,4		3,6
		2	Салон	0,56+0,36*2+0,46*2+0,36*2	6,1		6,1	6,0
		3	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		4	Мужские	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		5	Женские	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		6	Ванная	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		7	Туалеты	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		8	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		9	Итого по помещению №2		14,0	14,0		14,0
		10	Итого по этажу		50,4	49,4		5,0
1	3	1	Итого по помещению №3		37,2	36,2		3,8
		2	Салон	0,56+0,36*2+0,46*2+0,36*2	6,1		6,1	6,0
		3	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		4	Мужские	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		5	Женские	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		6	Ванная	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		7	Туалеты	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		8	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
		9	Итого по помещению №3		14,0	14,0		14,0
		10	Итого по этажу		50,4	49,4		5,0

18	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
19	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
20	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
21	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
22	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
23	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
24	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
25	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
26	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
27	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
28	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
29	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
30	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
31	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
32	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
33	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
34	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
35	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
36	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
37	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
38	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
39	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
40	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
41	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
42	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
43	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
44	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
45	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
46	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
47	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
48	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
49	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
50	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
51	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
52	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
53	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
54	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
55	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
56	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
57	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
58	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
59	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
60	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
61	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
62	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
63	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
64	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
65	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
66	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
67	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
68	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
69	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
70	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
71	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
72	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
73	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
74	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
75	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
76	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
77	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
78	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
79	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
80	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
81	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
82	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
83	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
84	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
85	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
86	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
87	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
88	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
89	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
90	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
91	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
92	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
93	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
94	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
95	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
96	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
97	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
98	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4
99	Салон	0,56*2	1,1	1,1		1,1
100	Парадная лестница	0,84+0,36*2	1,4		1,4	1,4



Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью 40
страниц листов
15.03.2017 г.
(Подпись: 5975)





ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
ОГРН 1167746177972
ИНН 7706434108 КПП 770601001
123317, Москва, Пресненская набережная, д. 12,
Башня «Федерация», Восток, 14 этаж, оф. 8
info@aktivo.ru
тел./факс +7(495) 150-64-64
горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 31.03.2021 № _____ блн

По запросу

СПРАВКА

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

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

Доходная часть по состоянию на 31.03.2021 г.

№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площ. кв. м	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата (базовая аренда+услуги платации), руб. в мес. с НДС по состоянию на 31.03.2021
1	4	ООО "Нео-Фарм"	Аптека	134,3	ДДА №9V/2017	01.04.2018	10	459 003,82
2	5	ООО "Г2 Мобайл"	Салон связи Tele2	29,6	ДДА №27V/2018	30.11.2018	3	102 617,28
3	9	ИП Шестакова М.Ю.	Цветочный	35,9	ДДА №28V/2018	30.11.2018	5	117 140,63
4	14	ИП Максимов А.Д.	Суши	16,9	ДДА №20V/2018	07.05.2018	5	161 950,98
5	17	АО "Торговый дом "Пересветов"	Продукты	1 242,0	ДДА №14V/2017	06.12.2017	10	3 131 224,01
6	23	ИП Джабраил Л.Р.	Косметика	11,8	ДДА №8V/2017	07.05.2018	5	76 526,18
7	24	ИП Рыжов Б.П.	Табак	12,1	ДДА №21V/2018	01.10.2018	3	85 890,40
8	25	ИП Горлова И.С.	Крафт Beer king	28,4	ДДА №11V/2017	07.05.2018	5	139 815,18
9	27	ИП Комельков А.С.	Одежда/Genera	26,2	ДДА №18V/2017	07.05.2018	5	125 984,80
10	28	ИП Милов Г.К.	Салон связи/Sky Tel	27,3	ДДА №13V/2017	07.05.2018	5	127 370,88
11	29	ИП Малахова Н.П.	Сухофрукты и специи	28,1	ДДА №50V/2019	01.10.2019	4	126 292,64
12	30	ИП Кабаров Хусейн Абдулмажидович (бв)	Пекарня	29,2	ДДА №6V/2019	01.01.2019	4	131 236,48
13	31	ИП Кабаров Хусейн Абдулмажидович (бв)	Чайхона	123,7	ДДА №5V/2019	01.01.2019	4	373 186,82

14	11, 12, 13	ООО "Альфа-М"	Четыре этажа	137,4	ДДА №14V/2017	07.05.2018	5	534 857,37
15	18, 19	ООО "Татит"	Дом быта	32,0	ДДА №2V/2017	07.05.2018	5	195 647,35
16	3 - МОП 12	ПАО СБЕРБАНК	Банкомат СБ А-11	1,0	ДА №50002749899	18.04.2020	11 мес.	7 500,00
17	Помещеная	ООО "Активо-Инвест"		539,3	ДА №1/МА	22.12.2020	11 мес.	2 321 750,00
18	Часть жилаемого участка	ООО "Активо-Инвест"		60,0	ДА №1/МА	22.12.2020	11 мес.	58 900,00
Итого								8 276 794,82

По состоянию на 31.03.2021 г. площадь вакантных площадей составляет 28,04 кв. м.

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 31.03.2021 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)	784 335,53
2	Охрана	80 000,00
3	Эксплуатация (ФОТ, связь, обслуживание, вывоз мусора и пр.)	354 930,00
4	Текущий ремонт	26 331,00
9	Прочие	20 000,00
Итого		1 265 596,53

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

С уважением,
Генеральный директор



Б.А. Эрендженова



7.5. Страховой объект:
 7.5.1. не подлежат страховке в Страховании в дни наступления события, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
 7.5.2. подлежат страховке в Страховании в дни наступления события (Получения/претензии) при предоставлении документов, предусмотренных пунктом 7.3.6. настоящего договора, в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты наступления страхового случая.
 В случае выявления факта страхового случая в течение гарантийного срока страхования, страхователь обязуется предоставить подтверждающие документы Страхователю (Получателю/претензии) для проведения экспертизы и выплаты страховой суммы в соответствии с условиями настоящего договора страхования, если и в том случае, когда наступление страхового случая произошло до окончания действия договора.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА
 8.1. Размер страховой выплаты определяется в соответствии с условиями настоящего договора, но не может превышать действительного размера страховой суммы, указанной в договоре страхования.
 В случае выявления факта страхового случая, Страхователь (Получатель/претензии) обязан подтвердить, что до даты наступления страхового случая объект страхования не был поврежден или уничтожен.
 8.2. Размер страховой выплаты:
 8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (страхового) имущества на дату наступления страхового случая, за вычетом стоимости износа, исходя из действительной изношенности, но не более страховой суммы (лимит возмещения);
 8.2.2. в случае частичной гибели или утраты застрахованного имущества Страхователь (Получатель/претензии) обязан подтвердить наличие и факт действительной стоимости застрахованного имущества на дату наступления страхового случая, за вычетом стоимости износа (лимит возмещения) и факт действительной стоимости застрахованного имущества на дату наступления страхового случая, но не более страховой суммы (лимит возмещения). При этом до момента страховой выплаты Страхователь (Получатель/претензии) обязан заключить с Страхователем соглашение о порядке возмещения (лимит возмещения) имущества или его части.
 После подписания соглашения возмещения Страхователь обязан предоставить свои документы на сумму ущерба, а Страхователь (Получатель/претензии) - в течение пяти рабочих дней с даты наступления страхового случая (лимит возмещения) и факт действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая.
 8.3. При определении действительной стоимости имущества учитываются любые повреждения застрахованного имущества, включая, но не ограничиваясь, повреждения и утрата имущества (гибель).
 8.4. Выплата в виде уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страхователем, если такие расходы были понесены при факте происшествия для выполнения условий настоящего договора, должны быть возмещены Страхователем, за исключением случаев, когда расходы несоразмерны ущербу от факта происшествия.
 8.5. Страхователь обязан возместить действительную стоимость имущества в результате страхового случая.
 8.5.1. при определении действительной стоимости имущества - исходя из рыночной стоимости на дату наступления страхового случая, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества;
 8.5.2. в случае гибели имущества - исходя из рыночной стоимости на дату наступления страхового случая;
 8.6. В случае гибели имущества в результате страхового случая, наступившего в течение срока действия договора страхования, не может превышать, установленной во договоре страхования, страховой суммы и лимита возмещения, в соответствии с условиями настоящего договора.
 8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (рыночной стоимости), то Страхователь при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Получателю/претензии) часть, превышающую сумму ущерба, образовавшегося в результате страхового случая, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества;
 8.8. В случае возмещения выгоды страхования сверх и помимо ущерба, выходя из срока исковой давности по ней срок исковой давности. Застрахованный возмещает, образовавшийся надлишок, на основании обязательства, для другой стороны.
 8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, являющегося фактом страхового случая, Страхователь до обращения к Страхователю за страховой выплатой обязан извести Страхователя письменно в течение срока действия договора страхования и раскрыть:
 8.10. Дату выплаты страховой возмещения события, если выплата денежных средств в результате факта Страхователем для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо дату выплаты наличными деньгами через кассу Страхователя.

9. ДОПОЛНЕНИЕ

9.1. По условиям страхования случай/события признаются наступившими.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ
 10.1. В условиях договора стороны установили договор регулирования споров, называемый Правил. В случае возникновения споров между сторонами договора, сторонами/сторонней лицу следует незамедлительно извещать страхователя.
 10.2. Претензии и выплаты, документально подтвержденные и установленные договором, подлежат оплате в срок, не превышающий 30 (тридцати) рабочих дней с даты предъявления претензии, за исключением случаев, предусмотренных условиями настоящего договора.
 10.3. Все уведомления, претензии и заявления, направляемые в соответствии с условиями договора, могут быть направлены в письменной форме или путем электронного сообщения посредством электронной почты, факса, телеграммы или доставки курьером (под расписку) по указанным адресам сторон.
 10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае невозможности соглашения - в установленном законом порядке.
 10.5. Страхователь обязуется оплатить страховые выплаты в соответствии с условиями настоящего договора, а также возместить Страхователю (Получателю/претензии) часть, превышающую сумму ущерба, образовавшегося в результате страхового случая, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества, за вычетом износа, исходя из факта действительной изношенности имущества.
 10.6. Возмещение выгоды страхования сверх и помимо ущерба, выходя из срока исковой давности по ней срок исковой давности. Застрахованный возмещает, образовавшийся надлишок, на основании обязательства, для другой стороны.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Приложение 1 - Договор страхования

11.2. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования.
 Приложение №1 - Правила страхования имущества юридических лиц.
 Приложение №2 - Закон об организации страхового дела в Российской Федерации.
 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент/представитель страхователя (Дмитрий Александрович)	Код: 2713643
----------------------------------------------------------	--------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕГИОНЫ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ОАО «РГС-Гарантия»
 Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Габриэля, д. 12, стр. 1
 Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ООО «Экспертная компания «Альфа-Капитал» Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд «Альфа-Капитал»
 Юридический адрес: 125081, Москва, ст. Садово-Кудринский, д. 32, стр. 1
 Фактический адрес: 125081, Москва, ст. Садово-Кудринский, д. 32, стр. 1

ИНН 77/040320
 ОГРН 10277040320
 ОГРН 10277040320
 ИНН 77/05/1489
 ОГРН 10177031041
 ОГРН 10177031041
 ОГРН 10177031041
 ОГРН 10177031041

Застрахован: Директор Страхователя (И.И.А. Страхователь) - Директор
 Агентства по развитию страхового рынка
 ОАО «РГС-Гарантия»

Директор Центра по работе с клиентами/информации и взаимодействия с клиентами

На основании договора № 02.04.2021 от 02.04.2021 г. № 18/18/21

На основании Договора № 18/18/21 от 02.04.2021 г.

Инициалы И.И.А.

Инициалы И.И.А.

Сторона: [Подпись]

Сторона: [Подпись]



Справочник: оценка 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: оценка 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 02.04.2021 14:43 GMT+03:00
82aa5307-9f47-4b70-bc91-38420562a5a5
Страница 84 из 92



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

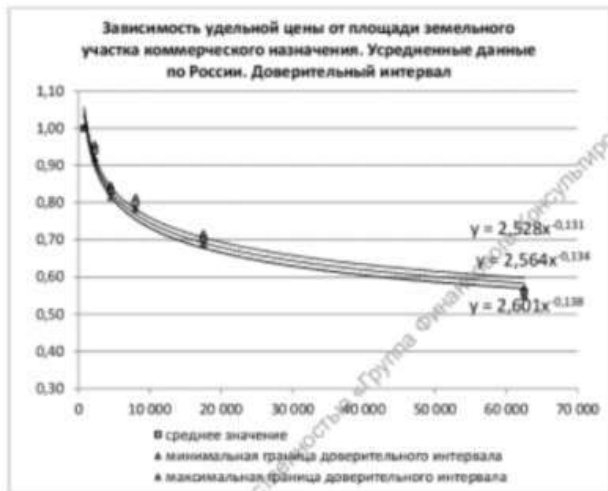


Рис. 19

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I. 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 (МК)	1,08	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МК	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

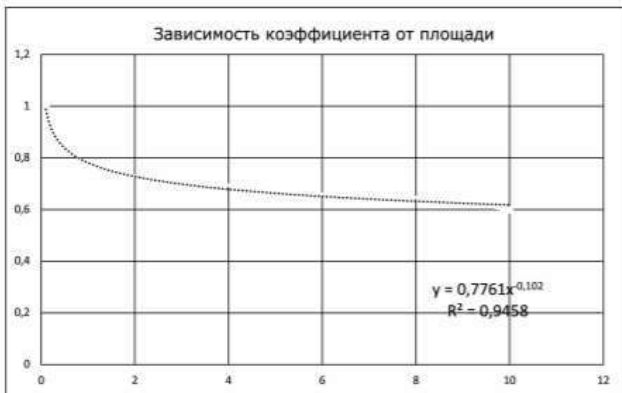
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «пристичность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

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



Страница: 0...9
1 | 2 | 3

Экспорт найденных данных
в формат MS Excel

Облигация, выпуск	Дата погашен	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год			Объемы за день		Дата торгов
			пог	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	след	цен.бум	RUB	
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	106.254	106.304	106.304	+0.42	105.809	105.808	106.5	106.209	7.2	7.21	391	1158753	1 230 708 438	31.03.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	99.411	99.599	99.53	+0.22	99.11	99.104	99.771	99.406	7.07	7.09	61	1935	1 923 509	31.03.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	91.061	91.1	91.1	+0.10	91.003	90.821	91.38	91.114	7.23	7.22	1147	4541132	4 137 725 263	31.03.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.991	109	109	+0.05	108.845	108.842	109	108.949	4.91	4.92	66	1965	2 140 854	31.03.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	101.79	101.8	101.8	+0.28	102.199	101.446	102.199	101.694	7.16	7.17	261	452193	459 854 457	31.03.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	105.47	105.549	105.5	+0.30	105.198	105.1	105.752	105.468	7.14	7.14	264	2104008	2 219 616 333	31.03.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	96.87	97.05	96.871	+0.00	97.049	96.87	97.299	97.009			7	16	15 521	31.03.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	107	107.066	107.065	-0.03	107.221	107	107.221	107.023	5.11	5.12	34	1001	1 071 305	31.03.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	97.002	97.299	97.002	-0.30	97.299	97.002	97.3	97.058			45	409	396 967	31.03.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	111.263	111.32	111.32	+0.32	110.999	110.8	111.929	111.094	7.08	7.11	340	67150	74 599 437	31.03.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	92.5	92.65	92.64	+0.23	91.945	91.945	92.899	92.698	7.06	7.05	237	377083	349 547 657	31.03.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	97.16	97.331	97.331	+0.03	97.33	97.15	97.399	97.172			25	11307	10 987 186	31.03.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	97.1	97.39	97.39	+0.26	97.49	96.9	97.74	97.41	7.52	7.52	213	10582	10 307 470	31.03.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	98.251	98.35	98.35	+0.25	98.101	98.1	98.451	98.309	2.72	2.73	274	170294	171 818 231	31.03.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	104.851	105.031	104.996	+0.55	104.201	104.201	105.12	104.919	7.02	7.03	125	729546	764 560 863	31.03.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	105.652	105.899	105.799	+0.02	106.553	105.777	106.553	105.799	5.3	5.3	28	2514	2 659 789	31.03.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	233.997	280.899	233.997		233.997	233.997	233.997	233.997			1	1	2 223	31.03.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.321	97.7	97.699	+0.48	97.6	97.46	97.699	97.6			5	490	478 239	31.03.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	99.901	100.139	100.138	+0.46	99.101	99.101	100.23	99.841	6.99	7.04	237	590787	589 673 654	31.03.2021
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.57	97.75	97.599		97.57	97.57	97.599	97.594			2	6	5 856	31.03.2021
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	93.2	93.298	93.298	+0.20	93.9	93.104	93.902	93.307	7.02	7.02	135	1497582	1 397 346 228	31.03.2021
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	98.498	98.548	98.548	+0.25	99.101	98.293	99.101	98.375	2.75	2.78	61	26301	29 206 968	31.03.2021
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	101.182	101.2	101.2	+0.13	101.214	100.801	101.398	101.144	6.94	6.95	198	17477	17 678 952	31.03.2021
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	96.097	96.139	96.14	+0.24	95.5	95.5	96.298	96.042	6.86	6.88	150	15291	14 685 774	31.03.2021
ОФЗ-29020-ПК	22.09.2027	В обращении	97.78	98.25	97.849	+0.00	97.751	97.751	97.849	97.829			2	5	4 891	31.03.2021



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, 20,5 сот.
 Московская область, Видное, Донбасская ул., 6
 — Нововишарское шоссе, 7 км от МКАД

14 000 000 Р
 ABC 107 Р за сот

ID 877930
 Этап 3 объекта

+7 985 766-83-48
 Показать на карте, посмотреть все объявления по этому адресу (включая отмененные)

20,5 сот. Земли промышленности
 (Благоустройство) Категория

Предпринятый ровный участок, первая линия от дороги. Самый высокий автомобильный трафик в Видном. М4, Донбасская Ул., 6 микрорайон г.Видное. Кадастровый номер: 50:01:0000000:41307. Площадь участка: 2045м2 (20,45 соток). ВРИ: объекты дорожного сервиса. Идеально подходит для торговли и автомобильного сервиса. Документы позволяют: Больше преимуществ в том, что получены технические условия электричество 145 кВт. Получено согласование на выезд, прицепные к дороге! Все коммуникации по границе: водоснабжение и канализация, газ. Координаты для навигатора: 55°32'28"N, 37°41'01"E. Адрес: Донбасская улица, Видное, 142702.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

Оценки в рублях

Показать, телефон

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



Объект-аналог №2 для земельного участка

Коммерческая земля, 42 сот.
 Московская область, Видное, Видный город, вытес. земля, 176 сотки
 => Новокосынской шоссе, 13 км от МКАД

27 500 000 Р
 654 700 Р за сот

GORCO
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2006 года
 Сеть в 15 городах

+7 916 930-77-11
 Пожалуйста, обратите внимание: это объявление не ЦДАН, и участие в нем не предусмотрено

42 сот. **Земли промышленности**
 Площадка Категория

Предан участок для бизнеса, 42 сотки на первой линии Радогуевского шоссе со съездом, участок прямоугольной формы 25х170 метров, длинной стороной граничит с ЖК Видный Город. Все коммуникации по границе, подпадают под размещение торговых рядов, магазинов, предприятий дорожного сервиса и т.д. Торг уместен. Агентство недвижимости "GORCO" - оформление прав на недвижимость, сопровождение сделок, геоинформационная, планировочная, геодезическая, инженерная, кадастровая, оценочная, услуги БТИ, разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию, снижение кадастровой стоимости, представление интересов в судах.

Наиболее свежий информации находится у владельца объявления.
[Позвоните, пожалуйста.](#)

Условия сделки
 Цена: 27 500 000 Р Налог: УСН

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



Объект-аналог №3 для земельного участка

Удобность в Бизнес | Коммерческая | Продажа коммерческого участка в Ленинском районе | Бизнес-инвестиция Пустынь СНТ | Новостройки шоссе

3 мая, 13:12 | 455 просмотров, 1 закладка

Коммерческая земля, 16 сот.

Московская область, Ленинский городской округ, Блатриниково Пустынь СНТ, ул. Центральная на карте
 ↳ Новоконьковское шоссе, 10 км от МКАД

Выборы: Показать контакты

12 000 000 Р
 750 000 Р за сот

GOROD
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2006 года
 Ваш в бизнесе

+7 916 930-77-11

Позвоните, чтобы мы могли ответить на ваши вопросы по объявлению на ЦИАН. И начните путь к своей мечте.

16 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

Продан участок 16 соток на Расторгуевском шоссе, вблизи д. Суваново. Участок прямоугольной формы, 25 на 63 метров, длинной стороной вдоль дороги, от осян шоссе до границы участка 24 метра. Без обременений. Подойдет под строительство заправки, завода, склада и т.д., так же можно купить соседний участок 19 соток. Агентство недвижимости "GOROD" - оформление прав на недвижимость, сопровождение сделки, газификация, электрификация, разводка, межевание, кадастр, оценка, услуги БТИ, разрешение на строительство, ввод в эксплуатацию, снижение кадастровой стоимости, представленные интересы в суде.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвоните телефону](#)

Реклама: Продажа помещений в ЖК «Серебряный парк» от 220 кв. м. Стальной вид, автономное отопление, м. Б-р. Ленинский район. +7 495 033-35-56

Реклама: Бизнес-парк «Открытие» 80 и 100 метров от метро. Продажа земель с полным пакетом документов от 147 000 руб/сот. +7 495 112-20-99



Реклама: Аренда 42 кв. м - 275 руб. От 83 кв. м - 1 кв. м. Площадь 1 кв. м - 1 кв. м. Везде. Аренда (отдел, места под вывеску). +7 495 128-55-79

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	010050CD00E6AB05B443A4E74A3434AFED с 26.06.2020 15:17 по 26.09.2021 15:17 GMT+03:00	02.04.2021 14:43 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель Генерального директора, Финансовый директор	01DFC26400E2AB2E874893492CB381AE8F с 22.06.2020 08:56 по 22.06.2021 08:56 GMT+03:00	02.04.2021 14:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа