



02 октября 2020 г.

Отчет об оценке №20201002-1

**КСП Капитал УА ООО 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 октября 2020 г.



Конфиденциально

02 октября 2020 г.

Вниманию:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»

Уважаемые господа,

В соответствии с условиями договора №13/06/2019-ГФК от 13 июня 2019 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №3 от 15 сентября 2020 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 октября 2020 г., составила: **454 062 000 (четыреста пятьдесят четыре миллиона шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **433 690 000 (четыреста тридцать три миллиона шестьсот девяносто тысяч) 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: **20 372 000 (двадцать миллионов триста семьдесят две тысячи) 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
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
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 недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– 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
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– 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
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

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

Задание на оценку

Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»
Вид определяемой стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 02 октября 2020 г.
Денежная единица для измерения стоимости	▶ Российский рубль
Тип отчета об оценке	▶ Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 2. настоящего задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации, Международных стандартов оценки и международных стандартов финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13
Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки	▶ Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость
- ▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов
- ▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости

	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
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
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
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 29.09.2020 г., дата оценки 02.10.2020 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
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
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 «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать»
- ▶ Сокращенное наименование – КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать»
 - Юридический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
 - Фактический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
 - ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.
 - ИНН/КПП 7723627413/770401001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Триоцк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 775101001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19, выдан 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

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

	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
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

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

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты не привлекались

	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
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
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 №13/06/2019-ГФК от 13 июня 2019 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и задание на оценку №3 от 15 сентября 2020 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» 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 №20201002-1 от 02 октября 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 02 октября 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 29 сентября 2020 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>▶ 540 800 000 руб. с НДС</p>

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ **454 062 000 (четыреста пятьдесят четыре миллиона шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, 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: **433 690 000 (четыреста тридцать три миллиона шестьсот девяносто тысяч) 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: **20 372 000 (двадцать миллионов триста семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**
- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать» Иное использование не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Оценщик

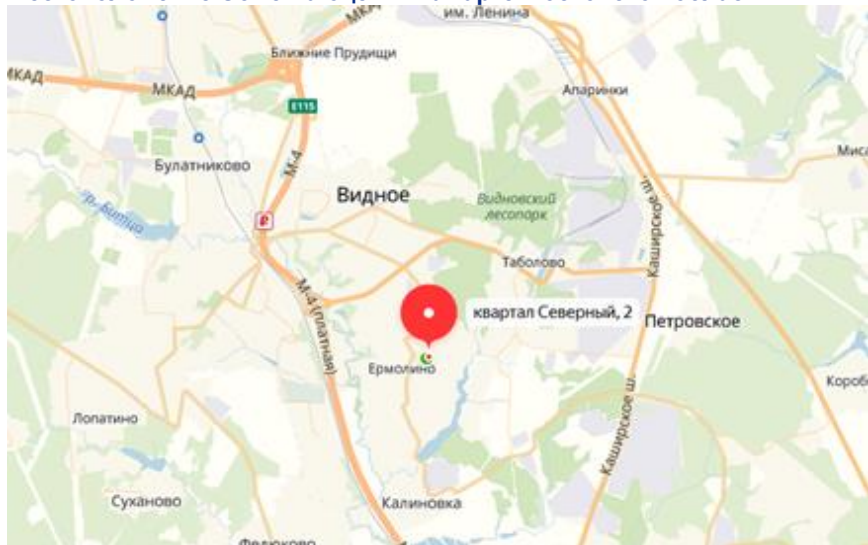


Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

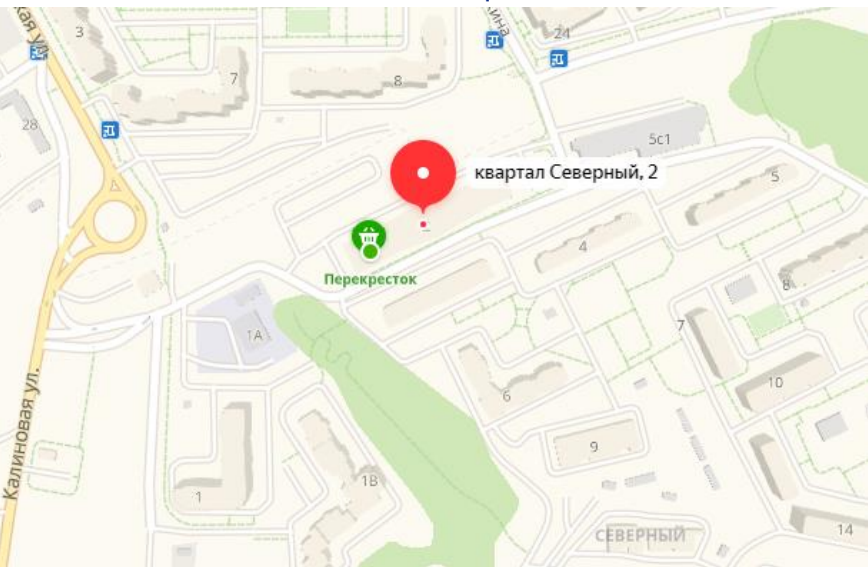
	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Приложения	56
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54		

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:
 - 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

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

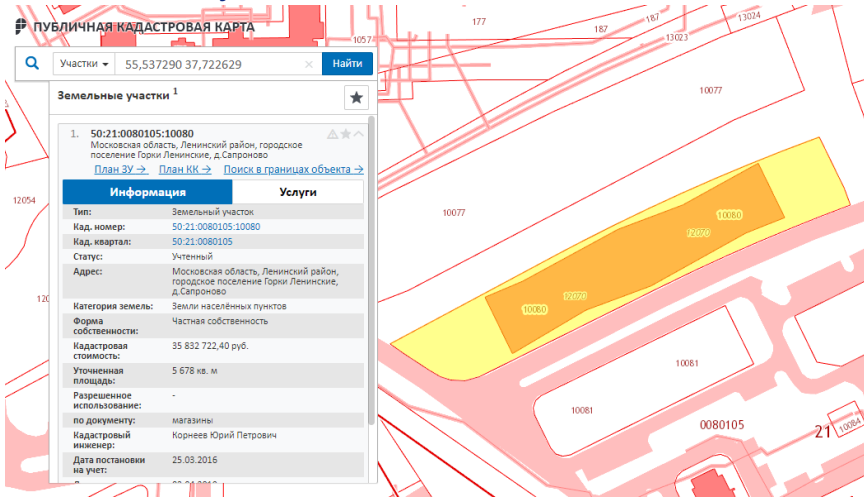
Показатель	Значение
Тип объекта	нежилое здание (ОСЗ)
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	в качестве торговых помещений
Общая площадь, кв. м	3 203,3
Площадь подвала, кв. м	271,3
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	2 759,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	173,0
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 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

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

Описание Объекта оценки

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.
- ▶ Реестр арендаторов по состоянию на 02.10.2020 г.
- ▶ Отчет по расходам на 06.04.2020 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
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		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16	Приложения	56
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	27		
▶ Краткая характеристика региона	30		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	34		
▶ 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	38		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,5%	4,2%	3,9%	3,6%	3,9%
Индекс цен производителей*	2,0%	1,4%	13,4%	5,4%	5,3%	4,9%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	-	2,7%	6,0%	6,0%	6,0%

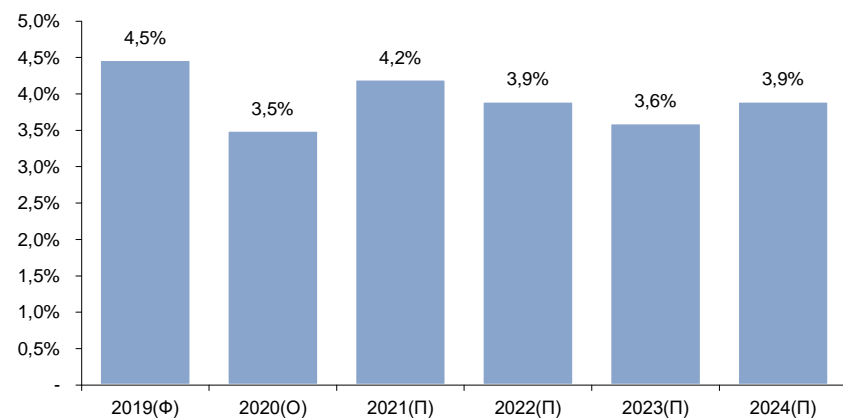
Источник: The Economist Intelligence Unit

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

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле. Снижение ВВП по итогам 8 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,6% г/г. Поддержку восстановлению оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве
- Согласно данным ЦБ РФ, в мае российская экономика прошла нижнюю точку спада, связанного с негативными последствиями пандемии. На фоне снятия части ограничений восстановительный рост в ряде отраслей начался уже в мае, однако спад в нефтяном комплексе перевесил эффект от этого роста на экономику в целом. Судя по опережающим показателям, в июне темпы восстановительного экономического роста ускорились, особенно в сфере услуг и розничной торговле
- В исследовании ЦБ отмечают, вторичные эффекты от полной или частичной остановки бизнеса и падения конечного спроса еще расширяются на смежные отрасли через производственные цепочки. Долгосрочные изменения структуры спроса сдерживают производственный потенциал, прежде всего в сфере услуг и малого и среднего предпринимательства (МСП). Поддерживается пониженный уровень добычи и переработки в нефтяном комплексе. В целом это делает процесс дальнейшего восстановления постепенным, длительным и неравномерным в разных отраслях экономики. В результате сохраняющегося пониженного спроса дезинфляционные тенденции будут превалировать
- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос. В строительном секторе в августе объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле

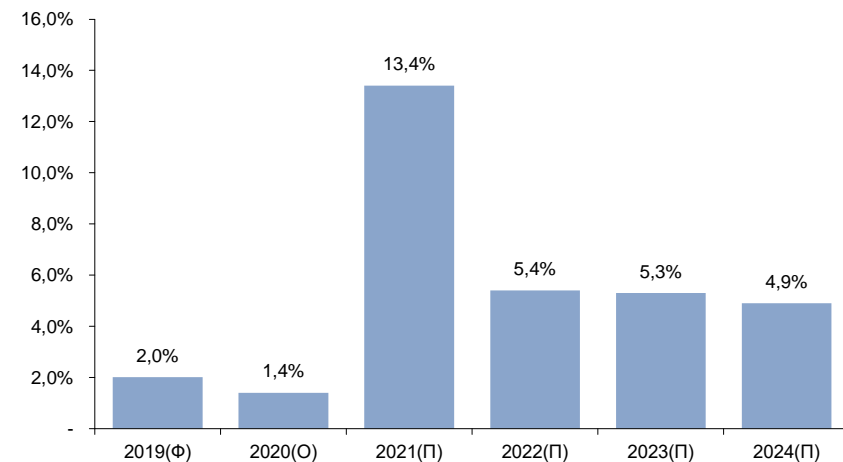
- Снижение добычи полезных ископаемых в августе замедлилось (до -11,8% г/г по сравнению с -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ с 1 августа. В этих условиях также наблюдалось улучшение показателей смежных отраслей: так, сокращение грузооборота транспорта в августе замедлилось до -5,2% г/г с -8,3% г/г месяцем ранее, преимущественно за счет трубопроводного и железнодорожного транспорта
- Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле) за счет высоких показателей сбора зерновых и зернобобовых культур, а также сохранения позитивной динамики в животноводстве
- Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее)
- Согласно данным Банка России, в августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России
- Таким образом, в материалах ЦБ РФ отмечают, что вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения
- По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле)
- Как отмечают аналитики МЭР, Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне

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



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

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



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

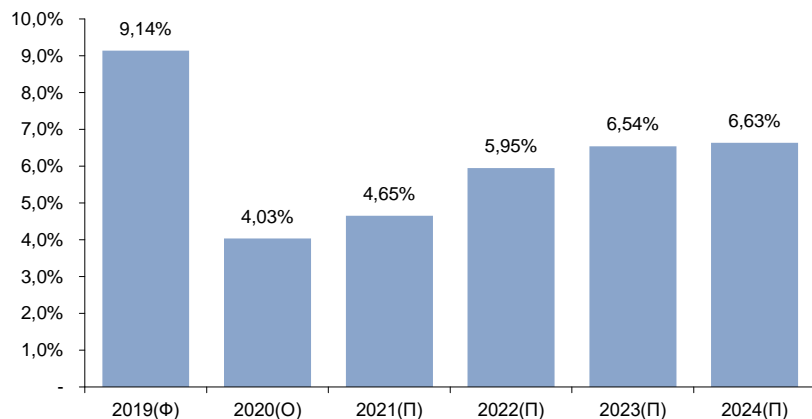
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Банка России, во втором полугодии 2020 г. в целом рост потребительских цен с поправкой на сезонность может оказаться близким к уровню, который необходим для стабилизации инфляции на уровне цели. При этом августовское ослабление рубля может поддержать повышенный рост цен на потребительские товары, спрос на которые устойчив. Показатель годовой инфляции приблизится к 4% из-за низких темпов роста цен во втором полугодии прошлого года
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,5%, в 2021 г. – 4,2%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ

Платежный баланс

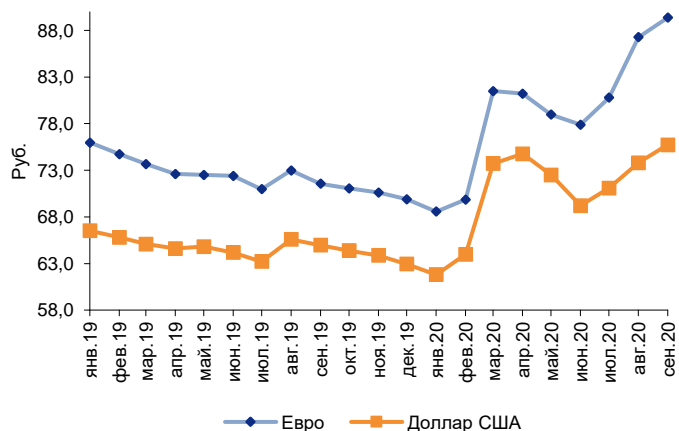
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-августе 2020 года профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составил 23,3 млрд долларов США, что меньше половины показателя аналогичного периода прошлого года (49 млрд долларов США). Такая динамика сформировалась вследствие сжатия положительного сальдо внешней торговли товарами за счет заметного падения объема экспорта на фоне неблагоприятной международной конъюнктуры при значительно менее существенном снижении объема товарного импорта. Отрицательный вклад баланса услуг и инвестиционных доходов в результирующий показатель сальдо счета текущих операций уменьшился до минимума
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора составило 34,8 млрд долларов США против 20,0 млрд долларов США годом ранее. Решающим стало интенсивное снижение обязательств банков и прочих секторов перед нерезидентами
- ▶ Международные резервы сократились на 8,6 млрд долларов США за счет операций по погашению суверенного внешнего долга и нетто-продажи иностранной валюты Банком России на внутреннем валютном рынке
- ▶ Совет директоров Банка России 19 июня 2020 г. принял решение снизить ключевую ставку на 100 б. п., до 4,50% годовых. Дезинфляционные факторы действуют сильнее, чем ожидалось ранее, в связи с большей длительностью ограничительных мер в России и в мире. Затем, 28 июля ключевую ставку опустили еще на 25 б. п. до 4,25%. Банк России также пересмотрел вниз оцениваемый диапазон значений реальной нейтральной ключевой ставки — с 2—3% до 1—2% годовых. Это соответствует номинальной нейтральной процентной ставке 5—6% годовых с учетом цели по инфляции – вблизи 4%. Уточнение диапазона нейтральной ставки связано как с более низкими процентными ставками в мировой экономике, так и со снижением страновой премии за риск для России

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



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 3 кв. 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Росстата, В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA3 и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA)
- ▶ Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле
- ▶ Согласно отчету МЭР о деловой активности за август 2020 г., июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июле, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июле)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля с начала июня снизился по отношению к доллару США на 3,2 %. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений. Тем не менее, к концу июля по сравнению с 24 апреля рубль укрепился к доллару США на 4,2% при росте других валют РФ на 6,4% и цен на нефть почти в 2 раза. Меньший рост курса рубля по сравнению с другими валютами РФ объяснялся его ослаблением в июле, которое могло быть связано с конвертацией дивидендов и продажей ОФЗ со стороны иностранных инвесторов из-за возросших геополитических рисков
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в августе 2020 г. составил 73,79 руб. против 71,09 руб. в июле 2020 г. Средний номинальный курс евро к рублю в августе 2020 г. составил 87,28 руб. против 80,79 руб. в прошлом месяце
- ▶ По состоянию на 02 октября 2020 г. курс доллара составил 77,2774 руб./долл., а курс евро – 90,7237 руб./евро

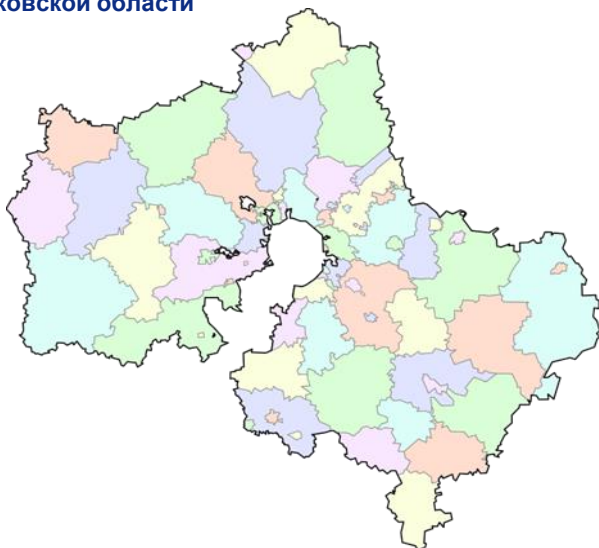
В августе 2020 г. наблюдается продолжение восстановления деловой активности в России и по всему миру в связи со смягчением ограничительных мер, принятых в связи с глобальной пандемией. Как ожидают аналитики Банка России, инфляционное давление в течение года будет оставаться сдержанным в условиях слабого спроса и постепенного восстановления предложения. На прогнозном горизонте 2020 г. Основное дезинфляционное давление будет происходить от реализовавшегося шока внутреннего спроса и сформировавшегося отрицательного разрыва выпуска. С учетом этого Банк России полагает, что по итогам 2020 г. темп роста цен сложится в диапазоне 3,7–4,2%

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

- ▶ 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

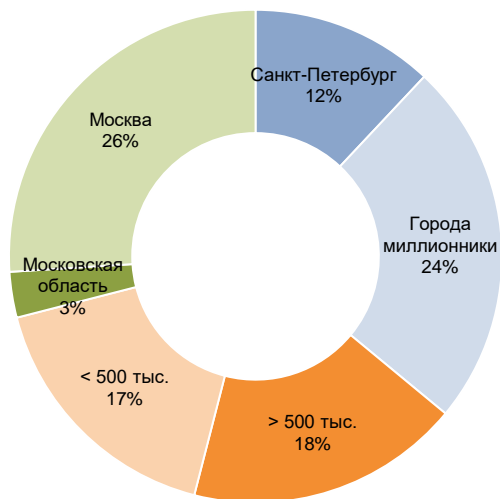
Источник: Анализ Исполнителя

- 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. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным сборника рыночных корректировок под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет минус 10,3%, при аренде среднее значение - минус 9,2%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

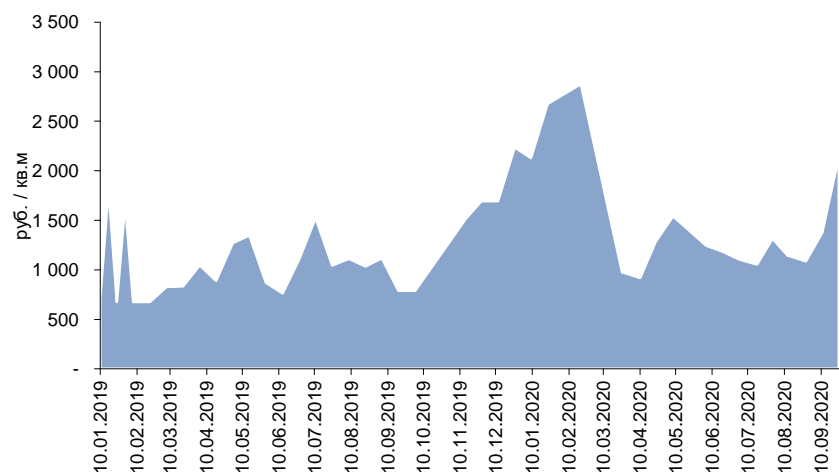
- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ тип объекта
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ соотношение площадей
 - ▶ тип парковки
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ инженерно-техническое состояние здания
 - ▶ площадь земельного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

Распределение предложений ТЦ в России



Источник: CBRE

Ставки аренды торговых помещений в Ленинском районе МО

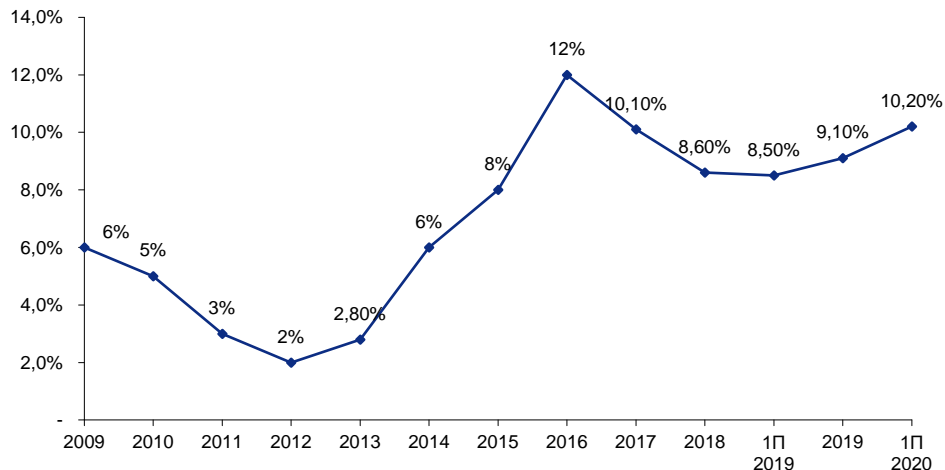


Источник: Restate.ru, анализ Исполнителя

Предложение

- ▶ Согласно исследованию JLL, на рынке торговой недвижимости доля свободных площадей на конец 2020 г. в Москве и МО составит 8-10%. Высокая степень готовности заявленных на 2020 г. объектов торговой недвижимости в Москве позволяет предположить, что большая часть из них все же откроется к концу текущего года
- ▶ По данным Knight Frank, в Московской области земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, но лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. Может быть рассмотрена покупка небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов
- ▶ Аналитики PWC отмечают, что заявленные к вводу в Москве и Московской области объекты в 2020 г., с большой вероятностью будут реализованы вовремя, так как находятся на высокой стадии готовности. В 2020 г. должны открыться такие крупные объекты, как многофункциональные комплексы Neva Towers (357 тыс. кв. м), Kvartal West (136 тыс. кв. м) и «Парк Хуамин» (100 тыс. кв. м)
- ▶ Уровень вакансии в торговых центрах Москвы и Московской области за 1 кв. 2020 г. существенно не изменился и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя 1 кв. 2019 г. и на 0,4 п.п. выше итогового показателя прошлого года
- ▶ По данным CBRE, объем нового ввода по итогам 2020 г. может составить 360 тыс. кв. м. Сроки открытия крупных объектов девелоперами по-прежнему не переносятся на 2021 г.
- ▶ На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы и МО в 1 пол. 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возросло 10,2%
- ▶ Как отмечается в исследовании CBRE, доля свободных площадей в региональных торговых центрах за время приостановления их деятельности сохранилась на уровне конца 2019 г. Большинству арендаторов и собственников ТЦ удалось договориться о скидках по арендной плате. В объектах, готовящихся к открытию в 2020 г., уровень вакантных площадей находится на минимальном уровне
- ▶ До конца 2020 г. аналитики CBRE не ожидают значительного увеличения объема свободных площадей в региональных ТЦ: собственники заинтересованы в сохранении арендаторов в условиях низкого спроса, а ритейлеры, в свою очередь, в удачных локациях в качественных объектах

Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и МО



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

Спрос

- Из исследования CBRE следует, что несмотря на ограничения работы торговых центров на 2 месяца и более в зависимости от региона, уже со второй половины июня торговые операторы возобновили развитие, проявляя больший интерес к новым объектам, которые готовятся к открытию в конце 2020 г. - начале 2021 г. Посещаемость торговых центров и товарооборот ритейлеров демонстрируют рост после повторного открытия. В торговые центры с современной концепцией трафик возвращается быстрее, а некоторые моллы фиксируют превышение показателя относительно докризисного значения. Темпы восстановления показателей различаются в зависимости от города и объекта. Пандемия обозначила острую потребность в обновлении многих торговых объектов, которые нуждались в реконцепции еще до событий 2020 г., однако только единичные собственники готовы были инвестировать в повышение качества и нести убытки во время приостановления деятельности объекта не менее, чем на 1 год
- По данным компании Colliers International, большинство ритейлеров со 2 кв. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые

- В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей
- В период вынужденной цифровизации многие недовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины
- В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими

Прогноз

- Согласно прогнозу компании Colliers International, во 2 пол. 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей
- Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10-15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25-30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке
- Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшей в докризисное время. Ослабление ограничений в середине 2 кв. и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics
- В исследовании Cushman & Wakefield отмечается, что потребительский рынок - один из наиболее пострадавших секторов экономики. Потребительский рынок, который был под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. В 2020 г. оборот розничной торговли сократится на 5,2%. Несмотря на значительный рост в 2021 году, к уровню 2019 г. и реальному росту рынок вернется только в 2022 г. Финансовые ресурсы потребителей ограничены - реальная заработная плата и располагаемые доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне (-3,9% и -3,8% соответственно)

Сводные данные рынка купли продажи

Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Торговое назначение			ПСН		
		Мин. знач. (руб./кв. м)	Макс. знач. (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)	Мин. знач.(руб./кв. м)	Макс. знач.(руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)
до ≈10 км от МКАД	Север	60 000	220 000	103 200	40 000	184 600	85 300
	Северо-восток	31 100	244 400	101 300	30 000	170 000	92 000
	Восток	44 500	289 100	103 500	31 900	184 300	89 200
	Юго-восток	30 800	290 800	125 600	42 100	212 500	112 900
	Юг	44 500	263 000	127 700	39 100	175 800	102 000
	Юго-запад	47 600	287 300	137 700	45 000	224 500	122 100
	Запад	41 900	258 900	137 700	48 000	200 000	115 300
	Северо-запад	45 000	280 600	130 800	41 900	168 800	103 300
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	39 900	175 000	81 000	30 000	101 400	68 000
	Северо-восток	30 400	176 200	77 200	24 900	113 800	63 400
	Восток	25 000	154 400	71 200	21 000	115 000	60 200
	Юго-восток	23 300	181 400	83 500	26 100	120 000	66 700
	Юг	33 000	177 500	95 900	36 800	119 000	73 400
	Юго-запад	25 000	164 600	79 900	23 200	135 000	68 700
	Запад	29 200	162 300	79 300	24 000	102 000	59 900
	Северо-запад	23 400	250 000	93 300	30 600	142 700	87 200
от ММК до БМК	Север	24 500	120 000	63 800	22 700	82 100	50 700
	Северо-восток	19 000	139 200	64 900	25 000	86 000	53 200
	Восток	11 900	141 300	54 000	22 600	83 300	45 400
	Юго-восток	13 200	132 600	57 800	24 000	111 100	54 400
	Юг	15 000	140 500	61 000	17 800	95 200	54 900
	Юго-запад	16 400	127 400	65 400	16 500	107 700	56 100
	Запад	20 800	124 600	64 800	30 000	104 000	53 600
	Северо-запад	17 900	133 300	63 000	20 000	108 900	61 200
за пределами БМК	Север	19 900	103 200	57 800	24 800	103 200	49 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 600	89 600	48 700	18 300	89 300	41 300
	Юго-восток	15 900	125 200	53 100	20 300	108 500	48 700
	Юг	11 200	137 800	51 700	20 000	111 100	47 800
	Юго-запад	15 600	101 000	51 000	16 400	80 000	38 900
	Запад	15 500	120 000	41 500	17 000	75 700	34 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	60 000	20 700	6 000	28 800	13 700
	Северо-восток	4 200	60 000	19 400	5 000	24 000	12 900
	Восток	4 800	58 300	19 800	5 700	24 000	12 400
	Юго-восток	8 000	54 000	23 500	6 000	24 000	13 300
	Юг	7 000	75 200	22 400	5 400	30 000	14 400
	Юго-запад	7 200	66 000	22 600	7 700	30 000	15 500
	Запад	6 500	60 000	22 200	5 400	31 500	14 800
	Северо-запад	6 000	60 000	20 300	6 000	30 000	14 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	15 100	3 900	18 800	9 500
	Северо-восток	5 800	36 000	13 600	4 500	18 600	10 000
	Восток	4 100	27 000	11 200	3 500	18 000	9 900
	Юго-восток	6 000	43 200	12 900	6 000	18 000	10 400
	Юг	5 000	30 000	17 500	4 200	24 000	11 200
	Юго-запад	4 800	30 000	15 300	3 600	24 000	11 500
	Запад	3 600	38 400	14 000	3 000	22 000	10 500
	Северо-запад	4 500	42 000	17 800	6 000	24 000	13 800
от ММК до БМК	Север	2 900	24 000	9 300	3 600	13 000	7 800
	Северо-восток	3 300	31 800	13 100	4 000	18 000	9 600
	Восток	3 000	30 000	10 000	3 500	15 000	8 500
	Юго-восток	3 000	28 000	10 800	3 000	18 000	9 600
	Юг	3 000	32 000	9 500	3 600	18 000	9 100
	Юго-запад	3 500	28 000	12 200	4 800	18 000	10 000
	Запад	3 600	30 000	11 500	4 800	18 200	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	10 500	3 700	18 000	9 900
за пределами БМК	Север	2 500	24 000	8 300	2 400	14 000	7 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 500	24 000	9 500	3 500	12 000	7 300
	Юго-восток	2 800	30 000	11 300	3 000	17 800	8 900
	Юг	3 000	27 600	9 200	3 600	18 000	8 700
	Юго-запад	3 600	25 800	9 200	3 600	14 300	8 300
	Запад	3 600	28 600	8 600	4 000	12 500	7 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Предложения по аренде торговой площади для якорных арендаторов и торговых галерей в г. Москве и Московской области				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Видное, улица Радужная, 2	117,0	177 002	18 154	https://www.cian.ru/rent/commercial/212275634
Видное, Булатниковская улица, 19/1	107,0	342 400	38 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/218978778
Москва, улица Поляны, 8	165,0	359 865	26 172	https://www.cian.ru/rent/commercial/228866182
Видное, улица Старо-Нагорная, 20	593,8	1 187 600	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/213170651
Видное, улица Лемешко, 10	120,0	210 000	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/199662777
Москва, улица Поляны, 8	104,9	264 034	30 204	https://www.cian.ru/rent/commercial/225349401
Москва, улица Поляны, 8	133,0	336 003	30 316	https://www.cian.ru/rent/commercial/216680123
Москва, улица Поляны, 8	164,6	432 075	31 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/228740303
Москва, улица Знаменские Садки, 1Б	320,0	864 000	32 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/224474453
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 1	294,0	882 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228736937
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 1	300,0	900 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228737243
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 1	317,0	951 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228738029
Видное, проспект Ленинского Комсомола, 41	529,0	969 834	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/189648941
Москва, бульвар Дмитрия Донского, 1	500,0	1 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228738872
Минимальное значение			18 154	
Максимальное значение			38 400	
Среднее значение			29 010	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ рынка помещений торгового назначения в г. Москве и Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки для якорных арендаторов и торговых галерей может составлять от 18 154 до 38 400 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 29 010 руб./кв. м/год.

Предложения по аренде МОП в г. Москве и Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
бульвар Дмитрия Донского, 1	5,0	20 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228549189
улица Хабарова, 2	10,0	40 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/227499389
бульвар Дмитрия Донского, 1	5,0	80 000	192 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228549431
улица Маршала Полубоярова, 16к1	5,7	20 000	42 105	https://www.cian.ru/rent/commercial/224495891
р-н Митино, пер. 3-й Митинский, 3	4,0	100 000	300 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228239566
МКАД, 32-й км, вл4	5,0	20 000	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225184673
Видное, Вокзальная улица, 1Ас2	8,0	22 000	33 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/222686517
Котельники, проезд 2-й Покровский, 4к2	7,0	50 001	85 716	https://www.cian.ru/rent/commercial/189555122
улица Кадырова, 1	3,5	50 050	171 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/197087514
Котельники, Опытное поле мкр, 9	9,0	90 000	120 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/225409559
Сосенское поселение, бульвар Веласкеса, 1к3	4,0	30 000	90 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228548651
Минимальное значение			33 000	
Максимальное значение			300 000	
Среднее значение			107 129	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ рынка помещений торгового назначения в г. Москве и Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки для МОП может составлять от 33 000 до 300 000 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 107 129 руб./кв. м/год.

Предложения по продаже торговой недвижимости в г. Москве и Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
пос. Коммунарка, Бунинские Луга ЖК	115,2	23 040 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/225546390
пос. Коммунарка, Бунинские Луга ЖК, к2.2/2	110,8	22 160 000	200 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/225557613
Сосенское поселение, улица Александры Монаховой, 95к1	360,0	95 000 000	263 889	https://www.cian.ru/sale/commercial/228006965
д. Мисайлово, бульвар Литературный, 2	107,0	19 450 000	181 776	https://www.cian.ru/sale/commercial/225386383
улица Знаменские Садки, 5Б	956,0	92 000 000	96 234	https://www.cian.ru/sale/commercial/228881535
Видное, бульвар Зеленые аллеи, 14	105,4	12 542 600	119 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/226916482
2-я Мелитопольская улица, 21К3	108,4	13 800 000	127 306	https://www.cian.ru/sale/commercial/223097444
Южнобутовская улица, 50	112,4	15 000 000	133 452	https://www.cian.ru/sale/commercial/228945213
Скандинавия ЖК, 2к8/2	105,6	17 813 180	168 685	https://www.cian.ru/sale/commercial/227230914
Сосенское поселение, улица Александры Монаховой, 95к3	149,6	18 000 000	120 321	https://www.cian.ru/sale/commercial/193598885
Сосенское поселение, Скандинавия ЖК, к18/2	126,5	19 393 905	153 312	https://www.cian.ru/sale/commercial/227198733
пос. Коммунарка, Москва А101 ЖК	156,0	24 364 830	156 185	https://www.cian.ru/sale/commercial/227197730
Видное, бульвар Зеленые аллеи, 14	279,8	33 296 200	119 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/226930581
улица Грина, 15	800,0	120 000 000	150 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/226704402
Минимальное значение			96 234	
Максимальное значение			263 889	
Среднее значение			156 369	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Анализ рынка помещений торговой недвижимости в г. Москве и Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что величина продажи офисно-торговых объектов может составлять от 96 234 до 263 889 руб./кв. м

Среднее значение составило 156 369 руб./кв. м

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Приложения	56
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	42		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	45		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	46		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	50		

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:

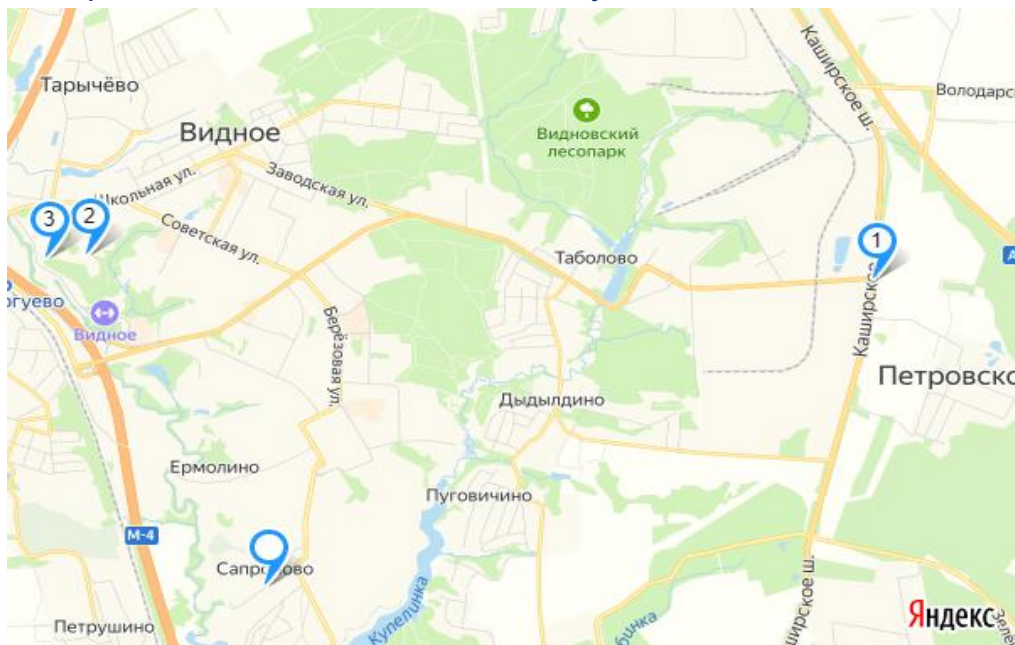
- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации 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

Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки (1/4)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н): Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново

Объект-аналог №1 (метка 1) : Московская обл., Ленинский городской округ, Видное, Белокаменное шоссе, ш. Каширское

Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская обл., Ленинский городской округ, Видное, 1-й мкр, ш. Новокаширское

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская обл., Ленинский городской округ, Видное, 1-й мкр, ш. Новокаширское

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:

20 372 000 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, Белокаменное шоссе, ш. Каширское	Московская обл., Ленинский городской округ, Видное, 1-й мкр, ш. Новокаширское	Московская обл., Ленинский городской округ, Видное, 1-й мкр, ш. Новокаширское
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	2 283	4 100	1 800
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины	размещение магазина, автостанции, и прочего	размещение магазина, автостанции, и прочего	размещение магазина, автостанции, и прочего
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	2 окт 2020	2 окт 2020	2 окт 2020	2 окт 2020
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		12 000 000	16 000 000	7 800 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		5 256	3 902	4 333
Контакты		+79773284287	+79251190931	+79251190931
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/240104547	https://www.cian.ru/sale/commercial/238513952	https://www.cian.ru/sale/commercial/238191869

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		5 256	3 902	4 333
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 256	3 902	4 333
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 256	3 902	4 333
Дата предложения	2 окт 2020	2 окт 2020	2 окт 2020	2 окт 2020
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 256	3 902	4 333
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(11,5%)	(11,5%)	(11,5%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 652	3 454	3 835
Местоположение	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская обл., Ленинский городской округ, Видное, Белокаменное шоссе, ш. Каширское	Московская обл., Ленинский городской округ, Видное, 1-й мкр, ш. Новокаширское	Московская обл., Ленинский городской округ, Видное, 1-й мкр, ш. Новокаширское
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	5 678	2 283	4 100	1 800
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(10%)	(4%)	(13%)
Вид разрешенного использования	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, размещение магазина, автостанции, и прочего	земли населенных пунктов, размещение магазина, автостанции, и прочего	земли населенных пунктов, размещение магазина, автостанции, и прочего
<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>		(21,5%)	(15,5%)	(24,5%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		21,5%	15,5%	24,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 187	3 316	3 336
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,306	0,425	0,269
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 588		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		20 372 000		

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:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Согласно данным Сборника рыночных корректировок СРК-2020 под ред. Е. Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 112, табл. 1.11), средняя скидка при продаже земельных участков Московской области составляет 11,5%. Таким образом величина скидки на торг для всех объектов-аналогов оставила минус 11,5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с оцениваемым объектом местоположение, в частности по фактору удаленности от МКАД - основной транспортной магистрали г. Москвы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **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-2018 («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», 2018 г., стр. 112, 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	2 283	4 100	1 800
Корректировка	0,81	0,91	0,84	0,93
Корректировка, %		(10,0%)	(4,0%)	(13,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

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

Выбор метода расчета

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

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 203,3 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 2 500,4 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 и составил 7 483 537,76 руб./мес. или 89 802 453 руб. в год с НДС

- ▶ 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 оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 37, табл. 7) средняя величина процента недозагрузки для торговых центров и помещений в них в Московском регионе составляет 9,6%

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 81 181 418 руб./год с НДС (89 802 453 руб./год – 9,6%)

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 551 200 руб./мес. или 6 614 401 руб./год (см. Приложение 5)

Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно закону «О налоге на имущество организаций в Московской области» (с изменениями на 22 октября 2019 года) налоговая ставка по состоянию на Дату оценки составляет 1,7% от кадастровой стоимости

- ▶ Налог на имущество по состоянию на Дату оценки составил 2 389 387 руб./год (140 552 189,43 * 1,7%)

Определение величины арендной платы за земельный участок

- ▶ Величина арендной платы за земельный участок определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка

- ▶ Арендная плата за земельный участок 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 1% от ПВД

- ▶ Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 898 025 руб./год (89 802 453 * 1%)

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», 2018 г., стр. 258, табл. 155). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 390 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	6 390	Лейфер, 2018 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651
Ставка дисконтирования	%	16,96%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0325	
Резерв на замещение	руб.	665 672	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 11 104 976 руб./год с НДС. Итоговый расчет приведен в таблице далее

Итоговый расчет операционных расходов	
Статья расходов	Значение
Операционные расходы по данным Заказчика	6 614 401
Налог на имущество	2 389 387
Земельный налог	537 491
Вознаграждение управляющей компании	898 025
Резерв на замещение	665 672
Итого, руб./год с НДС	11 104 976

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок. СКР-2019.», 2019 г., стр. 103, таб. 58) величина операционных расходов офисно-торговой недвижимости в Московской области составляет от 3 257 руб./кв./год с НДС (4 523 руб./кв. м/год * 0,72) до 4 230 руб./кв. м/год с НДС (5 876 руб./кв. м/год * 0,72)

- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что величина операционных расходов в размере 3 467 руб./кв. м/год [11 104 976 руб./год / 3 203,3 кв. м] соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
 - R_p – премия за специфический риск
 - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент
- 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 6,58%

- 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:

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

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 Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>). Средний срок экспозиции для помещений свободного назначения составляет от 4 до 13 месяцев. В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 13 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 7,13%

- **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 1,88%

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	-	1	-	2
Взвешенный итог		5	-	3	-	10
Сумма		18				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,25				
Итоговая премия за риск		2,25%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,96%

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 3 года (2020 год – 2017 год). Соответственно, оставшийся срок равен 97 лет (100 лет - 3 года)
- Таким образом, норма возврата составила 0,000004269%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2020
Оставшийся срок службы	97
Ставка дисконтирования, %	16,96%
Норма возврата, %	0,000004269%

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	6,58%
Премия за специфический риск	2,25%
Премия за низкую ликвидность	7,13%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,96%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000004269%
Ставка капитализации	12,96%

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г., стр. 79, таб. 34) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 7,6% до 15,4%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,96% 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	89 802 453
Недозагрузка, %	9,6%
Действительный валовый доход	81 181 418
Операционные расходы	(11 104 976)
Чистый операционный доход	70 076 442
Ставка капитализации, %	12,96%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	540 800 000

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: **540 800 000 руб. с НДС.**

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
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	540 800 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			540 800 000,00
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			
			20 372 000,00
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			
			520 428 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание, руб.	433 690 000,00
Земельный участок, руб.	20 372 000,00
Итого	454 062 000,00

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 октября 2020 г., составила:
 - 454 062 000 (четыреста пятьдесят четыре миллиона шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **433 690 000 (четыреста тридцать три миллиона шестьсот девяносто тысяч) 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: **20 372 000 (двадцать миллионов триста семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

стр.

Приложения

1. Декларация качества оценки	57
2. Список используемой литературы	58
3. Полисы страхования ответственности	59
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	61
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	62
6. Фотографии Объекта оценки	63
7. Документы, предоставленные Заказчиком	69
8. Информация из сети Интернет	92

- ▶ 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»

Оценщик




Ситников А. Д.

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», 2018 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г.
 - «Земельные участки, часть 2», 2018 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>

Полисы страхования ответственности (1/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ				
г. Москва 27 ноября 2019 г.				
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица 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 пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.				
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.				
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.				
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525993.			
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. 3 ИНН: 7736549699			
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. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.			
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы			
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)			
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Франшиза премии по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем безналичным перечислением на расчетный счет или в кассу Страховщика в юр. вносимых в следующем порядке:			
	Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	
	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 января 2020 г.
	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2020 г.
	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2020 г.
	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2020 г.
	5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 января 2021 г.
	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.
	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.
	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
	В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания 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 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.			
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено			

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	пострадавшей стороной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.							
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.							
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целевые расходы по предварительному вынесению обзора обстоятельств и сплени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику по указанному адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </table> Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	5 (Пять)							
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)							
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Лихарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: LikharevTS@alfastrah.ru; - Кокованин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 56-73, эл. почта: KochovnikinAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сысорова Наталья Николаевна, эл. почта: nsysurova@fcg-partners.com 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 оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	 Ситникова Артемий Дмитриевич, действующего на основании Устава	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Рководителя «Управления коммерческого страхования Корпоративного блока» МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11859/18 от 27-го октября 2018г.						

Полисы страхования ответственности (2/2)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>											
г. Москва	27 ноября 2019 г.										
<p>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 пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2019г.» (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (правила и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056534, КПП 770201001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.</p>										
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</p>										
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г., включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>										
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>										
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>										
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 44 000.00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении Договора и без подписания 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.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.									
2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.									
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>										
СТРАХОВОМ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, 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 причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>										
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления</p>										

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхования не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soe@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днём выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарева Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Систорова Наталья Николаевна эл. почта: nsu@urovno@fr-partners.com Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 <p>Ситников Артем Дмитриевич</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя - Управления коммерческого страхования Корпоративного блока ИПШ Шуваловой Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от «27» октября 2018 г. <small>Договор (продление) (продление) - 0991R/776/90197/08657</small></p>





Фасад здания



Фасад здания



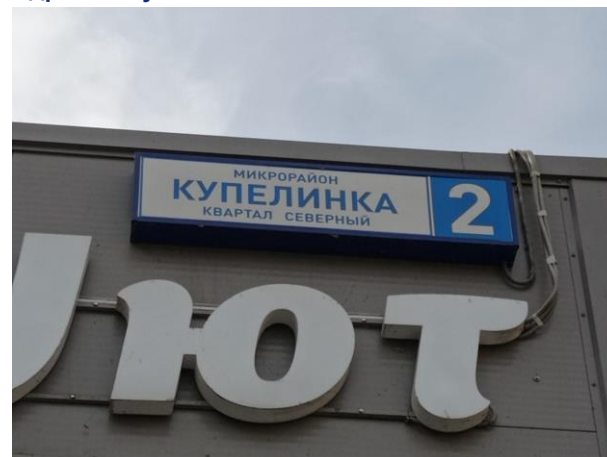
Фасад здания



Входная группа



Адресный указатель



Входная группа (дебаркадер)



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Паркинг



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



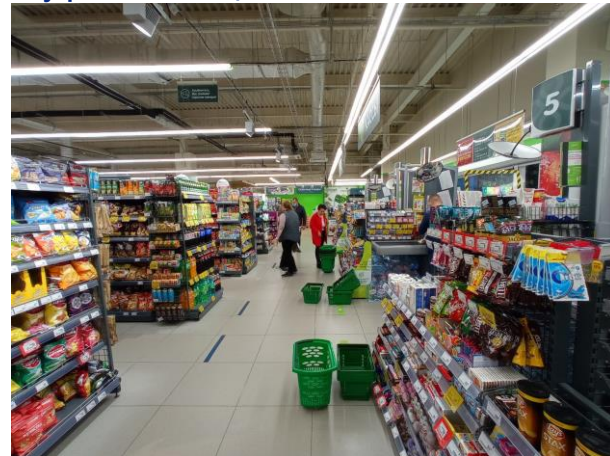
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



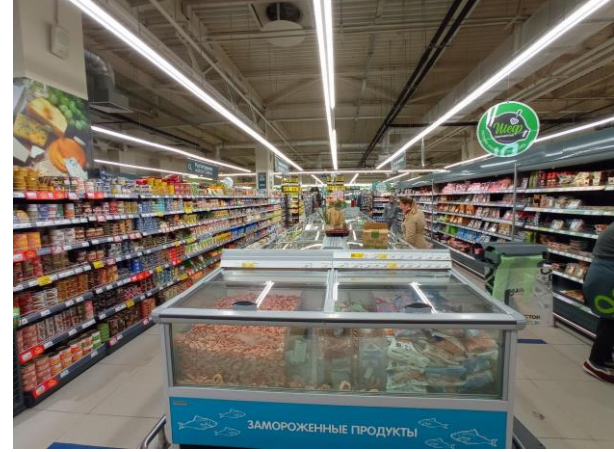
Внутренние помещения



Внутренние помещения



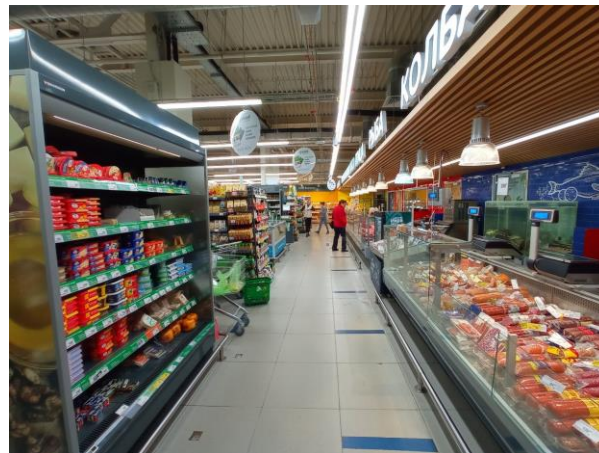
Внутренние помещения



Внутренние помещения



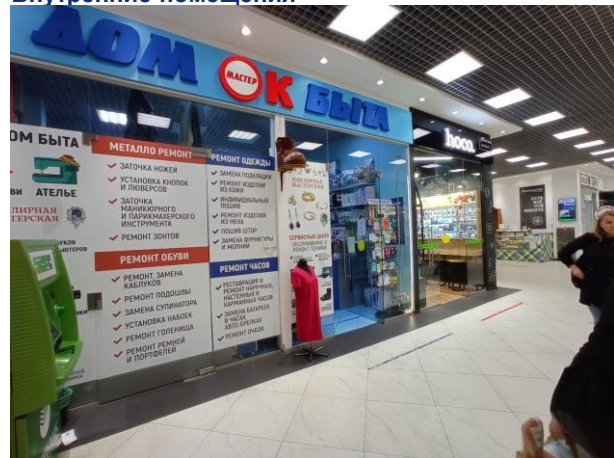
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Документы, предоставленные Заказчиком (1/18)

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:

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
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 "Купелинка", 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 "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.		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Чурилов С. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



Документы, предоставленные Заказчиком (2/18)

Сведения с зарегистрированными правах

Здание		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>19.12.2019</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	

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, № 50:21:0080105:12070-50/021/2019-42 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 пом. 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
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Джабраян 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 <small>(полное наименование должности)</small>	Чурилов С. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	---



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 "ГАГАТ", 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>(полное наименование должности)</small>		Мурилов С. В. <small>(инициалы, фамилия)</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. «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:	50:21:0080105:12070-50/021/2019-37		
	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 <small>(полное наименование должности)</small>		Чурилов С. В. <small>(подпись, фамилия)</small>		



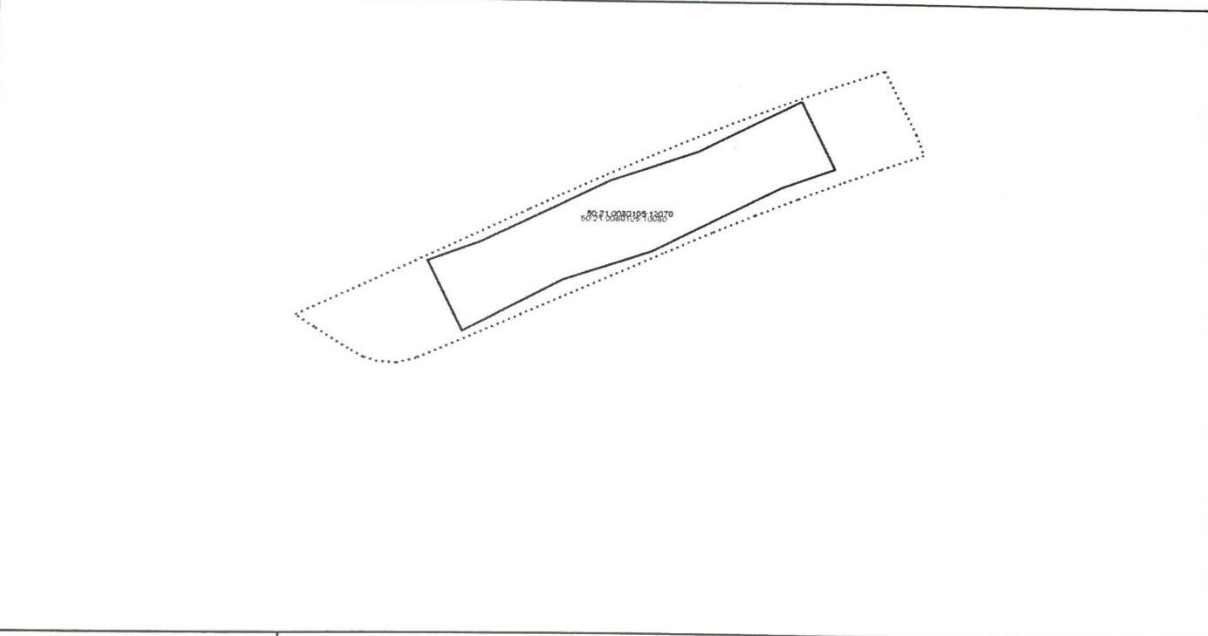
Документы, предоставленные Заказчиком (5/18)


Лист № _____		Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.12.2019			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:	Милов 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 м2 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 <small>(полное наименование должности)</small>					Чурилов С. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Документы, предоставленные Заказчиком (6/18)

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
19.12.2019			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:21:0080105:12070	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Чурилов С. В.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
19.12.2019	Всего разделов: _____
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 +/- 26кв. 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 населённых 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:	Закрывается 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.
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Чурилов С. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Документы, предоставленные Заказчиком (8/18)

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № 19.12.2019 Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

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:	
4.1.1. вид:	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:	Правила доверительного управления ЗПИФ 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
(полное наименование должности)

Чурилов С. В.
(инициал, фамилия)



Документы, предоставленные Заказчиком (9/18)

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
19.12.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:10080	

План (чертеж, схема) земельного участка:

50:21:0080105:10080

Масштаб 1:	Условные обозначения:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Чурилов С. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



СУПЕРТРЕСТ

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

Технический отчёт

нежилое здание

(тип объекта)

Торговый центр

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) здания

Субъект Российской Федерации: Московская область

Муниципальное образование: Ленинский район

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

Улица (проспект, пер. и др.): -

Дом № - Строение - Корпус -

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

Отчет составлен по состоянию на 15 сентября 2017 г.

Кадастровый инженер

М.П.



Г.С.

(подпись)

Колесникова Г.С.

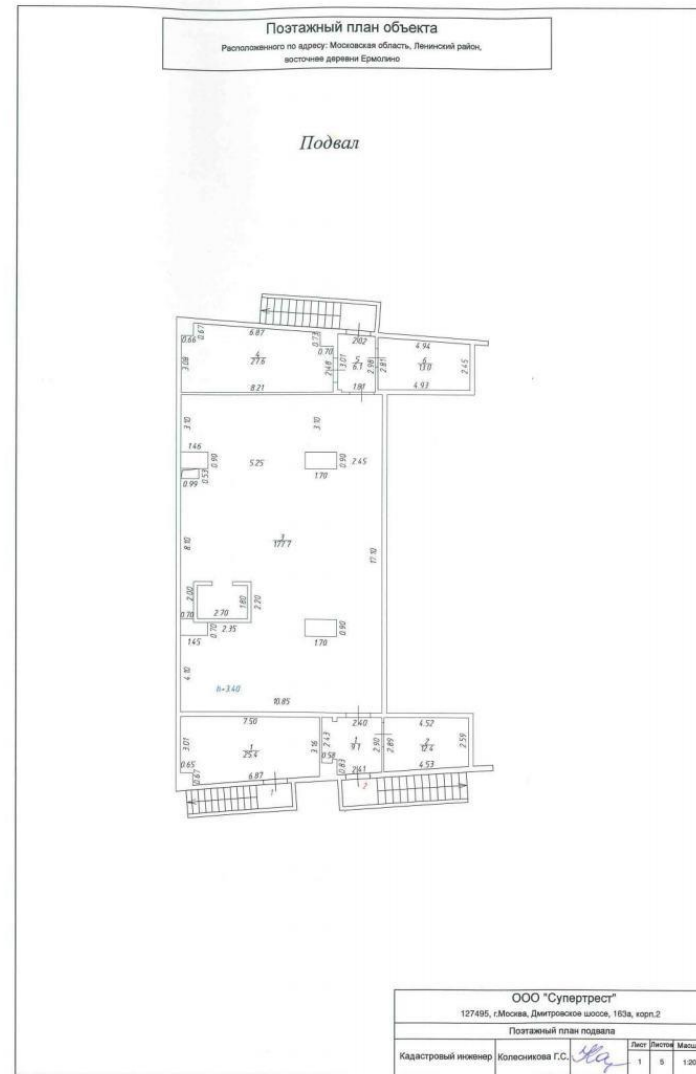
(фамилия)

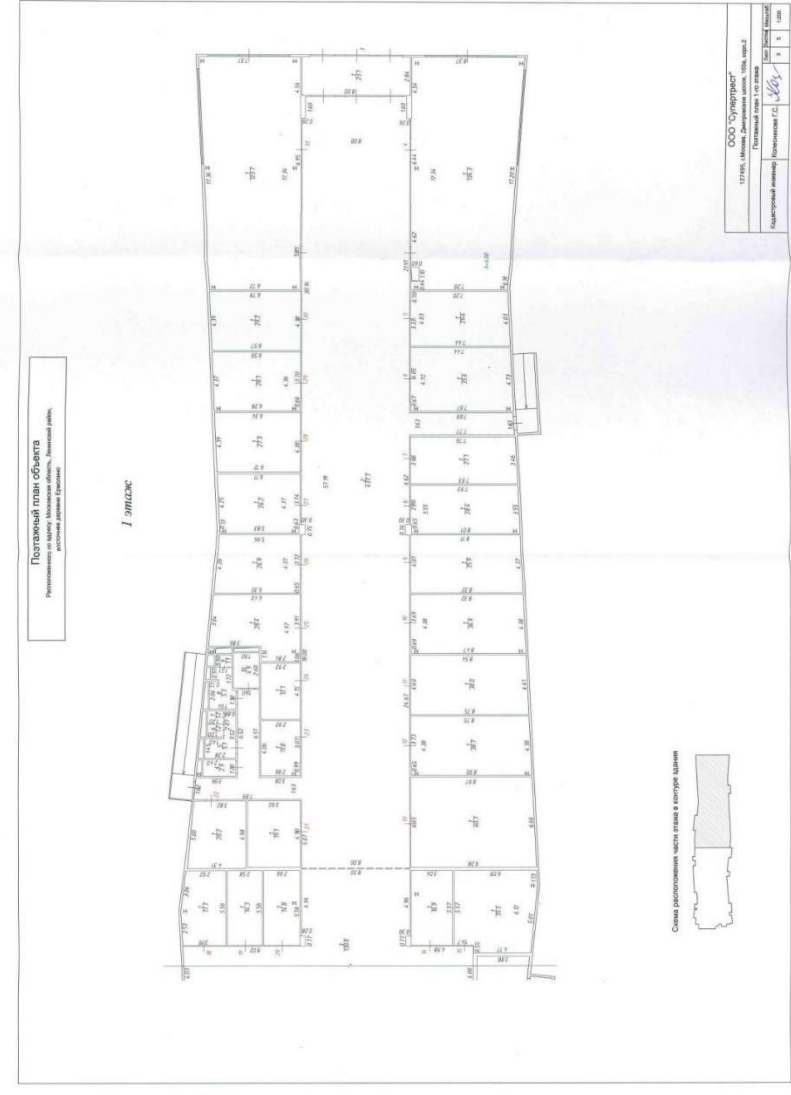
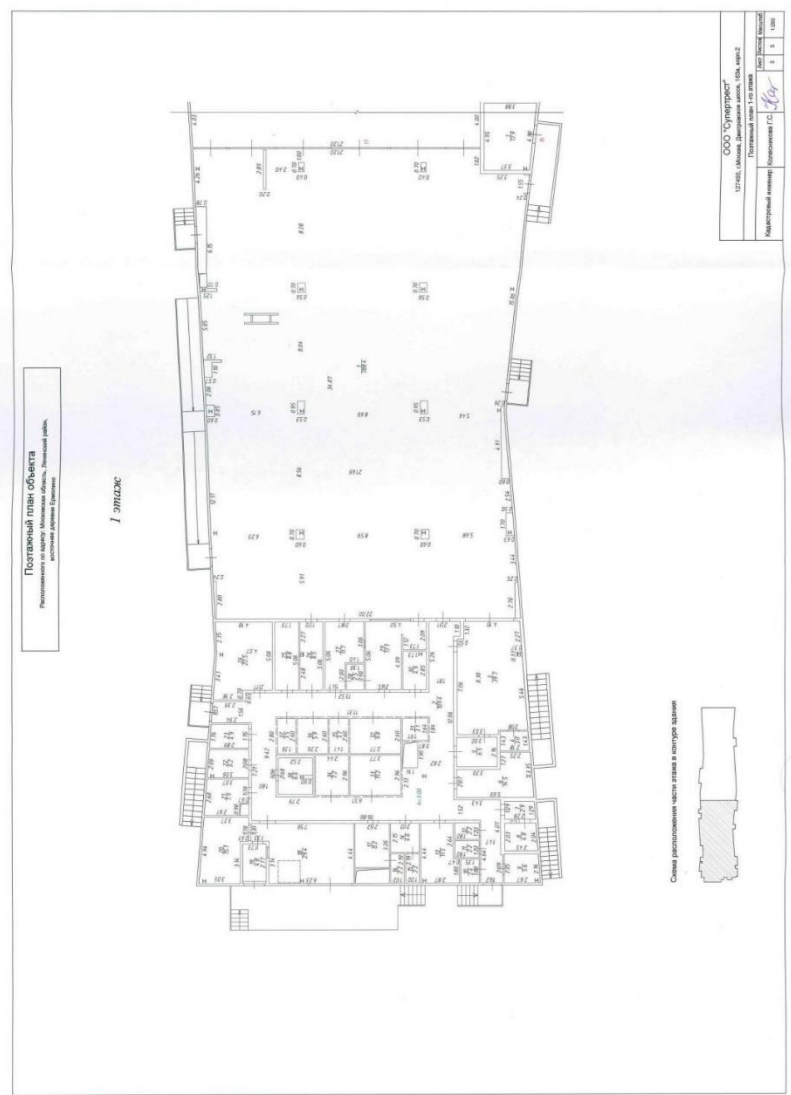
СОДЕРЖАНИЕ:

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

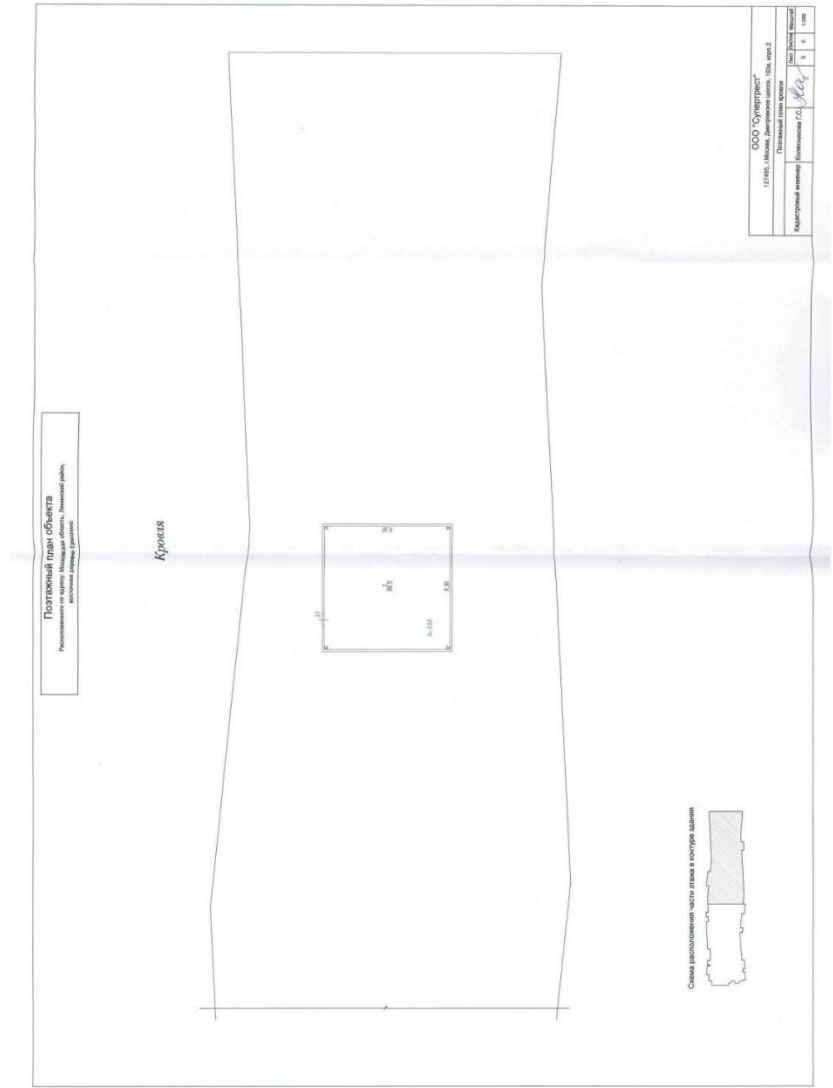
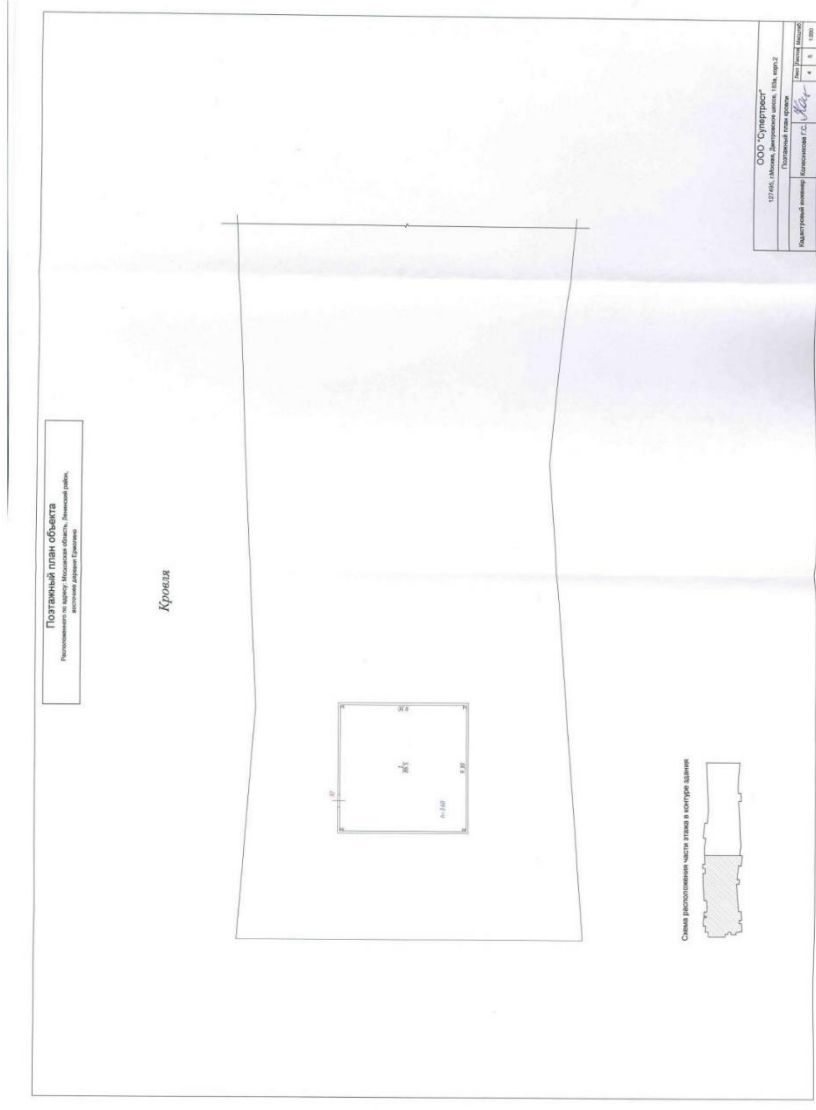
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение здания	нежилое здание
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год завершения строительства здания	2017
4	Количество этажей здания 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 (13/18)



Экспликация по нежилым помещениям

Table with 9 columns: № этажа, № помещения, № части помещения, Назначение части помещения, Формула подсчета площади, Общая площадь, кв.м, В том числе площадь, кв.м (Основная, Вспомогательная), Высота помещений по внутреннему обмеру, м.

Table with 9 columns: № этажа, № помещения, № части помещения, Назначение части помещения, Формула подсчета площади, Общая площадь, кв.м, В том числе площадь, кв.м (Основная, Вспомогательная), Высота помещений по внутреннему обмеру, м.

Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью 10
(десять) листов
15.09.2017 г.
Иванов С.В.
Иванов С.В. Т.С.





КСП КАПИТАЛ
УПРАВЛЕНИЕ
АКТИВАМИ

02.10.2020 № КСП/2020/10/02/2
На

Общество с ограниченной ответственностью «Группа
Финансового Консультирования»

Реестр арендаторов ЗПИФ недвижимости "Активо одиннадцать" на 30.09.2020

№	№ пом.	Площадь, кв. м	Арендатор	Тип арендатора	Номер ДА	Дата начала аренды	Дата окончания аренды	Срок аренды, лет	Ставка аренды, руб./мес., в т.ч. НДС
1	17	1 242,0	АО "Торговый дом "Перекресток"	Торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами	Договор аренды №1v/2017 нежилого помещения от 06.12.2017г.	06.12.2017	06.12.2027	10	2 982 118,10
2	18, 19	32,0	ГАГАТ ООО	Дом быта	Договор аренды №2V/2017 от 07.05.2018г.	07.05.2018	07.05.2023	5	195 647,35
3	25	28,4	Индивидуальный предприниматель Горлова Ирина Сергеевна	Торговля разливным пивом (Beer King)	Договор аренды №11v/2017 от 07.05.2018г.	07.05.2018	07.05.2023	5	139 815,18
4	27	26,2	Индивидуальный предприниматель Комельков Александр Сергеевич	Магазин одежды Genezis	Договор аренды №16v/2017 от 07.05.2018г.	07.05.2018	07.05.2023	5	125 984,80
5	14	16,9	Индивидуальный предприниматель Максимов Андрей Дмитриевич	Организация суши-лавки Gusto	Договор аренды №20v/2018 от 07.05.2018г.	07.05.2018	01.02.2023	5	151 356,06
6	23	11,8	Индивидуальный предприниматель Джабраян Лилит Радиковна	Реализация косметики L'Cosmetics	Договор аренды №8V/2017 от 07.05.2018г.	07.05.2018	07.05.2023	5	76 526,18
7	5	29,6	Общество с ограниченной ответственностью "Т2 Мобайл"	Салон связи Tele2	Договор аренды №27v/2018 от 30.11.2018г.	30.11.2018	30.11.2021	3	102 617,28
8	28	27,3	Индивидуальный предприниматель Милос Георгий Константинович	Салон связи SKY TEL	Договор аренды №13v/2017 от 07.05.2018г.	07.05.2018	07.05.2023	5	127 370,88
9	11, 12, 13	137,4	АЛЬЯНС-М ООО	Организация магазина "Четыре Лапы"	Договор аренды №14v/2018 от 07.05.2018г.	07.05.2018	26.04.2021	3	499 866,70
10	24	12,1	Индивидуальный предприниматель Рагимов Бахтияр Шукюр Оглы	Реализация табака, товаров для курения, товаров первой необходимости	Договор аренды №21v/2018 от 01.10.2018г.	01.10.2018	30.07.2021	3	85 890,40
11	4	134,3	НЕО-ФАРМ ООО	Эксплуатация аптеки, аптечного пункта	Договор аренды № 9V/2017 от 01.04.2018г.	01.04.2018	01.04.2028	10	459 003,83
12	9	35,9	Индивидуальный предприниматель Шестакова Марина Юрьевна	Реализация цветов и сопутствующих товаров	Договор аренды №28v/2018 от 30.11.2018г.	30.11.2018	30.11.2023	5	109 477,06
13	31	123,7	Индивидуальный предприниматель Кахаров Хусейн Абдумажидович	Ресторан грузинской и узбекской кухни	Договор долгосрочной аренды №5V/2019 от 01.01.2019г.	01.01.2019	06.05.2023	4	373 186,82
14	2	218,3	Индивидуальный предприниматель Сафарян Карен Романович	Караоке-бар White Stone Karaoke & bar	Договор долгосрочной аренды №37v/2019 от 01.05.2019г.	01.05.2019	01.03.2021	2	193 098,00

КСП КАПИТАЛ УА ООО 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.16 +7 495 649 88 37 info@kspcapital-am.ru kspcapital-am.ru

Документы, предоставленные Заказчиком (17/18)

15	30	29,2	Индивидуальный предприниматель Кахаров Хусейн Абдумажидович	Продажа хлеба и хлебобулочных изделий	Договор долгосрочной аренды №6V12019 от 01.01.2019г.	01.01.2019	06.05.2023	4	131 236,48
16	3 - МОП 8	1,0	ПАО Сбербанк	Размещение устройства самообслуживания	Договор аренды части нежилого помещения №50002749899 от 18.04.2019г.	18.04.2019	18.03.2021	2	7 500,00
17	29	28,1	Индивидуальный предприниматель Малахова Ирина Петровна	Организация магазина сухофруктов и специй	Договор долгосрочной аренды №50V12019 от 01.10.2019г.	01.10.2019	06.05.2023	4	126 292,64
18	№2	1,0	Индивидуальный предприниматель Федосеев Олег Сергеевич	Размещение автомата по продаже жевачки	Договор аренды №A11-001 от 15.07.2020г.	15.07.2020	15.12.2020	0	6 500,00
19	№3	130,8	Индивидуальный предприниматель Белова Мария Викторовна	Продажа горячего кофе	Договор аренды №A11-002 от 15.07.2020г.	15.07.2020	15.05.2021	1	54 000,00
20	№2	1,0	Индивидуальный предприниматель Смирнов Сергей Евгеньевич	Размещение автомата "Фруктовый рай"	Договор аренды №A11-003 от 15.07.2020г.	15.07.2020	15.06.2021	1	7 500,00
21	№2	6,0	Индивидуальный предприниматель Аникин Евгений Валерьевич	Продажа очков и головных уборов	Договор аренды №A11-005 от 26.08.2020г.	26.08.2020	31.01.2021	0	80 000,00
22	№2	9,9	Общество с ограниченной ответственностью «Комета плюс»	Розничная продажа ювелирных украшений	Договор аренды №A11-007 от 21.08.2020г.	21.08.2020	28.02.2021	1	100 000,00
23	№21	19,1	Индивидуальный предприниматель Петров Евгений Владимирович	Детские игрушки	Договор аренды № A11-009 от 20.08.2020г.	20.08.2020	30.11.2020	0	116 499,00
24	№6	35,6	Индивидуальный предприниматель Карапетян Нарине Альбертовна	Салон красоты	Договор аренды № A11-004 от 21.08.2020г.	21.08.2020	31.03.2021	1	108 688,00
25	№2	5,4	Индивидуальный предприниматель Саргсян Гоар Эдиковна	Продажа салатов	Договор аренды № A11-008 от 20.08.2020г.	20.08.2020	31.01.2021	0	72 000,00
26	№2	1,0	Индивидуальный предприниматель Скрябин Дмитрий Владимирович	Вендинговый автомат "кран-машина"	Договор аренды № A11-015 от 07.09.2020г.	07.09.2020	30.11.2020	0	45 000,00
27	№2	12,0	Индивидуальный предприниматель Коростелёв Павел Александрович	Торговля овощами и фруктами	Договор аренды № A11-017 от 15.09.2020г.	15.09.2020	31.03.2021	1	125 000,00
28	№2	6,0	Индивидуальный предприниматель Коростелёв Павел Александрович	Казахстанские продукты, сладости, заморозка	Договор аренды № A11-018 от 15.09.2020г.	15.09.2020	28.02.2021	0	70 000,00
29	№2	14,7	Индивидуальный предприниматель Коростелёв Павел Александрович	Колбасы, молочная продукция, белорусские продукты	Договор аренды № A11-019 от 15.09.2020г.	15.09.2020	28.02.2021	0	135 000,00
30	№3	3,2	Индивидуальный предприниматель Мирзоев Заур Дилсуз оглы	Продажа восточных сладостей	Договор аренды № A11-011 от 07.09.2020г.	07.09.2020	30.04.2021	1	55 200,00
31	№26	26,9	Индивидуальный предприниматель Мирзоев Заур Дилсуз оглы	Женская одежда	Договор аренды № A11-012 от 03.09.2020г.	03.09.2020	31.07.2021	1	120 000,00
32	№8	28,4	Индивидуальный предприниматель Ляшенко Светлана Афанасьевна	Магазин одежды и обуви	Договор аренды № A11-013 от 07.09.2020г.	07.09.2020	30.06.2021	1	140 000,00
33	№10	36,9	Общество с ограниченной ответственностью ПФ «ТРИБАТРОН»	Канцелярские товары	Договор аренды № A11-010 от 03.09.2020г.	03.09.2020	31.10.2020	0	133 764,00
34	№3	1,2	Общество с ограниченной ответственностью "Сеть автоматизированных пунктов выдачи"	Постамат	Договор аренды № A11-006	16.09.2020	28.02.2021	0	15 000,00
35	№7	27,1	Индивидуальный предприниматель Неверова Юлия Вячеславовна	Маникюрный салон Grimeka	Договор аренды № A11-014 от 07.09.2020г.	07.09.2020	31.12.2020	0	212 399,00
		2 500,44							7 483 537,77

Генеральный директор



Ю.А. Короткова



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770601001
 123317, Москва, Пресненская набережная, д.
 12, Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 9
info@aktivo.ru
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

Обществу с ограниченной ответственностью
 «Группа Финансового Консультирования»

Отчет по расходам объекта недвижимости (по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2) за 2019 г.

Статья расходов	январь.19	февр.19	мар.19	апр.19	май.19	июнь.19	июль.19	авг.19	сеп.19	окт.19	ноя.19	дек.19
Заработная плата обслуживающего персонала и службы управления зданием	473 202	200 000	200 000	427 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Техническое обслуживание и уборка	0	0	56 044	56 044	57 753	48 757	99 556	49 557	49 557	49 556	56 044	57 753
Обеспечение службы эксплуатации	18 620	148 924	83 865	83 194	41 826	46 367	49 413	52 567	57 044	61 888	44 897	73 073
Реклама и информация	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие	0	80 000	88 400	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100	84 100
Коммунальные невозмещаемые	104 547	110 744	105 746	80 478	39 425	68 577	53 654	72 184	64 929	42 509	45 154	51 195
Налогообложение	238 975	238 975	238 975	217 828	217 828	217 828	217 821	217 821	217 821	217 821	217 821	217 821
Страхование	13 036	13 036	13 036	13 036	13 036	13 036	13 036	23 241	23 241	23 241	23 241	23 241
ИТОГО	848 379	791 679	786 065	961 680	703 968	728 665	767 581	749 469	746 692	729 115	721 257	757 183

Генеральный директор
 06.04.2020 г.



Б.А. Эрендженова

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Самарское	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а минимальные – в июле и декабре.

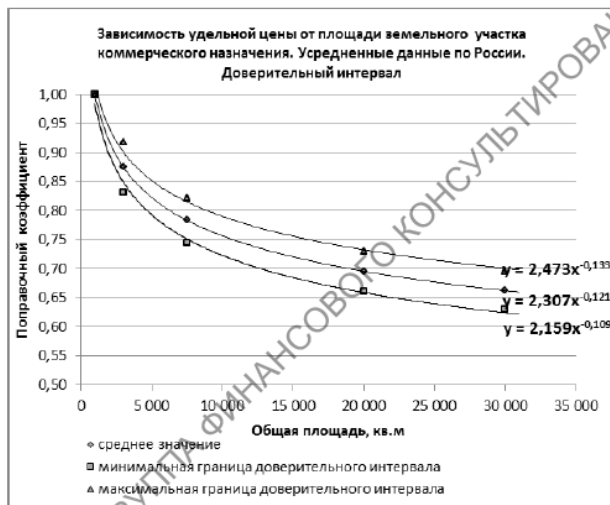


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

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

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 620	6 410	4 523
	Эксплуатационные расходы	5 712	4 632	2 971
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 340	7 800	5 876
	Эксплуатационные расходы	6 644	5 210	4 010
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 120	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 430	2 012	1 508
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 110	5 910	3 910
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 790	6 324	4 970
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 478	2 123	1 590
	Эксплуатационные расходы	1 943	1 711	1 134
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 880 - 2 921	1 578 - 2 635	1 120 - 2 108

* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстроизнашиваемых элементов недвижимости

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

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	9,6%	5,0% - 14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4% - 12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0% - 14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2% - 14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9% - 16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9% - 13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8% - 14,8%
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8% - 14,5%

← → ↺ 🏠 statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan

		железобетонные		
II	Капитальные каркасные и бескаркасные здания Фундаменты: свайные или ленточные железобетонные, Стены: кирпичные (при толщине кладки 510 – 640 мм.), крупноблочные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: железобетонные или смешанные (например: железобетонные или каменные своды по металлическим балкам), Лестничные марши и площадки: железобетонные или металлические	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
III	Каменные бескаркасные облегченные здания Фундаменты: каменные, бетонные или бутобетонные; Стены: облегченной кладки (из кирпича, шлако-, пено-, газо- бетонных блоков или ракушечника (ракушняк)); Перекрытия и покрытия: деревянные или из других облегченных материалов по металлическим или деревянным балкам. Лестницы: деревянные или стальные	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24
IV	Деревянные рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые Фундаменты: бетонные, ленточные бутовые или из глиняного обыкновенного кирпича. Стены: рубленые (сруб), брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные, сырцовые); Перекрытия и покрытия: деревянные или из легких облегченных	50	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	18

704/20 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»

12	сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	14	32	22	19	25	28
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	11
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	16	12	10	14	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	13	8	7	9	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	7	14	10	9	11	13
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	17	11	10	13	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	6	10	8	7	9	10
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	10	13	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	12	9	8	10	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	10	6	5	7	8
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг; сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники. Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

← Назад

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2229-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

1 | 2

[в формат MS Excel](#)

Облигация, выпуск ▲	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	сдел	цен бум	RUB	
ОФЗ-24020-ПК	27.07.2022	В обращении	99.99	99.999	99.999	-0.03	99.851	99.851	100.029	99.907			147	2856	2 853 352	28.09.2020
ОФЗ-24021-ПК	24.04.2024	В обращении	98.79	98.797	98.797	-0.00	98.839	98.7	98.839	98.798			100	681945	673 793 789	28.09.2020
ОФЗ-25083-ПД	15.12.2021	В обращении	103.02	103.041	103.041	+0.04	102.99	102.962	103.057	103.026	4.43	4.45	2333	20882	21 513 816	28.09.2020
ОФЗ-25084-ПД	04.10.2023	В обращении	100.854	100.996	100.996	-0.00	101.299	100.6	101.299	100.876	5	5.05	127	3911	3 945 263	28.09.2020
ОФЗ-26205-ПД	14.04.2021	В обращении	101.852	101.887	101.86	-0.03	101.815	101.815	101.904	101.83	4.12	4.17	471	80066	81 544 622	28.09.2020
ОФЗ-26207-ПД	03.02.2027	В обращении	112.352	112.499	112.497	-0.13	112.007	112.007	112.69	112.467	5.85	5.86	209	10513	11 823 638	28.09.2020
ОФЗ-26209-ПД	20.07.2022	В обращении	105.077	105.149	105.074	-0.08	104.911	104.911	105.244	105.1	4.69	4.67	631	20108	21 133 550	28.09.2020
ОФЗ-26211-ПД	25.01.2023	В обращении	104.922	104.978	104.978	+0.02	105.299	104.812	105.299	105.046	4.76	4.73	272	8993	9 446 806	28.09.2020
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	106.398	106.448	106.449	-0.15	106.718	106.124	106.718	106.452	6.04	6.03	155	3219	3 426 691	28.09.2020
ОФЗ-26215-ПД	16.08.2023	В обращении	105.501	105.52	105.52	-0.16	105.944	105.5	105.944	105.505	4.98	4.98	379	71444	75 376 878	28.09.2020
ОФЗ-26217-ПД	18.08.2021	В обращении	102.752	102.771	102.771	-0.03	102.799	102.741	102.829	102.783	4.31	4.3	471	36147	37 152 928	28.09.2020
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	117.305	117.346	117.345	-0.25	117.629	117.25	117.634	117.347	6.39	6.39	445	57386	67 340 599	28.09.2020
ОФЗ-26219-ПД	16.09.2026	В обращении	110.264	110.448	110.45	-0.02	111.349	110.252	111.349	110.538	5.74	5.72	312	23605	26 068 631	28.09.2020
ОФЗ-26220-ПД	07.12.2022	В обращении	105.74	105.747	105.747	+0.05	105.311	105.311	105.75	105.702	4.66	4.68	248	7125	7 531 282	28.09.2020
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	111.126	111.14	111.14	-0.46	111.5	111.01	111.711	111.201	6.49	6.49	197	14950	16 624 477	28.09.2020
ОФЗ-26222-ПД	16.10.2024	В обращении	106.866	106.9	106.9	-0.15	105.858	105.858	107.192	107.049	5.25	5.21	121	707566	756 436 929	28.09.2020
ОФЗ-26223-ПД	28.02.2024	В обращении	104.278	104.348	104.278	-0.08	104.28	104.276	104.659	104.301	5.18	5.18	404	369167	385 044 083	28.09.2020
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	105.153	105.423	105.15	-0.21	105.001	105	105.5	105.191	6.22	6.21	141	1122854	1 181 137 384	28.09.2020
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	107.196	107.199	107.199	-0.21	107.999	107.001	107.999	107.087	6.55	6.56	300	20730	22 199 149	28.09.2020
ОФЗ-26226-ПД	07.10.2026	В обращении	111.552	111.648	111.648	-0.00	111.859	111.413	111.859	111.668	5.72	5.72	60	8990	10 028 422	28.09.2020
ОФЗ-26227-ПД	17.07.2024	В обращении	107.509	107.598	107.599	-0.00	107.407	107.407	107.7	107.583	5.24	5.24	37	1208	1 299 603	28.09.2020
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	110.301	110.336	110.3	-0.23	109.013	109.013	110.689	110.202	6.3	6.31	153	277938	306 322 006	28.09.2020
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	113.053	113.179	113.179	-0.24	113.005	112.802	113.5	113.041	6.57	6.58	412	124040	140 182 073	28.09.2020
ОФЗ-26231-ПД	20.07.2044	В обращении	21.178													28.09.2020
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	100.457	100.549	100.456	-0.29	100.511	100.323	100.789	100.362	6.01	6.02	149	142766	143 283 408	28.09.2020
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	97.29	97.296	97.297	-0.00	97.311	97.101	97.399	97.243	6.49	6.49	577	22282	21 667 768	28.09.2020
ОФЗ-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	104.29	104.389	104.29	-0.04	104.1	104.1	104.398	104.339	5.58	5.57	79	2565	2 676 292	28.09.2020
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	107.48	107.538	107.48	+0.08	106.04	106.04	107.999	107.466	6.55	6.55	128	11351	12 198 425	28.09.2020

Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ vidnoye.cian.ru/sale/commercial/238191869/



Коммерческая земля, 18 сот.

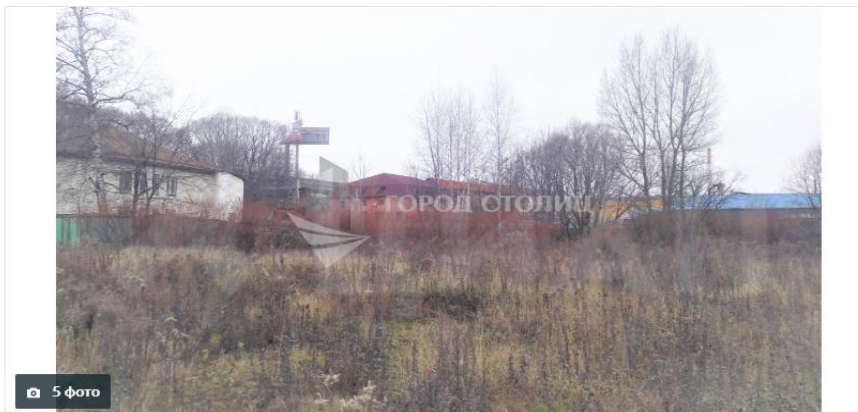
Московская область, Видное, 1-й микрорайон [На карте](#)

Новокаширское шоссе, 3 км от МКАД

♥ В избранное



⚠ Пожаловаться



📷 5 фото



18 сот.

Площадь

Участок поселений

Категория

Продается участок 3 км от МКАД по трассе М4-Дон. Площадь 18 соток. Участок подойдет под размещение магазина, автостанции, для прочих видов деятельности. Коммуникации по границе. Агентство недвижимости Город Столиц

🗣 Отзыв о сайте

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

7 800 000 ₽

433 334 ₽ за сот.

✓ PRO

Город Столиц

Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

Ещё 274 объекта



+7 925 119-09-31

+7 495 545-11-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать сообщение

Сютков Владимир

Нет отзывов



Деловой центр Aero City

Аренда и продажа офисов А класса. От 3 месяцев арендные каникулы. Шаттл от метро в октябре
+7 (495) 104-28-17

Действие акции арендные каникулы бессрочно. Застройщик ООО «ГрандИнвест»

Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🔒 vidnoye.cian.ru/sale/commercial/238513952/ 🔍 ☆ A ⋮

Коммерческая земля, 41 сот.

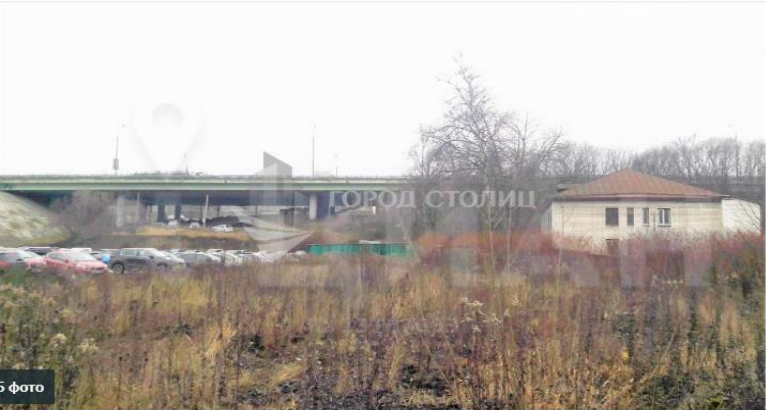
Московская область, Видное, 1-й микрорайон [На карте](#)
 📍 Новокаширское шоссе, 3 км от МКАД

♥ В избранное 🔄 📄 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться






SimpleFinance

**КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ
В КРЕДИТ**

**Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн ₽**



📷 5 фото

41 сот. **Участок поселений**
 Площадь Категория

Продается участок 3 км от МКАД по трассе М4-Дон. Площадь 41 сотка. Участок подойдет под размещение магазина, автостанции, для прочих видов деятельности. Коммуникации по границе.
 Агентство недвижимости Город Столиц

16 000 000 ₽ ▾
 390 244 ₽ за сот.


✓ PRO


Город Столиц
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Ещё 274 объекта

+7 925 119-09-31
+7 495 545-11-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать сообщение

 **Сютков Владимир**
 Нет отзывов



Деловой центр JAZZ
 Продажа офисов от 60 до 120 м2.
 Завершение строительства в 2020 г.
 Престиж и комфорт.
 +7 (495) 135-04-01

Застройщик ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

👤 [Отзыв о сайте](#)

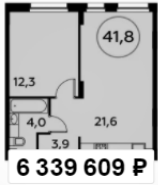
Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объекты-аналоги для земельного участка

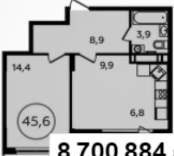
← → ↻ 🔒 multilisting.su/obl-moskovskaya/r-n-leninskiy/g-vidnoe/sale-land-lot/30933280-22-0-sot-12000000-rub-sh-belokamennoe-g-o-leninskiy

цена: 12 000 000 ₪

A101

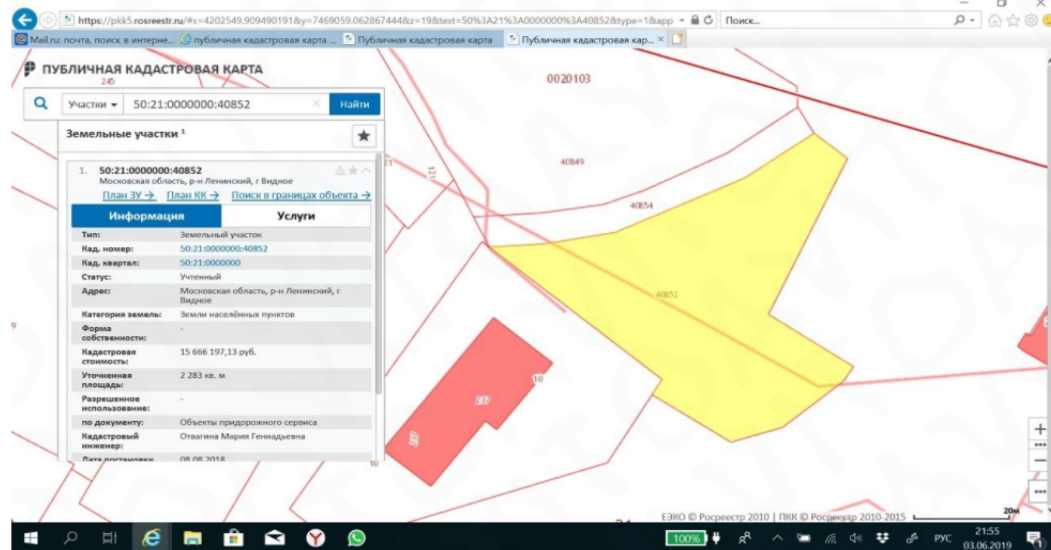


6 339 609 ₪



8 700 884 ₪

О застройщике и проектных декларациях



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участия: 50:21:0000000:40852 найти

Земельные участки 1

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:21:0000000:40852	
Кад. квартал: 50:21:0000000	
Статус: Уличный	
Адрес: Московская область, р-н Ленинский, г Видное	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 15 666 197,13 руб.	
Уточненная площадь: 2 283 кв. м	
Разрешенное использование: -	
по документу: Объекты придорожного сервиса	
Кадастровый номер: Отв. Мария Геннадьевна	
Дата публикации: 08.08.2018	



✓ собственник

☎ 89154829259

объявление № 30933280 на сайте multilisting.su

🔍 Проверить этот участок перед тем, как купить его
площадь участка: 22.0 сот.

адрес: р-н Ленинский, г Видное, ш Белокаменное

Проезд к земельному участку 22 сот в г. Видное Белокаменное

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