

30 марта 2023 г.

Отчет об оценке №20230330-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Московская область, Ленинский  
муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д.  
Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2 по  
состоянию на 30 марта 2023 г.





Конфиденциально

30 марта 2023 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора №23092020/41 от 24 сентября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №5 от 15 марта 2023 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 30 марта 2023 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 30 марта 2023 г., составила: **546 700 000 (Пятьсот сорок шесть миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **523 954 000 (Пятьсот двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **22 746 000 (Двадцать два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**

С уважением,  
Генеральный директор

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

## Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая информация</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



## Объект оценки

- ▶ Объект оценки: объекты недвижимости, в составе:
  - здание, назначение: нежилое здание, наименование: торговый центр, общая площадь 3 203,3 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2
  - земельный участок, общая площадь 5 678 +/- 26 кв.м., кадастровый номер 50:21:0080105:10080, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново
- ▶ Права на объект оценки: Право общей долевой собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются

## Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

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

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке

## Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

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

## Цель оценки

- ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо одиннадцать». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей



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

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Предпосылки стоимости:<ul style="list-style-type: none"><li>– предполагается сделка с объектом оценки;</li><li>– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)</li><li>– дата оценки – 30.03.2023</li><li>– предполагаемое использование объекта – текущее использование</li><li>– характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях</li></ul></li><li>▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 30 марта 2023 г.</li></ul>
Специальные допущения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку</li><li>▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</li></ul>

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 6 из 99

Financial  
Consulting  
Group



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

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

### Ограничения оценки

- ▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют.

### Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок для целей подтверждения стоимости расходов на приобретение долей в уставном капитале Общества, доля в котором оценивается. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

### Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



## Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
  - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
  - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
  - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
  - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
  - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
  - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

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

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



**Специальные допущения**

▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

**Иные существенные допущения**

▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная

▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки

▶ 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

▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета

▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором

▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора

▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда

▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

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

▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки

▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете

▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде

▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью

▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 27.03.2023 г., дата оценки 30.03.2023 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00

4fd2e26e-ee9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 10 из 99

Financial

Consulting

Group



## Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо одиннадцать»
  - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
  - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
  - ОГРН 1027739292283, дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
  - ИНН 7728142469/ КПП 770301001

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
  - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

## Проектная группа

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

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №23092020/41 от 24 сентября 2020 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и Задание на оценку №5 от 15 марта 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно одиннадцать» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20230330-1 от 30 марта 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимого имущества, в составе: <ul style="list-style-type: none"><li>– здание, назначение: нежилое здание, наименование здания: торговый центр, площадь 3 203,3 кв. м, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, количество этажей: 2, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2</li><li>– 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</li></ul>
Дата оценки	▶ 30 марта 2023 г.
Дата осмотра	▶ 27 марта 2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активно одиннадцать». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ <b>546 700 000 руб. без НДС</b>



Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

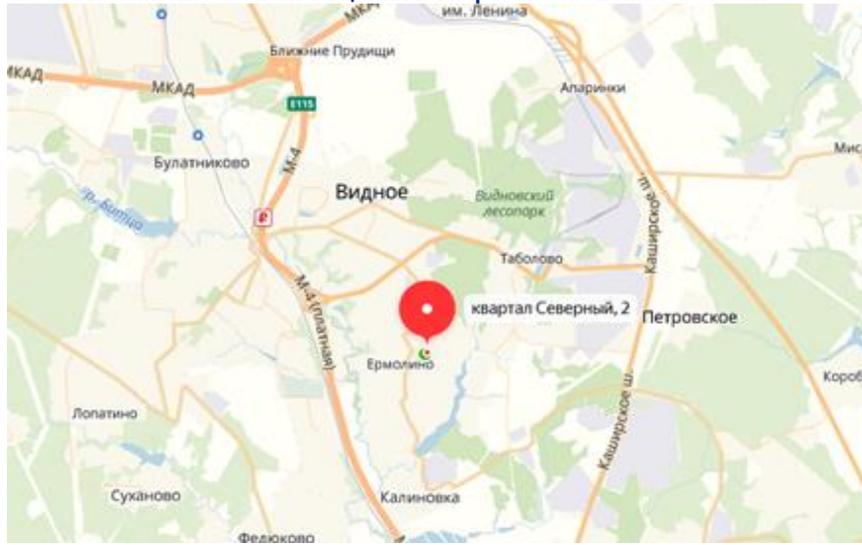
- ▶ **546 700 000 (Пятьсот сорок шесть миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**
  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **523 954 000 (Пятьсот двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
  - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **22 746 000 (Двадцать два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57

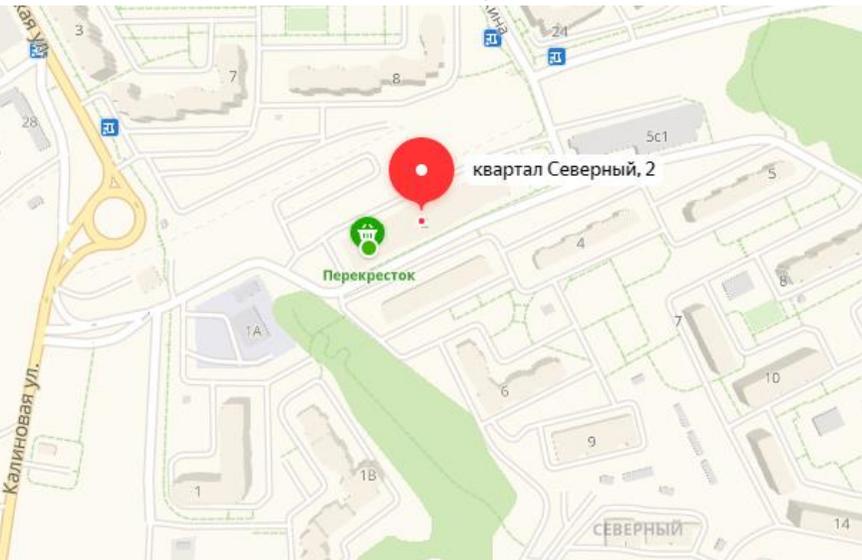


### Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Общая информация

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

### Основные характеристики местоположения Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

### Основные характеристики здания

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

## Описание Объекта оценки

### Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

### Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

### Описание Объекта оценки

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 17 из 99



Financial  
Consulting  
Group

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

## Описание Объекта оценки

### План земельного участка

**Земельный участок 50:21:0080105:10080**  
 Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапроново  
 Магазины

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:21:0080105:10080
Кадастровый квартал:	50:21:0080105
Адрес:	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д.Сапроново
Площадь участка:	5 678 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	магазины
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	29 808 648,3 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

### Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Московская область, Ленинский р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново
Площадь земельного участка, кв. м	5 678,0
Площадь застройки, кв. м	3 170,0
Рельеф и форма участка	неправильной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:21:0080105:12070)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	магазины
Текущее использование	по назначению
Наличие инженерных коммуникаций	водопровод, канализация, электричество, газоснабжение
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо одиннадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 10.11.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровый номер	50:21:0080105:10080
Кадастровая стоимость, руб.	29 808 648,30
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 10.11.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.11.2020 г.
- ▶ Технический отчет на здание по состоянию на 15.09.2017 г.
- ▶ Справка о доходной и расходной части по состоянию на 30.03.2023 г.
- ▶ Договор страхования имущества №SYS2296244249 от 26.12.2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
 4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
 Страница 18 из 99



Financial  
 Consulting  
 Group

### 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.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	28
▶ 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	33
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.						
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)*	2026(П)*
Индекс потребительских цен	8,4%	12,3%	5,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Ключевая ставка*	5,8%	10,5%	7,3%	6,7%	6,0%	6,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,8%	11,5%	7,2%	6,8%	5,9%	5,3%

Источник: ЦБ РФ

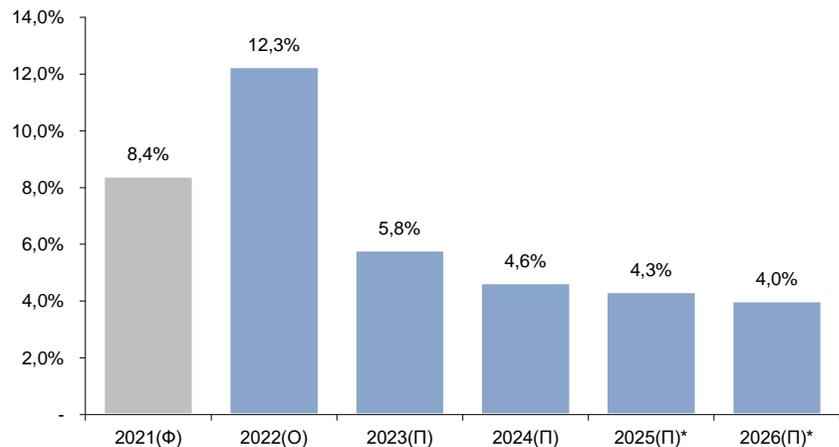
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Общая информация

- Согласно последним данным Министерства экономического развития, ВВП в годовом выражении в ноябре замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 мес. 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA
- По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA)
- Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2022 г. внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре)
- Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре
- Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.
- В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне 2021 г.

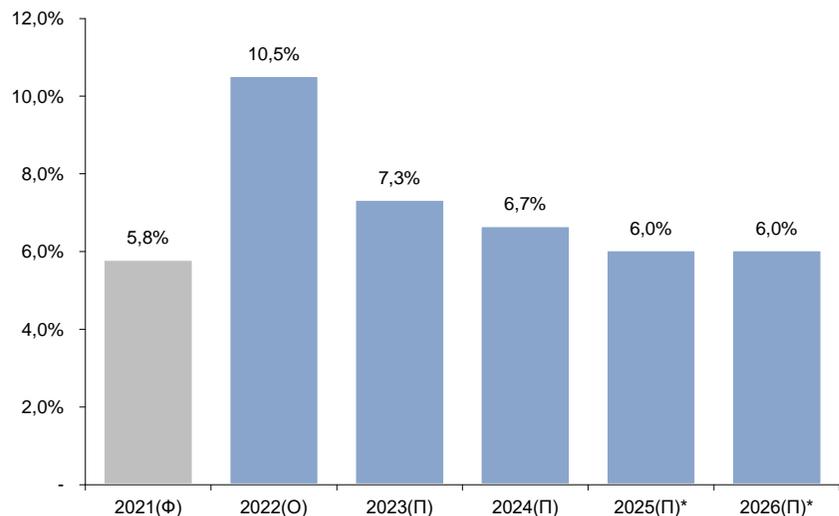
- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г, соответственно
- Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA)
- В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г. Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невелик (около 1,5%)
- Согласно данным ЦБ РФ, инфляционное давление оставалось пониженным, однако усиливались проинфляционные риски со стороны рынка труда, бюджета и платёжного баланса
- Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. Рост в сельском хозяйстве транслировался в расширение производства в пищевой промышленности. Кроме того, смещение потребительского спроса от товаров к услугам привело к росту этого сегмента экономики. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Вместе с тем снижение прибыли в нефинансовом секторе экономики и сохраняющаяся геополитическая напряженность неблагоприятно влияют на инвестиционную активность частного сектора. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики
- Увеличение темпов прироста потребительских цен в декабре в значительной степени связано с разовыми проинфляционными факторами в секторе плодоовощной продукции и услугах ЖКХ. Вместе с тем наблюдается и постепенное нарастание общего инфляционного давления. Возможная активизация потребительской активности на фоне растущих ликвидных сбережений домохозяйств и увеличения доходов темпами, опережающими темпы экономического роста, а также ослабление рубля несут проинфляционные риски. ДКП будет направлена на возврат инфляции к 4% в 2024 г.
- Кривая доходностей ОФЗ слабо изменилась за последние недели 2022 г. Доходность средне- и долгосрочных ОФЗ включает в себя существенную инфляционную премию, отражая возросшую неопределённость в отношении инфляционных объемов заимствований в будущем

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



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Инфляция и рост цен производителей

- По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем скользящем окне, составила в декабре 7,84% после 7,90% в ноябре 2022 г.. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, составила 9,09% после 9,34% в ноябре. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось, приблизившись к 4% в годовом выражении. Это указывает на снижение влияния временных дезинфляционных факторов, которые наиболее сильно проявились в октябре-ноябре. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски по-прежнему преобладают. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики прогнозируется, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- В 4 кв. 2022 г. положительное сальдо счета текущих операций уменьшилось до 31 млрд долл. США (4 кв. 2021 г.: +47 млрд долл. США). Это произошло в основном за счет сокращения экспорта из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры на мировом рынке и ужесточения ограничений. Понижительное давление на экспорт оказало и ослабление спроса в связи с ожиданиями снижения темпов роста мировой экономики. Вместе с тем в целом за 2022 г. профицит текущего счета достиг исторического максимума в 227 млрд долл. США (2021 г.: +122 млрд долл. США)
- Стоимостный объем экспорта товаров и услуг в 4 кв. сократился на 15% г/г (3 кв. 2022 г.: +4% г/г) в условиях ухудшения ценовой конъюнктуры на мировом рынке, эмбарго и ценового потолка ЕС на российскую нефть. Ненфтегазовый экспорт уменьшился из-за ограничительных мер и опасений рецессии в мире. Однако, в целом за 2022 г. стоимостный объем экспорта товаров и услуг поднялся (+14% г/г, +78 млрд долл. США г/г) до максимума за всю историю наблюдений в условиях высоких мировых цен на сырьевые товары
- Импорт продолжил восстанавливаться. Снижение стоимостного объема импорта товаров и услуг замедлилось до 9% г/г (3 кв. 2022 г.: -13% г/г). Поддержку импорту оказали переориентация на страны, не вводившие ограничений в отношении России, расширение параллельного импорта и укрепление рубля. В то же время дефицит баланса первичных и вторичных доходов расширился на 15% г/г за счет уменьшения поступлений от нерезидентов и увеличения объема направленных за границу личных трансфертов и оплаты труда
- Положительное сальдо финансового счета сформировано преимущественно ускорившимся снижением внешних обязательств экономики при снижении валютной стоимости иностранных активов

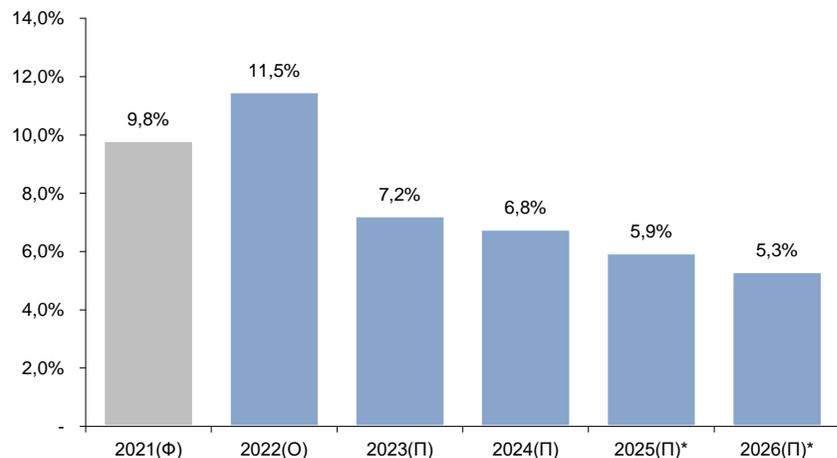
Передан через Диалок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 22 из 99

Financial  
Consulting  
Group



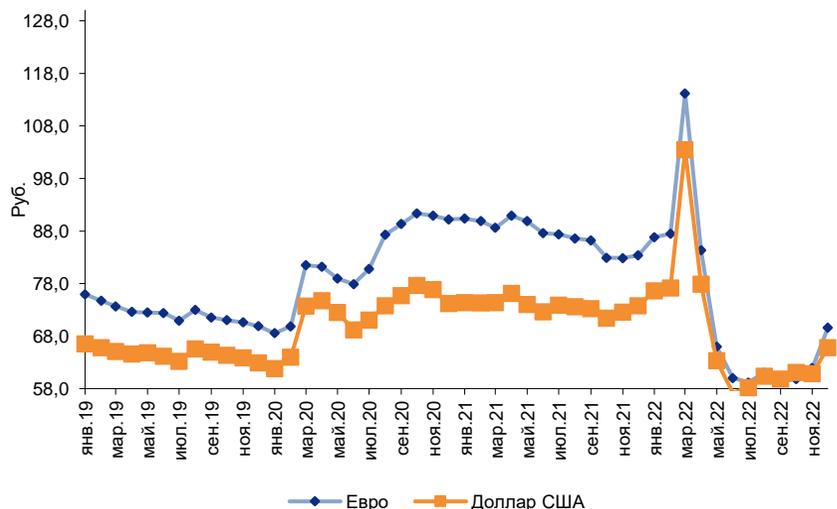
## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

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

## Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, по итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы
- ▶ Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 кв. 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 кв. 2022 г. на +0,9% г/г
- ▶ По данным Росстата, в структуре денежных доходов населения в 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности (с 5,5% в 2021 г. до 6,2% в 2022 г.), социальных выплат (с 20,6% до 20,7%), при этом снизились доходы от собственности (с 5,7% до 5%) и оплаты труда (с 57,3% до 57,2%). Доля прочих денежных поступлений осталась прежней – 10,9%

## Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в декабре по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 8,2% по номинальному курсу, в то время как в ноябре усиление рубля составило 0,4% относительно октября. Средний номинальный курс доллара в декабре равнялся 65,81 руб. (против 60,85 руб. в ноябре), средний курс с начала года — 68,49 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в декабре укрепился на 12,4% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 69,63 руб. (против 61,93 руб. в ноябре). Средний курс за 2022 г. – 72,48 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса рубль значительно укрепился в течение 2022 г.

**Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики**

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 23 из 99

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 8 594 454 чел. на 2023 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2020 г. составил около 5,2 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами.
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией



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

### Транспорт

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



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
  - 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
  - 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 №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой

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

### Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

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

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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



Торговые площади открытые в 2022 г.				
<b>Основные показатели</b>				
Общее предложение действующих объектов, млн кв. м, (GBA/GLA)	2,8/1,8			
Введено в эксплуатацию в 2022 г. (GBA/GLA), тыс. кв. м	47,0/21,4			
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2023 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. кв. м	0			
Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м /1 000 чел.	228			
г. Москва – обеспеченность качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 чел.	580			
<b>Торговые центры, открытые в 2022 г. в Московской области</b>				
Город	Название	Адрес	GBA	GLA
Истра	Estate Mall	д. Захарово, Заречная ул., д. 45а	27 300	10 400
Солнечногорск	Сити Парк	рп. Андреевка, Жилинская ул, д. 1а/1	19 700	11 000

Источник: NF Group Research, 2023

## Торговые центры Москвы, прирост нового предложения по количеству, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

## Анализ рынка торговых помещений Московского региона

### Предложение

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2022 г. общее предложение качественных торговых площадей в Московской области пополнилось двумя новыми объектами – ТЦ Estate Mall (GLA 10,4 тыс. кв. м ) и ТРЦ «Сити Парк» (GLA 11,0 тыс. кв. м ), годом ранее объем нового предложения был сформирован одним торговым центром районного формата – ТЦ «Пятачок» (GLA 3,1 тыс. кв. м )
- ▶ С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений относительно сопоставимого периода прошлого года и составляет 228 кв. м (+0,4%)
- ▶ По-прежнему рынок торговой недвижимости Московской области формируют торговые центры районного и микрорайонного формата, которые ориентированы на потребителей пешей доступности. Однако стоит отметить, что на удалении более 30 км от Москвы (в третьем поясе) функционирует большое количество торговых объектов, которые не относятся к качественному предложению
- ▶ Кроме того, в зависимости от удаления от Москвы меняется уровень и формат представленных торговых сетей: в ближнем поясе присутствуют практически все федеральные и международные операторы. При удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, работающими в сегменте «ниже среднего»
- ▶ По итогам 4 кв. 2022 г. в Москве было открыто шесть ТЦ с суммарной арендопригодной площадью 59,4 тыс. кв. м. Всего за 12 месяцев на рынке было открыто 10 торговых объектов районных и окружных форматов, более половины из которых были техническими. В итоге суммарная арендопригодная площадь всех объектов, введенных в эксплуатацию, составила 123,7 тыс. кв. м (на 66% ниже аналогичного периода 2021 г. – GLA 359,6 тыс. кв. м)
- ▶ В целом ввод 2022 г. является минимальным за десятилетний период, когда показатель не превысил отметку 200 тыс. кв. м GLA. Последний раз показатель нового предложения, который был менее 200 тыс. кв. м GLA, был зафиксирован в 2017 и 2018 гг.
- ▶ С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 580 кв. м на 1 000 человек. Относительно сопоставимого периода прошлого года зафиксирован незначительный рост (+1,9%)
- ▶ По данному показателю Москва расположилась на четвертом месте среди городов-миллионников, уступив Нижнему Новгороду, Екатеринбургу и Самаре

### Спрос

- ▶ По данным NF Group Research, во 2 пол. 2022 г. на рынке торговой недвижимости стали заметны структурные изменения, связанные с массовым переходом иностранных компаний к локальным партнерам или партнерам из «дружественных» стран, а также закрытие ряда международных брендов. Данные решения привели к росту вакансии в торговых центрах. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов.

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-491f-95d0-d416cd58e2fd

Страница 28 из 99

Financial  
Consulting  
Group



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

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

- ▶ По данным NF Group Research, во 2 пол. 2022 г. торговая недвижимость приступила к этапу структурной трансформации на фоне новых вызовов, с которыми ранее сегмент не сталкивался. Основной негативный эффект от ухода зарубежных игроков ощутили на себе объекты, которые на рынке было принято считать концептуальными и наиболее успешными из-за высокой доли международных брендов в пуле арендаторов, как ранее считалось, «надежных» международных арендаторов. Международные игроки из дружественных стран, на которые возлагали надежды многие, не смогли быстро выйти на рынок: обычно процесс вывода нового бренда занимает от 1,5 до 3 лет, поэтому основной спрос остается со стороны локальных игроков и турецких компаний. Российские бренды так же, как и во время пандемии показали высокую адаптированность, а собственники – лояльность к новым арендаторам, что привело к формированию новых трендов

### Коммерческие условия

- ▶ По данным NF Group Research, по итогам 2022 г. ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Однако тренда на рост арендных ставок не наблюдается. На рынке заключаются единичные сделки по более высоким ставкам на площадки, которые ранее занимали международные бренды. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м /год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

### Прогноз

- ▶ По данным NF Group Research, в 2022 г. рынок продолжил сокращение форматов торговых центров в т.ч. и в региональных городах. Оптимизация площадей происходит на фоне изменения социально-экономических факторов, влияющих на ключевые тренды рынка и настроение потребителей. Помимо этого, снижение объема нового строительства приведет к переосмыслению сектора, форматов объектов и созданию новых концепций ТЦ
- ▶ В случае реализации всех проектов в анонсированные девелоперами сроки объем качественных торговых площадей во всех городах России к концу 2023 г. может достичь 29,7 млн кв. м, т. е. предложение на региональном рынке за год увеличится на 1,4%, или на 406,7 тыс. кв. м в абсолютном выражении, что на 27% выше показателя 2022 г., но на 54% ниже показателя 2021 г.
- ▶ Снижение объема нового ввода может привести к переосмыслению рынка, форматов объектов и созданию новых концепций в действующих объектах. Новый облик ТЦ будет все больше напоминать многофункциональный комплекс, совмещающий в себя различные полезные функции, при этом избыточная торговая площадь будет частично оптимизирована
- ▶ Торговые центры сейчас являются не только местом для шопинга, но и элементом городской инфраструктуры, предоставляющим широкий перечень услуг для современного покупателя. Период с 2020 по 2022 гг. ускорил процесс трансформации рынка торговой недвижимости, поэтому многие ТЦ сейчас не соответствуют текущим стандартам и потребностям



Сводные данные рынка купли-продажи								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	45 700	285 700	<b>154 600</b>	45 700	260 500	<b>137 200</b>	
	Северо-восток	40 700	236 800	<b>117 700</b>	40 700	225 000	<b>112 700</b>	
	Восток	37 500	323 900	<b>132 800</b>	30 100	289 400	<b>113 000</b>	
	Юго-восток	33 800	343 600	<b>163 800</b>	34 700	255 900	<b>141 400</b>	
	Юг	41 400	340 400	<b>166 000</b>	59 600	271 500	<b>147 200</b>	
	Юго-запад	45 500	350 000	<b>202 900</b>	50 000	299 700	<b>170 200</b>	
	Запад	40 000	358 400	<b>188 200</b>	46 200	312 100	<b>163 900</b>	
	Северо-запад	52 000	333 500	<b>167 100</b>	51 300	250 000	<b>138 700</b>	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 800	212 500	<b>91 100</b>	51 100	147 900	<b>79 500</b>	
	Северо-восток	30 600	214 300	<b>98 900</b>	38 800	171 200	<b>88 700</b>	
	Восток	20 100	220 400	<b>74 300</b>	21 600	142 900	<b>67 400</b>	
	Юго-восток	25 200	211 100	<b>86 200</b>	30 000	155 200	<b>79 400</b>	
	Юг	31 600	240 000	<b>116 800</b>	31 000	201 900	<b>105 700</b>	
	Юго-запад	31 300	300 000	<b>124 100</b>	26 700	220 200	<b>101 900</b>	
	Запад	27 000	250 000	<b>89 100</b>	29 600	176 500	<b>69 900</b>	
	Северо-запад	34 600	275 200	<b>133 000</b>	40 000	203 200	<b>118 000</b>	
от ММК до БМК	Север	19 000	150 000	<b>68 700</b>	23 000	128 000	<b>60 800</b>	
	Северо-восток	15 200	144 100	<b>68 700</b>	15 200	116 400	<b>59 500</b>	
	Восток	15 000	123 500	<b>63 800</b>	17 100	100 500	<b>52 900</b>	
	Юго-восток	18 400	168 100	<b>59 200</b>	19 000	130 000	<b>50 300</b>	
	Юг	17 000	171 800	<b>76 300</b>	21 600	135 600	<b>67 600</b>	
	Юго-запад	18 800	161 700	<b>77 900</b>	24 000	133 000	<b>61 900</b>	
	Запад	21 400	170 500	<b>79 500</b>	21 400	124 600	<b>59 000</b>	
	Северо-запад	18 000	185 000	<b>78 800</b>	21 500	125 000	<b>69 900</b>	
за пределами БМК	Север	20 000	150 000	<b>62 400</b>	22 000	115 000	<b>56 100</b>	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	11 500	88 900	<b>46 300</b>	16 300	88 900	<b>43 000</b>	
	Юго-восток	12 700	130 000	<b>62 200</b>	17 700	110 500	<b>54 300</b>	
	Юг	16 900	146 400	<b>62 700</b>	17 000	146 400	<b>56 300</b>	
	Юго-запад	15 000	130 000	<b>54 700</b>	20 000	100 000	<b>40 000</b>	
	Запад	15 000	135 000	<b>44 200</b>	20 000	115 700	<b>36 200</b>	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 30 из 99

Financial  
Consulting  
Group



Сводные данные рынка аренды								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	7 000	65 900	19 400	8 100	39 600	15 600	
	Северо-восток	4 800	65 500	17 600	4 200	36 100	15 500	
	Восток	5 400	60 000	17 700	4 000	39 800	15 600	
	Юго-восток	5 600	54 900	19 100	5 300	42 800	17 500	
	Юг	4 500	63 700	20 500	4 500	33 400	16 200	
	Юго-запад	7 700	72 000	24 600	6 600	44 200	20 700	
	Запад	5 200	60 000	24 700	4 900	42 300	19 200	
	Северо-запад	5 600	60 000	19 300	4 600	36 000	16 300	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 600	47 400	14 000	4 000	30 000	12 600	
	Северо-восток	4 800	52 500	13 400	3 400	30 000	12 900	
	Восток	3 600	38 600	12 500	3 600	24 000	10 400	
	Юго-восток	3 600	40 600	12 400	3 000	23 900	11 500	
	Юг	4 200	41 300	15 600	4 500	30 000	14 400	
	Юго-запад	4 800	38 200	16 100	4 800	31 000	15 200	
	Запад	4 800	41 400	14 200	4 800	22 000	11 400	
	Северо-запад	4 800	51 600	15 500	4 800	26 700	14 600	
от ММК до БМК	Север	4 000	40 000	11 500	3 600	27 600	10 600	
	Северо-восток	3 500	41 700	11 100	3 500	25 200	9 800	
	Восток	3 400	26 700	10 000	3 500	21 300	8 800	
	Юго-восток	3 800	30 000	10 300	3 800	18 000	9 400	
	Юг	3 000	36 000	11 000	4 200	22 900	10 200	
	Юго-запад	3 000	32 000	11 900	3 800	24 000	10 900	
	Запад	3 800	36 500	13 300	4 800	24 000	11 000	
	Северо-запад	3 500	42 900	11 300	3 500	24 000	10 600	
за пределами БМК	Север	3 600	30 000	9 200	3 600	18 000	8 000	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 000	22 000	9 800	3 600	18 000	7 600	
	Юго-восток	3 000	30 000	10 300	3 600	15 400	9 200	
	Юг	3 100	32 800	10 600	3 500	19 600	9 800	
	Юго-запад	3 500	27 000	9 900	3 600	18 000	8 500	
	Запад	3 600	30 000	9 000	3 600	18 000	7 200	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 31 из 99

Financial  
Consulting  
Group



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

### Ставка капитализации

► Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 9,9% до 13,63%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение экспертов-оценщиков	11,00%	9,60%	12,40%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 51	12,53%	10,20%	14,85%
<b>Среднее</b>	<b>11,76%</b>	<b>9,90%</b>	<b>13,63%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 3 до 11 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес.	Нижняя граница, мес.	Верхняя граница, мес.
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные на 01.01.2023 г.). Торговые и развлекательные здания и помещения	6	4	12
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 52	6	2	10
<b>Среднее</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>11</b>

Источник: Анализ Исполнителя

### Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам уровень недозагрузки в Московском регионе составляет от 8,28% до 19,21%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
<b>Торговые помещения и здания</b>			
Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	10,50%	9,60%	11,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт" (данные от 01.01.2023 г.)	12,00%	5,00%	20,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 01.01.2023 г.), стр. 50	18,25%	10,24%	26,24%
<b>Среднее</b>	<b>13,58%</b>	<b>8,28%</b>	<b>19,21%</b>

Источник: Анализ Исполнителя



### Предложения по аренде объектов торгового назначения в Московском регионе

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

Источник: Анализ Исполнителя

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



### Предложения по аренде МОП торгового назначения в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Рязановское поселение, шоссе Остафьевское, 14к3	9,0	42 000	56 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282493812">https://www.cian.ru/rent/commercial/282493812</a>
Ленинский го, д. Мисайлово, бульвар Молодежный	12,0	60 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282493926">https://www.cian.ru/rent/commercial/282493926</a>
бульвар Дмитрия Донского, 1	3,4	10 000	35 821	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279936163">https://www.cian.ru/rent/commercial/279936163</a>
бульвар Дмитрия Донского, 1	6,0	60 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284338089">https://www.cian.ru/rent/commercial/284338089</a>
Старокачаловская улица, 1К1	1,0	6 000	72 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278696815">https://www.cian.ru/rent/commercial/278696815</a>
Ленинский го, Видное, Булатниковская улица, 19/1	5,0	15 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285043455">https://www.cian.ru/rent/commercial/285043455</a>
Ленинский го, Видное, проспект Ленинского Комсомола, 46А/1	2,5	16 000	76 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282532297">https://www.cian.ru/rent/commercial/282532297</a>
Люберцы го, пос. Мирный, улица Академика Северина, 9/2	5,1	17 000	40 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285095422">https://www.cian.ru/rent/commercial/285095422</a>
бульвар Адмирала Ушакова, 12	6,0	20 000	40 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281358268">https://www.cian.ru/rent/commercial/281358268</a>
бульвар Дмитрия Донского, 1	6,7	20 000	35 821	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279936548">https://www.cian.ru/rent/commercial/279936548</a>
Подольск го, Подольск, Юбилейный мкр, 4-й мкр	9,0	25 000	33 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284897812">https://www.cian.ru/rent/commercial/284897812</a>
Подольск го, Подольск, улица Академика Доллежалы, 7к1	10,1	30 000	35 644	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284346830">https://www.cian.ru/rent/commercial/284346830</a>
Подольск го, Подольск, улица Большая Зеленовская, 27А	8,0	30 000	45 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279679360">https://www.cian.ru/rent/commercial/279679360</a>
бульвар Дмитрия Донского, 1	6,0	30 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281675778">https://www.cian.ru/rent/commercial/281675778</a>
Куликовская улица, 1	12,0	33 000	33 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281390389">https://www.cian.ru/rent/commercial/281390389</a>
Подольск го, Подольск, Загородная улица, 1	10,0	35 000	42 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282184026">https://www.cian.ru/rent/commercial/282184026</a>
бульвар Адмирала Ушакова, 12	8,7	35 000	48 276	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281357542">https://www.cian.ru/rent/commercial/281357542</a>
Скобелевская улица, 8	12,8	38 000	35 625	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284005759">https://www.cian.ru/rent/commercial/284005759</a>
Скобелевская улица, 8	9,8	47 000	57 551	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283327368">https://www.cian.ru/rent/commercial/283327368</a>
Подольск го, Подольск, улица Большая Зеленовская, 27А	16,0	50 000	37 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285360730">https://www.cian.ru/rent/commercial/285360730</a>
Веневская улица, 4	13,0	70 001	64 616	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285161593">https://www.cian.ru/rent/commercial/285161593</a>
бульвар Дмитрия Донского, 1	8,0	80 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283854965">https://www.cian.ru/rent/commercial/283854965</a>
Старобитцевская улица, 21К2	7,2	17 000	28 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280635990">https://www.cian.ru/rent/commercial/280635990</a>
Бирюлевская улица, 51К1	4,0	40 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249617685">https://www.cian.ru/rent/commercial/249617685</a>
Ленинский го, Видное, 4-й мкр, Солнечный мкр, 10	5,0	40 000	96 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260136245">https://www.cian.ru/rent/commercial/260136245</a>
Ленинский го, Видное, 4-й мкр, Солнечный мкр, 10	4,0	80 000	240 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275836716">https://www.cian.ru/rent/commercial/275836716</a>
Ленинский го, Видное, улица Ольховая, 1	9,0	20 000	26 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285091880">https://www.cian.ru/rent/commercial/285091880</a>
Лебедянская улица, 34	10,0	50 000	60 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285443423">https://www.cian.ru/rent/commercial/285443423</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>26 667</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>240 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>62 714</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 34 из 99



Financial  
Consulting  
Group

Предложения по продаже торговой недвижимости в Московском регионе

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Ленинский го, Видное, улица Ольховая, 3	217,2	22 000 000	101 289	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283349383">https://www.cian.ru/sale/commercial/283349383</a>
Ленинский го, д. Мисайлово, шоссе Володарское, 20	283,0	23 000 000	81 272	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279338457">https://www.cian.ru/sale/commercial/279338457</a>
Ленинский го, Видное, улица 8-я Линия, 11В	260,0	33 000 000	126 923	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/274366633">https://www.cian.ru/sale/commercial/274366633</a>
Домодедово го, д. Котляково	285,0	36 000 000	126 316	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279414906">https://www.cian.ru/sale/commercial/279414906</a>
Ленинский го, д. Мисайлово, Пригород Лесное мкр	231,3	39 016 900	168 685	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283966539">https://www.cian.ru/sale/commercial/283966539</a>
Ленинский го, Горки Парк ЖК, к2.2	230,8	42 137 600	182 572	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280450335">https://www.cian.ru/sale/commercial/280450335</a>
Подольск, улица Большая Серпуховская, 58	290,0	53 000 000	182 759	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274769">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274769</a>
Ленинский го, д. Сапроново, 99	455,0	75 000 000	164 835	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278274352">https://www.cian.ru/sale/commercial/278274352</a>
Ленинский го, д. Коробово	1 300,0	105 000 000	80 769	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284942461">https://www.cian.ru/sale/commercial/284942461</a>
Подольск, Молодежная улица, 13	646,0	110 000 000	170 279	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285448812">https://www.cian.ru/sale/commercial/285448812</a>
Ленинский го, Видное, улица Фруктовые Сады, 110А	1 283,0	135 000 000	105 222	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279028764">https://www.cian.ru/sale/commercial/279028764</a>
Домодедово го, д. Павловское, улица Вокзальная, 21	1 062,9	136 000 000	127 952	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284891778">https://www.cian.ru/sale/commercial/284891778</a>
Ленинский го, Видное, бульвар Зеленые аллеи, 17	868,0	139 000 000	160 138	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/268398320">https://www.cian.ru/sale/commercial/268398320</a>
Ленинский го, Видное, д. Тарычево, 26	1 053,6	145 000 000	137 623	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285296639">https://www.cian.ru/sale/commercial/285296639</a>
Подольск, улица Правды, 34	1 350,0	150 000 000	111 111	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279225736">https://www.cian.ru/sale/commercial/279225736</a>
Подольск, улица Клемент Готвальда, 6б	694,3	152 064 000	219 018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282829048">https://www.cian.ru/sale/commercial/282829048</a>
Ленинский го, Видное, Булатниковская улица, 19/1	1 317,0	155 000 000	117 692	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276985458">https://www.cian.ru/sale/commercial/276985458</a>
Подольск, улица Свердлова, 13а	1 572,0	175 000 000	111 323	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278273732">https://www.cian.ru/sale/commercial/278273732</a>
Подольск, Комсомольская улица, 46	1 825,0	215 560 000	118 115	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285442837">https://www.cian.ru/sale/commercial/285442837</a>
Подольск, Комсомольская улица, 46	3 515,0	445 000 000	126 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284611108">https://www.cian.ru/sale/commercial/284611108</a>
Ленинский го, с. Булатниково, Булатниково СНТ, 1/281	260,0	23 000 000	88 462	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284761892">https://www.cian.ru/sale/commercial/284761892</a>
Ленинский го, Видное, улица Ольховая, 9	231,0	23 000 000	99 567	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279409064">https://www.cian.ru/sale/commercial/279409064</a>
Ленинский го, д. Мисайлово, шоссе Володарское, 1	312,0	35 000 000	112 179	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283164977">https://www.cian.ru/sale/commercial/283164977</a>
Ленинский го, Видное, Советская улица, 19Б	450,0	41 900 000	93 111	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276552422">https://www.cian.ru/sale/commercial/276552422</a>
Ленинский го, д. Сапроново, 99	455,0	71 900 000	158 022	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/270019710">https://www.cian.ru/sale/commercial/270019710</a>
Подольск, Комсомольская улица, 46	338,0	79 640 000	235 621	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271497999">https://www.cian.ru/sale/commercial/271497999</a>
Ленинский го, д. Мисайлово, шоссе Володарское, 7	1 008,0	100 000 000	99 206	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283164981">https://www.cian.ru/sale/commercial/283164981</a>
Ленинский го, Видное, бульвар Зеленые аллеи, 17	868,0	133 900 000	154 263	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276295920">https://www.cian.ru/sale/commercial/276295920</a>
Домодедово го, д. Павловское, улица Вокзальная, 21	1 063,0	136 000 000	127 940	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/285073018">https://www.cian.ru/sale/commercial/285073018</a>
Ленинский го, д. Тарычево, 24/1	1 053,6	145 000 000	137 623	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283102459">https://www.cian.ru/sale/commercial/283102459</a>

**Минимальное значение**

**80 769**

**Максимальное значение**

**235 621**

**Среднее значение**

**134 740**

Источник: Анализ Исполнителя

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

134 Предан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00

4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 35 из 99

Financial

Consulting

Group



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общий подход к оценке</b>	37
▶ <b>Общая методология определения справедливой стоимости</b>	39
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	45
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки</b>	46
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	51
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



### Общий подход к оценке

▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
  - составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

### Вид определяемой стоимости

- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки



### Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- ▶ В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки
- ▶ Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки
- ▶ При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки



## Термины и определения

### Основные понятия оценки (ФСО III)

- ▶ Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- ▶ Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- ▶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- ▶ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- ▶ Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- ▶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

### Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

### Подходы к оценке (ФСО V)

- ▶ Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- ▶ Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

### Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
  - рыночная стоимость
  - равновесная стоимость
  - инвестиционная стоимость
  - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - цена сделки представляет собой разумный результат переговоров, связанных с принуждением к совершению сделки в отсутствие предложения с той-либо стороны не было

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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$  – 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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ( $ZB_{окс}/Z3_{окс}$ )
  - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
  - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
  - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Методология оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
  - **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков
  - **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
  - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода
  - **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков
  - **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
  - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

### Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ **Метод сравнения продаж** является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов

### Условия применения метода сравнения продаж

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

- ▶ **Метод распределения** применяется для оценки застроенных участков. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и постройкой. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

### Условия применения метода распределения

- ▶ Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- ▶ **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- ▶ Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов
- определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

### Условия применения метода выделения

- ▶ Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности

- ▶ Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости

### Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

- ▶ **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:
  - расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
  - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
  - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
  - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
  - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

### Условия применения метода остатка

- ▶ Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- ▶ **Метод капитализации дохода** основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок
- ▶ В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализоваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

### Условия применения метода капитализации дохода

- ▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- ▶ **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности
- ▶ Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

### Условия применения метода предполагаемого использования

- ▶ Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов
- ▶ Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

### Обоснование применимости подходов к оценке

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

### Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

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

#### ▶ Доходный подход

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

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

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

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

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

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





Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская область, Ленинский г.о., Видное	Московская область, Ленинский г.о., Видное, ЖК Видный	Московская область, Ленинский г.о., Видное
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 678	4 290	2 482	2 718
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Вид разрешенного использования</b>	магазины	объекты дорожного сервиса	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), гостиничное обслуживание	производственная деятельность, Склады, магазины, объекты дорожного сервиса
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	30 мар 2023	30 мар 2023	30 мар 2023	30 мар 2023
<b>Цена предложения за объект, руб., НДС не облагается</b>		21 450 000	12 000 000	18 500 000
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		5 000	4 835	6 806
<b>Контакты</b>		+7(916) 341-66-90	+7(965) 209-50-99	+7(958) 794-62-07
<b>Источник</b>		<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_429_sot._promnaznacheniya_2835910543">https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_429_sot._promnaznacheniya_2835910543</a>	<a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/279681475/">https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/279681475/</a>	<a href="https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_272sot._promnaznacheniya_2459244158">https://www.avito.ru/vidnoe/zemeln_uchastki/uchastok_272sot._promnaznacheniya_2459244158</a>

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
<b>Цена предложения, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>5 000</b>	<b>4 835</b>	<b>6 806</b>
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	4 835	6 806
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	4 835	6 806
<b>Дата предложения</b>	30 мар 2023	30 мар 2023	30 мар 2023	30 мар 2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	4 835	6 806
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,9%)	(9,9%)	(9,9%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 505	4 356	6 133
<b>Местоположение</b>	Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново	Московская область, Ленинский г.о., Видное	Московская область, Ленинский г.о., Видное, ЖК Видный	Московская область, Ленинский г.о., Видное
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
<b>Расположение относительно автомагистралей</b>	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей	на удалении от автомагистралей	расположен вблизи Каширского ш.
<i>Корректировка на расположение относительно автомагистралей, %</i>		-	-	(21,9%)
<b>Расположение относительно красной линии</b>	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы	первая линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 678	4 290	2 482	2 718
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(11%)	(11%)	(11%)

Источник: Анализ Исполнителя



## Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Вид разрешенного использования</b>	земли населенных пунктов, магазины	земли населенных пунктов, объекты дорожного сервиса	земли населенных пунктов, объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)), гостиничное обслуживание	земли населенных пунктов, производственная деятельность, Склады, магазины, объекты дорожного сервиса
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, %</i>		(20,9%)	(20,9%)	(42,8%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		20,9%	20,9%	42,8%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>4 009</b>	<b>3 877</b>	<b>4 263</b>
<b>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,402	0,402	0,196
<b>Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>4 006</b>		
<b>Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается</b>		<b>22 746 000</b>		

Источник: Анализ Исполнителя



## Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,9%

## Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,9%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с оцениваемым объектом недвижимости местоположение, в частности по фактору удаленности от МКАД - основной транспортной магистрали г. Москвы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №2 располагаются на удалении от крупных автомагистралей, а объект-аналог №3 располагается вблизи крупных автомагистралей, поэтому требуется применение корректировки. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть 1», 2022 г., стр. 278, табл. 99). Корректировка для объекта-аналога №3 составила минус 21,9%, рассчитанная следующим образом:  $(1/1,28-1)*100\%$

- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены на первой линии второстепенной улицы, в связи с этим корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», 2022 г., стр. 117, рис. 34). 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	4 290	2 482	2 718
Диапазон площади	5000-10000	0-5000	0-5000	0-5000
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89
<b>Корректировка, %</b>		<b>(11,0%)</b>	<b>(11,0%)</b>	<b>(11,0%)</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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



## Выбор метода расчета

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

### Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 203,3 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь составляет 2 428,33 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<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика. Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду составил 7 936 873 руб./мес. без НДС. Возмещаемые коммунальные расходы составляют 89,0% от коммунальных платежей или 687 462,7 руб./мес. без НДС (89,0% \* 772 430). Суммарный потенциальный валовый доход составил 103 492 032 руб. в год без НДС (включая арендную плату и возмещаемые коммунальные расходы)
- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для торговых помещений составляет от 15 615 до 120 000 руб./кв. м/год. Среднее значение составляет 35 372 руб./кв. м/год (стр. 33 настоящего Отчета) и для МОП торгового назначения от 26 667 до 240 000 руб./кв. м/год, среднее значение - 62 714 руб./кв. м/год (стр. 34 настоящего Отчета). По реестру арендаторов (стр. 81-83 настоящего Отчета) – от 16 230 до 230 780 руб./кв. м/год, ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки был принят согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» стр. 32 настоящего Отчета). Уровень недозагрузки для торговых объектов за пределами МКАДа составил 13,58%

- ▶ Фактический уровень загрузки комплекса составляет 1,9% и не соответствует рыночным реалиям, поэтому к расчету принималось значение, равное рыночной недозагрузке

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. В прочие доходы включена арендная плата за сдачу части земельного участка, которая составила 201 749 руб./мес. без НДС или 2 420 990 руб./год. без НДС
- ▶ Действительный валовый доход составил 91 858 804 руб./год без НДС (103 492 032 руб./год – 13,58% + 2 420 990 руб./год)

### Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам, принятым по данным Заказчика, относятся: заработная плата обслуживающего персонала и службы управления зданием, техническое обслуживание и уборка, обеспечение службы эксплуатации, коммунальные невозмещаемые расходы и прочие расходы
- ▶ К операционным расходам, рассчитанным Исполнителем, относятся: налог на имущество, земельный налог, вознаграждение управляющей компании, резерв на замещение
- ▶ Эксплуатационные расходы по данным Заказчика составили 1 379 971 руб./мес. без НДС или 16 559 652 руб./год без НДС (см. Приложение 5)

### Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно Закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций в Московской области (с изменениями на 29 ноября 2021 года)» размер налоговой ставки составляет 2,0% в 2023 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15ВР-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса. Налог на имущество по состоянию на Дату оценки составил 2 811 044 руб./год (140 552 189,43\* 2%)

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 51 из 99



# Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/4)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## Определение величины земельного налога

- Согласно Решению Совета депутатов Ленинского городского округа МО от 21.10.2020 N 16/4 (ред. от 03.02.2022 г.) «О земельном налоге на территории Ленинского городского округа Московской области» налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности, составляет 1,5%
- Величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка \* Налоговая ставка. Земельный налог по состоянию на Дату оценки составляет 447 130 руб./год (29 808 648,3 \* 1,5%)

## Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 5% от ДВД
- Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 4 592 940 руб./год (91 858 804 \* 5%)

## Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (Договор страхования имущества №SYS2296244249 от 26.12.2022 г.) и составили 231 571,1 руб./год (см. Приложение 5 к настоящему Отчету)

## Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 390, табл. 412). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 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	7 095	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	16,16%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>739 978</b>	<b>4</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Итоговый расчет операционных расходов

- Операционные расходы по состоянию на Дату оценки составили 25 382 300 руб./год без НДС, или 7 924 руб./кв. м/год без НДС. Итоговый расчет приведен в таблице далее
- По данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича, 2023 г. (стр. 104, табл. 60), операционные расходы для торговых центров составляют от 6 790 до 10 834 руб./кв. м/год с НДС. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

### Расчет операционных расходов

	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	16 559 652
в т. ч. коммунальные	9 269 160
Налог на имущество	2 811 044
Земельный налог	447 130
Резерв на замещение	739 978
Страхование	231 571
Вознаграждение управляющей компании	4 592 940
<b>Итого, руб. округленно без НДС</b>	<b>25 382 300</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки дисконтирования

- Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 52 из 99

Financial  
Consulting  
Group



► **Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 18 мес., средняя доходность по ним составила 9,27%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» стр. 33 настоящего Отчета). Средний срок экспозиции для торговых объектов составил 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,64%

► **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 1,25%

## Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<b>Несистематический риск</b>						
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			6	2	-	-
Взвешенный итог			6	4	-	-
Сумма		10				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,25				
<b>Итоговая премия за риск</b>			<b>1,25%</b>			

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»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк — Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru">http://www.am.gazprombank.ru</a>	умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00

4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 53 из 99



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

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$  - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 6 лет (2023 год – 2017 год). Соответственно, оставшийся срок равен 94 лет (100 лет - 6 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000012397%

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2017
Нормативный срок службы	100
ГОД оценки (ПП)	2023
Оставшийся срок службы	94
Ставка дисконтирования, %	16,16%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,000012397%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение долгосрочного темпа роста

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

## Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,27%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>16,16%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000012397%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>12,16%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость», стр. 32 настоящего Отчета) ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 9,90% до 13,63%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,16% 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	103 492 032
Недозагрузка, %	13,58%
Действительный валовый доход	91 858 804
Операционные расходы	25 382 300
Чистый операционный доход	66 476 504
Ставка капитализации, %	12,16%
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>	<b>546 700 000</b>

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: **546 700 000 руб. без НДС.**



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	56
<b>Приложения</b>	57



## 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, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	546 700 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>546 700 000</b>
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			
			<b>22 746 000</b>
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный р-н, г. пос. Горки Ленинские, дер. Сапроново, мкрн "Купелинка", квартал Северный, д. 2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070, руб., округленно, без НДС			
			<b>523 954 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание, руб.	523 954 000
Земельный участок, руб.	22 746 000
<b>Итого</b>	<b>546 700 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя  
Земельный участок НДС не облагается

### Результаты оценки справедливой стоимости

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

▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, по состоянию на 30 марта 2023 г., составила:

**546 700 000 (Пятьсот сорок шесть миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек, без НДС в т.ч.:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 203,3 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, кадастровый номер: 50:21:0080105:12070: **523 954 000 (Пятьсот двадцать три миллиона девятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, округленно, без НДС**
- Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, общая площадь 5 678 +/-26 кв. м, вид разрешенного использования: магазины, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, кадастровый номер: 50:21:0080105:10080: **22 746 000 (Двадцать два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей 00 копеек, округленно, НДС не облагается**



	стр.
<b>Общая информация</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	15
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	20
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	36
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	
<b>1. Полисы страхования ответственности</b>	58
<b>2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО</b>	59
<b>3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	60
<b>4. Фотографии Объекта оценки</b>	61
<b>5. Документы, предоставленные Заказчиком</b>	65
<b>6. Информация из сети Интернет</b>	96

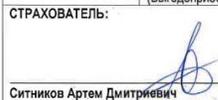


# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		29 ноября 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>1 января 2022 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>31 декабря 2023 г.</b> , включительно.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: <b>501 000 000.00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)</b> 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 <b>10% от страховой суммы</b> .	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Группа Финансового Консультирования"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице <b>Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава</b>	в лице <b>Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок), Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.</b>	

Договор (Первичный/Проложенный) - 0991R/776/20156/21  
 Исл. Кушнир О.В., +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>1 января 2023 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>31 декабря 2023 г.</b> , включительно.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с <b>1 января 2023 г.</b> Страховая сумма составляет: <b>101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек)</b> 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 <b>10% от страховой суммы</b> .	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, 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.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	
	в лице <b>Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.</b>	
Ситников Артем Дмитриевич		

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
 4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 58 из 99  
 Financial

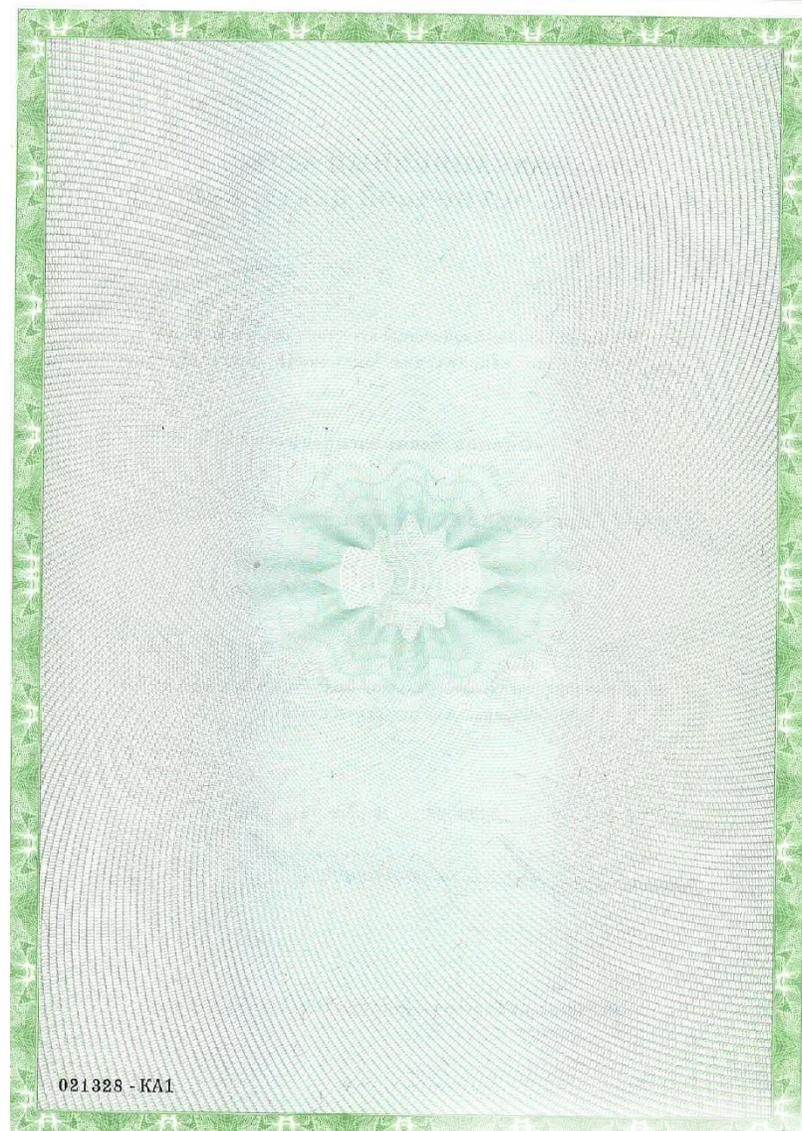
Consulting  
 Group





Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 59 из 99





Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 60 из 99



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Входная группа



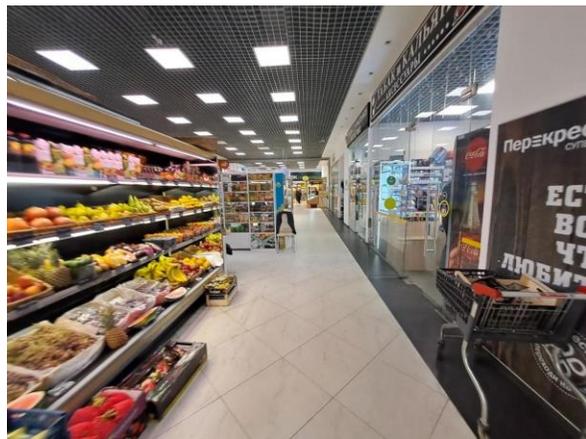
Адресный указатель



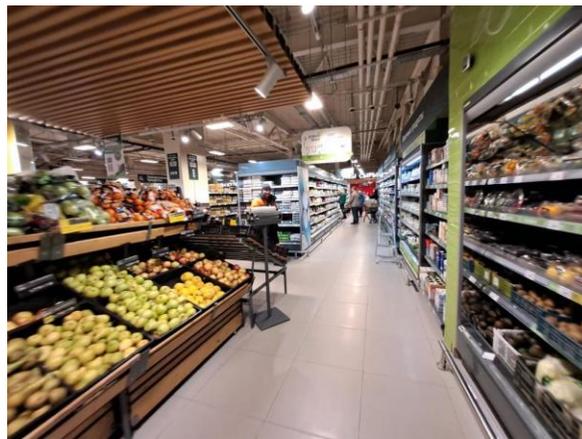
Входная группа (дебаркадер)



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



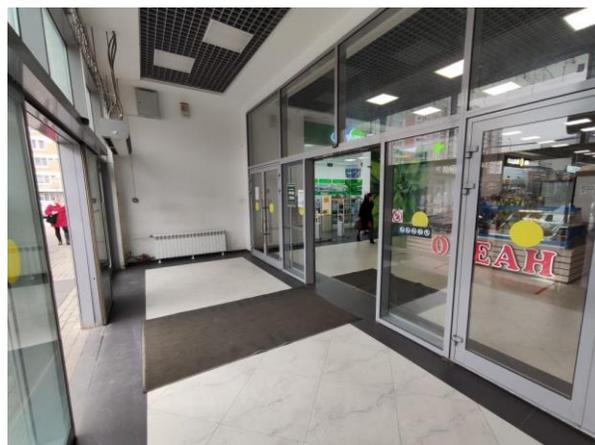
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

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



Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 65 из 99

Financial  
Consulting  
Group



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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

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



АБРАМОВА И.А.

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd

Страница 66 из 99



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



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



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



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

М.П.

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 68 из 99



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



*Handwritten signature*

АБРАМОВА И.И.  
инициалы, фамилия

полное наименование должности	подпись
-------------------------------	---------





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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

полное наименование должности	подпись	АБРАМЦЕВА И.А.
		инициалы, фамилия



М.П.

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 71 из 99

Financial  
Consulting  
Group



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
10 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		50:21:0080105:10080	

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

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



Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 72 из 99







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.



*G.S.*

(подпись)

Колесникова Г.С.

(фамилия)

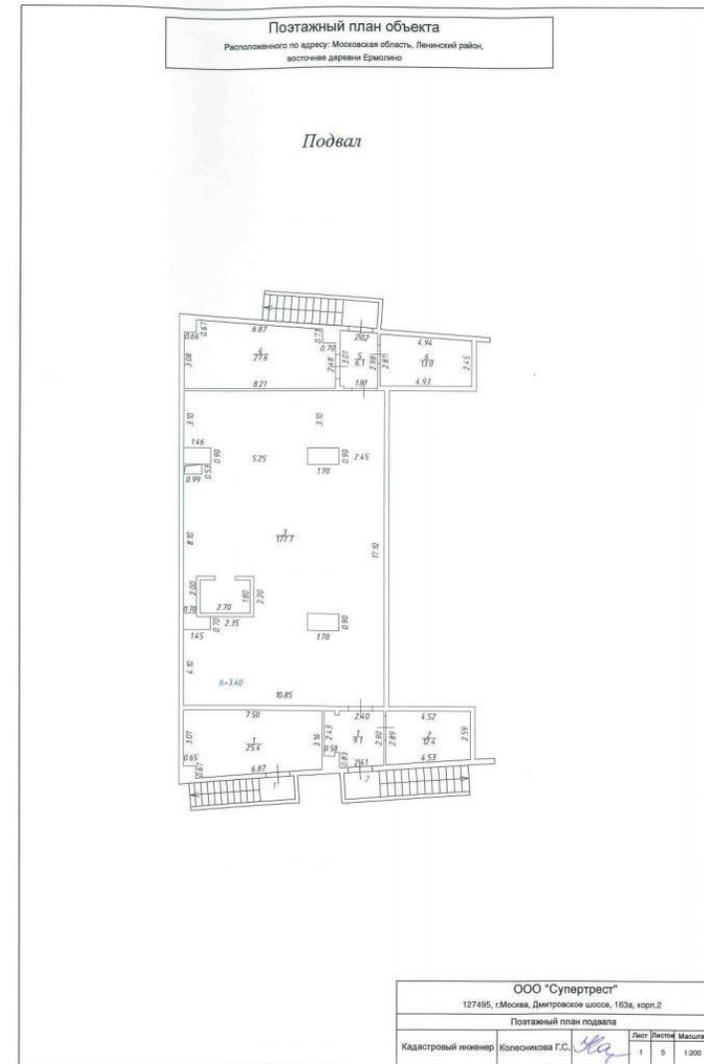
### СОДЕРЖАНИЕ:

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



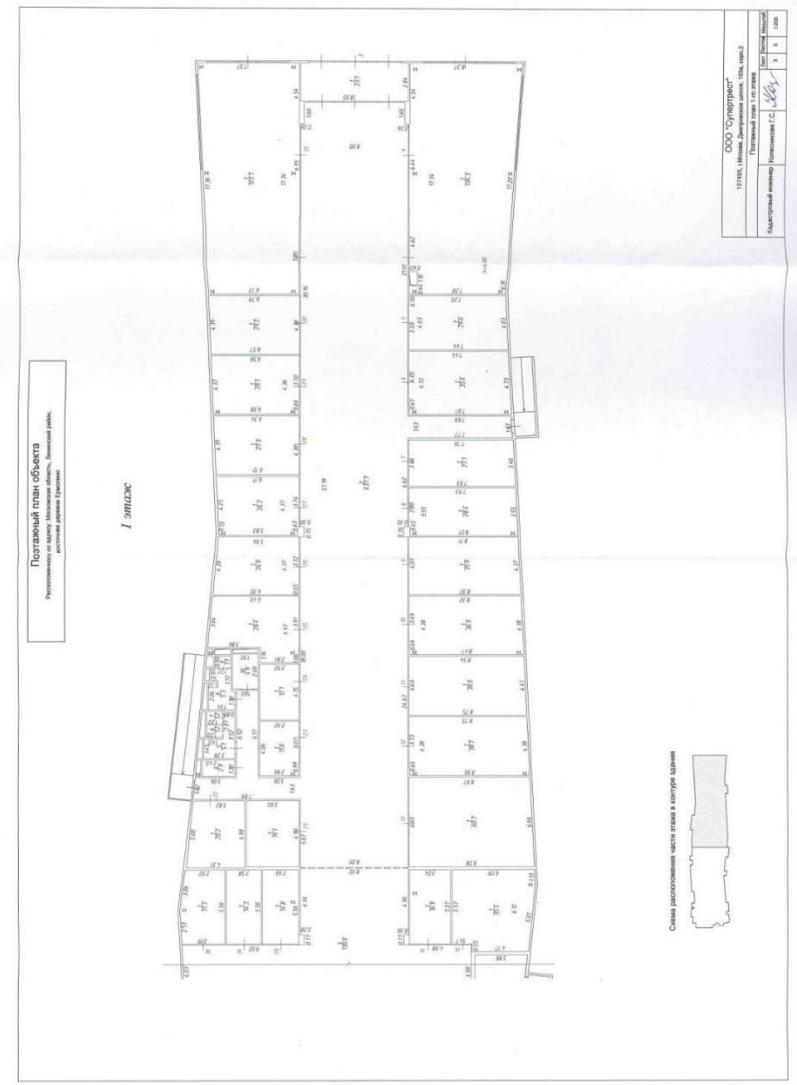
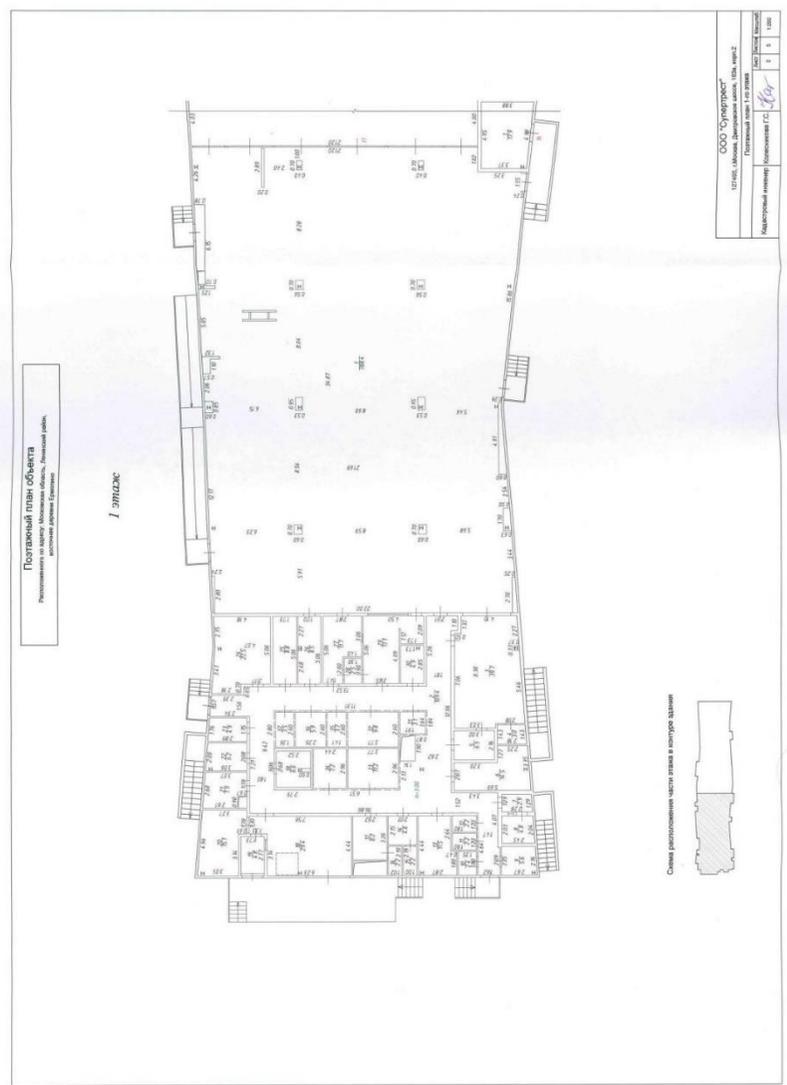
## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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



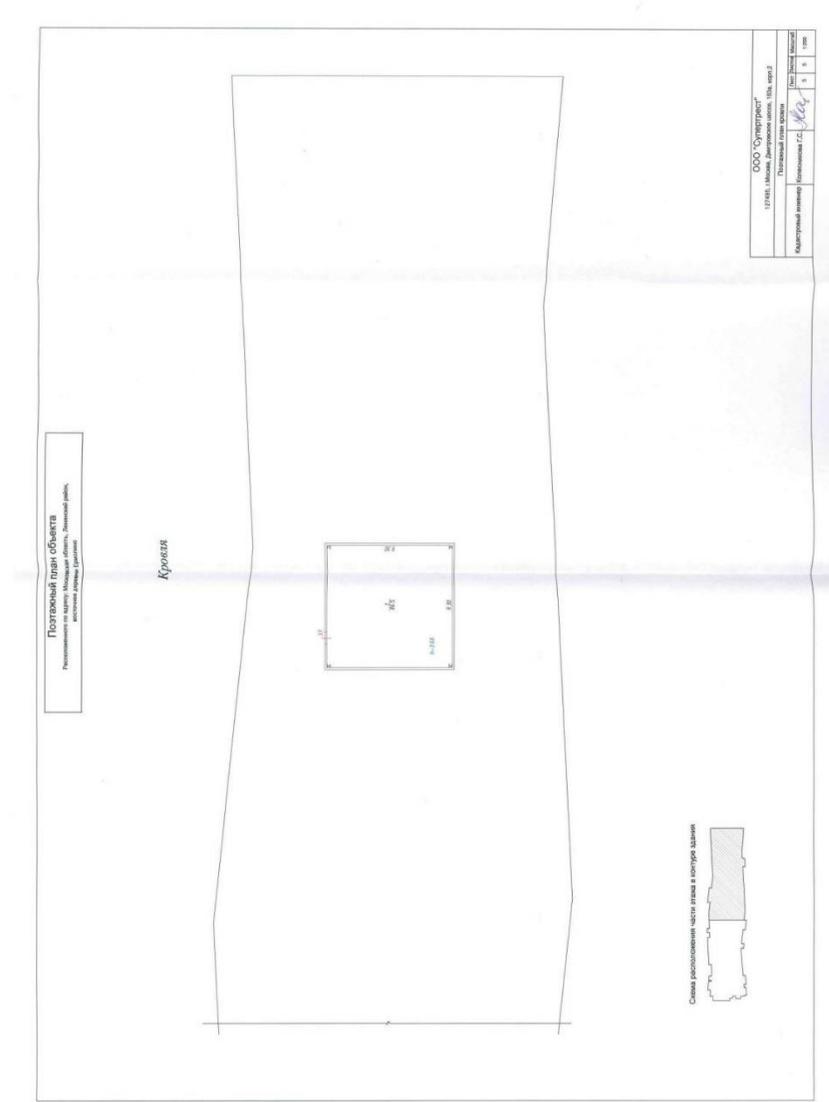
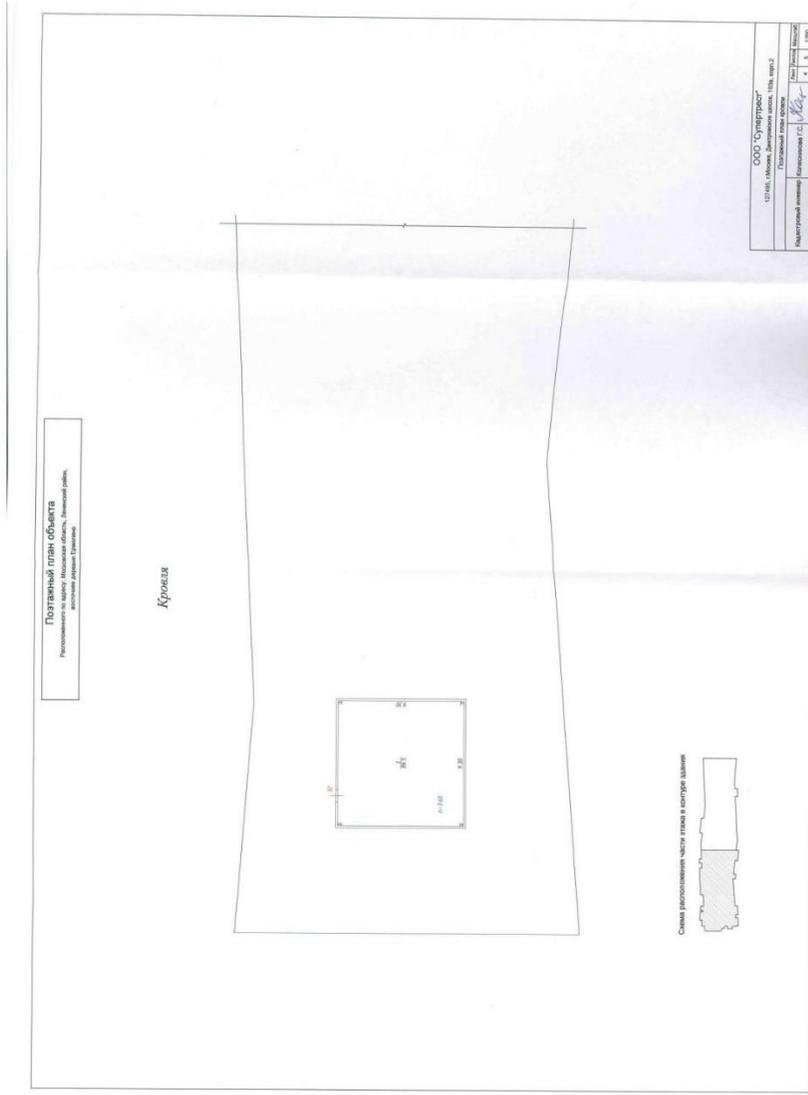
Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 75 из 99





Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 76 из 99







Прошнуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 10  
(десять) листов  
15.09.2017г.



*Иванов С.В.*  
Иванов С.В. Т.С.





**ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»**  
 ОГРН 1167746177972  
 ИНН 7706434108 КПП 770601001  
 123112, Москва, вл. тер. г. муниципальный округ  
 Пресненский, таб. Пресненская, д. 12, 13 этаж, офис 47  
 info@aktivo.ru  
 тел./факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64  
 от 27.03.2023 г. № \_\_\_\_\_

По запросу

**СПРАВКА**

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

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

**Доходная часть по состоянию на 30.03.2023 г.**

№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Фиксированная арендная плата (базовая аренда + эксплуатационн), руб. в мес. с НДС по состоянию на 01.04.2023	Переменная арендная плата (плата с товарооборота), руб. в мес. с НДС по состоянию на 01.04.2023
1	Помещение № 4 на 1 этаже	ООО "Исо-Фарм"	Аптека	134,3	9V/2017	01.04.2018	10	506 053,00	7 465,00
2	Помещение № 17 на 1 этаже	АО "Торговый дом "Перекресток"	Продукты	1 242,00	1V/2017	06.12.2017	10	3 452 174,00	179 588,00
3	Помещение № 28 на 1 этаже	ИП Милов Георгий Константинович	Салон связи Sky Tel	27,3	13V/2017	07.05.2018	5	148 563,00	

4	Помещение № 11, 12, 13 на 1 этаже	ООО "Альянс-М"	Земогаз или Четыре лапы	137,4	14V/2018	07.05.2018	5	572 297,00	
5	3 - МОП 12 Часть нежилого помещения № 3	ПАО СБЕРБАНК	Банкомат	1	50002749899	18.04.2019	11 мес.	7 500,00	
6	помещение № 29 на 1 этаже	Абдурахимо в Диплод Давронович ИП (бывш.Ишкова)	Сухофрукты	28,1	АН-34/ДСА	01.04.2021	4	146 118,00	
7	часть помещения № 2 на 1 этаже	Альянс ООО	парфюмерия	2,7	АН-186/ДС А/А11	08.06.2022	11 мес.	25 000,00	
8	2 - МОП 4 остров Часть нежилого помещения №2 на 1 этаже	Анжени Евгений Валерьевич ИП	Головные уборы	6	АН-12/ДСА	01.02.2021	11 мес.	93 881,00	
9	часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Белов Андрей Артемович ИП	Игрушки	3,24	АН-8/ДСА	12.03.2021	11 мес.	55 000,00	
10	2 - МОП 11 Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	ВЕНДОРГУ М ООО	виндинг Жвачка	1	АН-19/ДСА	01.02.2021	11 мес.	8 014,00	
11	2 - МОП 8 остров Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Гаджиев Теймур Панаевич ИП дог.015 (бывш. Мустафав)	Овощи/Фрукты (дог. 15)	12	АН-15/ДСА	01.02.2021	11 мес.	168 355,00	
12	Гаджиев Теймур Панаевич ИП (бывш. Мустафав) дог.16	Гаджиев Теймур Панаевич ИП дог.016 (бывш. Мустафав)	Белорусские продукты (дог. 16)	10	АН-16/ДСА	01.02.2021	11 мес.	135 300,00	
13	помещение № 25 на 1 этаже	Горлова Ирина Сергеевна ИП	Различные пиво	28,4	АН-240/ДС А/А11	01.09.2022	11 мес.	164 360,00	
14	часть помещения № 2 на 1 этаже	Гулиев Вусели Газрат оглы (бывш.Розыева)	Свежее мясо	16	АН-223/ДС А/А11	05.08.2022	11 мес.	217 200,00	



## Документы, предоставленные Заказчиком (17/23)

15	помещение № 23 на 1 этаже	Дворбян Элиит Радиковна ИП	Косметика	11,8	АИ-152/ДСА	01.04.2022	11 мес.	89 403,00	
16	2 - МОП 9_остров Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Доржиев Альмхан Алдышевич ИП (бывш.Червякова, Иоффе)	Канцелярские продукты	6	АИ-17/ДСА	01.02.2021	11 мес.	86 716,00	
17	помещение № 6 на 1 этаже	Карапетян Парине Альбертовна ИП	Салоны красоты	35,6	АИ-35/ДСА	01.04.2021	11 мес.	170 579,00	
18	3-МОП 23 (часть нежилого помещения № 3	Киселев Аркадий Вячеславович ИП (бывш.Рахимов)	Оптика	6	АИ-41/ДСА	01.06.2021	11 мес.	81 320,00	
19	помещение № 2 в цоколе	Костенкова Минзена Игоревна ИП (бывш.Сафарян)	караоке	218,3	АИ-38/ДСА	01.05.2021	3	295 245,00	
20	помещение № 20 на 1 этаже	Линадия Юлия Александровна ИП	Ломбард	14,8	АИ-162/ДСА	05.04.2022	11 мес.	97 842,00	
21	Часть помещения № 3 на 1 этаже	Лотерен Москва АО	Столото	2,89	АИ-58/ДСА	23.07.2021	11 мес.	40 000,00	
22	помещение № 8 на 1 этаже	Мегафон Ритейл АО	Мегафон	28,4	АИ-4/ДСА	01.02.2021	11 мес.	216 000,00	
23	3 - МОП 21 Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	МИПТИ ООО	Готовые обеды	2,4	АИ-26/ДСА	01.02.2021	11 мес.	46 156,00	
24	помещение № 7 на 1 этаже	Ненерова Юлия Вячеславовна ИП	маникюр	27,1	АИ-3/ДСА	29.01.2021	11 мес.	152 902,00	
25	помещение № 21 на 1 этаже	Петров Евгений Владимирович ИП	Детские игрушки	19,1	АИ-9/ДСА	01.02.2021	11 мес.	145 581,00	
26	часть помещения № 15 на 1 этаже	Репина Екатерина Сергеевна ИП	Быт химия Чистая польза	10	АИ-6/ДСА	01.02.2021	11 мес.	55 000,00	
27	помещения № 18, 19 на 1 этаже	Саргисн Гагик Рубикович ИП	Дом быта Ок-Мастер	32	АИ-243/ДСА/А11	01.10.2022	11 мес.	228 800,00	
28	часть помещения № 2 на 1 этаже	Сидорова Екатерина Алексеевна ИП	Вендинг игрушки	1	АИ-246/ДСА/А11	30.09.2022	11 мес.	5 000,00	

29	помещение № 27 на 1 этаже	Скаг ООО	МТС	26,2	АИ-202/ДСА/А11	23.06.2022	11 мес.	128 930,00	
30	2 - МОП 12 Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Скрябин Дмитрий Владимирович ИП	вендинг кран-машинна	1	АИ-20/ДСА	01.02.2021	11 мес.	9 188,00	
31	помещение № 5 на 1 этаже	Сукисан Горис Арарати ИП	конфеты и кондитерские изделия	29,6	АИ-67/ДСА	01.11.2021	11 мес.	164 940,00	
32	часть помещения № 15 на 1 этаже	Сын Роман Юрьевич ИП	Фотоуслуги	10	АИ-7/ДСА	01.02.2021	11 мес.	58 745,00	
33	2-МОП 10_остров часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Телтинков Роман Юрьевич ИП	Ювелирные изделия Золотой союз	9,9	АИ-18/ДСА	01.02.2021	11 мес.	124 093,00	
34	часть помещения № 2 на 1 этаже	Терновская Мария Владимировна ИП	Салаты Вкусно и просто	5,4	АИ-227/ДСА/А11	05.08.2022	11 мес.	83 580,00	
35	2-МОП15 часть помещения № 2 на 1 этаже	Тинькофф Банк АО	банкмат	1	б/и	01.04.2022	11 мес.	10 500,00	
36	помещение № 10 на 1 этаже	Трибэстрон Пф ООО	Канцелярские товары	36,9	АИ-5/ДСА	01.02.2021	11 мес.	169 402,00	
37	2 - МОП 5_остров Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Церетин Юрий Сейранович ИП	Мясникный ряд	8	АИ-13/ДСА	24.02.2021	11 мес.	121 415,00	
38	3 - МОП 19 Часть нежилого помещения № 3 на 1 этаже	Церетин Юрий Сейранович ИП	Молочная продукция	3,6	АИ-265/ДСА/А11	23.11.2022	11 мес.	46 950,00	
39	2 - МОП 2_остров Часть нежилого помещения № 2 на 1 этаже	Чурунов Сергей Александрович ИП (бывш. Жукон)	Рыба	20	АИ-11/ДСА	01.02.2021	11 мес.	186 966,00	
40	помещение № 30, 31 на 1 этаже	Кахаров Хусейн Абдумажидович ИП	Чайхона и оксертрия	152,9	АИ-49/ДСА	02.07.2021	4	604 996,00	



# Документы, предоставленные Заказчиком (18/23)

41	помещение № 24 на 1 этаже	Назимова Ирина Николаевна ИП ДДСА	Табак	12,1	АН-33/ДСА	01.04.2021	4	100 151,00	
42	помещение № 26 на 1 этаже	Погодин Элар Владиславович ИП (бывш. Пикогосен) ДДСА	Выпечка	26,9	АН-37/ДСА	26.04.2021	3	164 535,00	
43	помещение № 9 на 1 этаже	Шестикова Марина Юрьевна ИП ДДСА	Цветочный магазин	20	АН-32/ДСА	01.04.2021	4,5	139 498,00	
<b>Итого:</b>				<b>2</b>				<b>9 524 248,00</b>	<b>187 053,00</b>

По состоянию на 30.03.2023 г. площадь земельного участка, сдаваемого в субаренду составляет 213,25 кв.м, в т.ч.:

№	№ помещения	Арендатор	Функционал	Площадь, кв. м	Номер ДА	Дата подписания ДА	Срок аренды, лет	Арендная плата, руб. в мес. с НДС по состоянию на 01.04.2023
1	Часть ЗУ	Демидова Мария Викторовна ИП	Вендинг Боксёр на ЗУ	1	АН-183/ДСА/А11	01.06.2022	11 мес.	11 449,00
2	Часть ЗУ	Рыбачев Валентин Сергеевич ИП	Павильоны ПТО малый	60	АН-31/ДСА	22.03.2021	исполн. срочный	66 150,00
3	Часть ЗУ	Рыбачев Валентин Сергеевич ИП	ПТО большой	150	АН-68/ДСА	01.11.2021	исполн. срочный	157 500,00
4	Часть ЗУ	Рыбачев Валентин Сергеевич ИП	Ларёк с водой	2,25	АН-250/ДСА/А11	01.09.2022	11 мес.	7 000,00
<b>Итого:</b>				<b>213,25</b>				<b>242 099,00</b>

По состоянию на 30.03.2023 г. площадь вакантных площадей:

№	Вид	Площадь, кв. м
1	Помещение	26,9
2	Острова	19,75
<b>Итого:</b>		<b>46,65</b>

Помимо вакантных площадей имеется земельный участок площадью 470 кв.м. под сдачу в аренду.

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания в месяц по состоянию на 30.03.2023 г.:

№ п/п	Наименование статей	Сумма, руб. в мес. без НДС
1	ФОТ	205 132
2	Электричество	647 805
3	Водоснабжение и водоотведение, подогрев воды	52 040
4	Отопление, вентиляция и потери тепловой энергии	72 585
5	Охрана	89 830
6	Замена/чистка ковров	22 000
7	Вывоз мусора	77 000
8	Вывоз и уборка снега	23 177
9	Дезинфекция/дезинсекция	20 870

10	ТО систем автоматической пожарной защиты	38 000
11	ТО Автоматических дверей	3 125
12	ТО чиллеров	4 167
13	ТО поломоочной машины Керхер	5 556
14	Планивая чистка канализации, аварийная чистка	17 500
15	Системы отопления, вентиляции и кондиционирования (опрессовка теплового пункта)	5 000
16	Ремонтные работы прилегающей территории (благоустройство)	33 333
<b>Итого</b>		<b>1 379 971</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, в среднем с января 2022 г. по декабрь 2022 г. составляет 89% от суммы расходов, включая электроэнергию, ХВС и водоотведение подогрев воды, отопление, вентиляция и потери тепловой энергии.

Заместитель генерального директора



С.М. Леконцева



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
№ SYS2296244249

Вх 291222/4  
от 29.12.2022

г. Москва

"26" декабря 2022 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВВП-Страхование Давыдов Ольги Александровны (ОГРНИП 317774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-1455422 от «23» декабря 2022 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Актис» одиннадцатый, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 188/21 от 08.12.2022 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатели»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

- а) «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 01.08.2022г. (далее по тексту просто «Правила»);
- б) Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»).

Неотъемлемой частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

#### 2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ.

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):

2.1.1. здание (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 3 203,3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом №2, на страховую сумму 508 831 000,00 (Пятьсот восемь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 508 831 000,00 (Пятьсот восемь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча и 00/100) рублей.

#### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Кража со взломом, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.2. Исключения.
- 3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

#### 4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Сапроново, микрорайон «Купелинка», квартал Северный, дом № 2.

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 234 571,10 (Двести тридцать четыре тысячи пятьсот семьдесят один и 10/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
  - единовременным платежом до начала действия договора страхования.

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00. часов "17" января 2023 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00. часа "16" января 2024 г.

#### 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. **Страхователь имеет право:**  
7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);

7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;

7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. **Страхователь обязан:**  
7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, но наступления, если эти обстоятельства, определены оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страхование;

7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;

7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страхового риска;

7.3. **При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:**

7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;

7.3.3. незамедлительно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:

- номер и дату заключения договора страхования;
- номер и дату заключения договора страхования;
- наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;
- дату и время возникновения ущерба;
- сведения о характере, причине и обстоятельствах ущерба;
- действия Страхователя при возникновении ущерба;
- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страховщик имеет право изменить картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимостью уменьшения размера ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размеров убытка и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страховщика, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставить Страховщику следующие документы:

- 7.3.6.1. договор страхования;
- 7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;
- 7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страховщиком форме;
- 7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактической объем и стоимость застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;
- 7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием их стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании заявленного события страховым;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования (суброгации) к виновным лицам.

7.4. **Страховщик имеет право:**

7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;

7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сообщенных Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагаемых мерах по их устранению;

7.4.4. самостоятельно выяснять причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. свободный доступ к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба.

7.5. **Страховщик обязан:**

7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставленные Страхователем (Выгодоприобретателем) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пунктов 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю); лицу, риск ответственности которого застрахован) в письменном виде извещение о неприятии произошедшего события страховым случаем, или извещение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

#### 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленных договором страхования страховых сумм и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возникновению гибели или повреждения, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.

8.2. Размер ущерба определяется:

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);

В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе с согласия Страховщика отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не выше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнему прав на утраченное (погибшее) имущество или его остатки.

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая.

8.2.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узла, агрегата, детали и т.п.), квалифицированный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сокращения поставок запасных частей, действия международных экономических, торговых, финансовых или транспортных ограничений, право или коллессио связанных с решением органов иностранных государств, иностранных компаний и/или международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обязанности страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за замену застрахованного имущества в полном объеме.

При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании калькуляции независимого эксперта, составленной на основании цен производителя или поставщика оригинальных или аналогичных оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг.

8.3. При определении восстановительных расходов учитывается износ поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, заменяемых в процессе восстановления (ремонта).

8.4. Расходы в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными.

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникающие в результате страхового случая:

8.5.1. при страховании недвижимого имущества – расходы по расчетке территории от обломков недвижимого имущества и слому строения после страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пяти процентов от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая.

8.6. Величина страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной по договору соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (неполное страхование), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причиненного ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости.

8.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, каждая из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку).

8.10. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

#### 9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

#### 10. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальном отношении сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественную силу имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, телефаксом или доставлены нарочным под расписку по нижеуказанным юридическим адресам сторон.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 01.08.2022г., Страхователь с упомянутыми выше Правилами ознакомлен и согласен.

10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

#### 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:

Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 01.08.2022г.

Приложение №2 - Заявление на страхование

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представитель страховщика Давна Ольга Александровна  
ф.и.о. (полн. ф.и.о.) / наименование (для юр. лиц)

Код: 27156434

#### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:  
САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный проезд,  
дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1  
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д. 6

ИНН 7710045520  
КПП 772601001  
ОГРН 1027700042413

Р/с № 4070181040140000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
БИК 044525593  
Корр.счет № 3010181020000000593

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

На основании Доверенности № РГ-Д-14554/22 от «23» декабря  
2022 г.  
М.П.

#### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«Активно одиннадцать»

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

ИНН 7728142469  
КПП 770301001

Р/с 40701810001850000527 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
БИК 044525593  
к/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Директор Центра по работе с институциональными и  
корпоративными клиентами

На основании Доверенности № 178/19 от 20.12.2019 г.  
М.П.

### ЗАЯВЛЕНИЕ НА СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ОТ ОГНЯ И ДРУГИХ ОПАСНОСТЕЙ (офис, банк, магазин, гостиница, ресторан, коммуникации)

Является неотъемлемой частью договора страхования № SYS2296244249 от «26» декабря 2022 г.

Указанные в настоящем заявлении, имеют существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и возможных убытков от его наступления. При заполнении заявления вписать недостающие данные, при ответе на вопросы о достоверную информацию отметить знаком

Страхование:  рубли РФ  эквивалент USD  эквивалент Евро

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым инвестиционным фондом недвижимости «Активно одиннадцать»  
наименование организации (для юр. лица) / Ф.И.О (для индивидуального предпринимателя)

123001 Адрес Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
юридический область (край, округ, район) город, улица, дом, офис

рег. номер 1027739292283 ИНН 7728142469

г. Паспорт \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ Телефон \_\_\_\_\_

реквизиты: ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469 КПП 770301001

0701810001850000527 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
 01810200000000593 БИК 044525593

лицо: \_\_\_\_\_

данные:

страховщика: Даева Ольга Александровна Код 27156434

действия договора страхования: с 0:00 часов «17» января 2023 г. по 24:00 часов «16» января 2024 г.

приобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Активно одиннадцать»  
 123001 Адрес Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  
область (край, округ, район) город, улица, дом, офис

рег. номер 1027739292283 ИНН 7728142469

территория страхования: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, д. Проново, микрорайон «Кутелника», квартал Северный, дом № 2  
область (край, округ, район) город, улица, дом, офис, этаж

Вид деятельности: (укажите один вид деятельности)

офис  - банк  - ресторан   
 торговля (магазин)  - гостиница  - наружные инженерные коммуникации

**Объекты страхования, страховые суммы:**

страховая сумма установлена  остаточной балансовой стоимости  оценки независимого эксперта  
 на основании:  договора залога  договора лизинга / купли - продажи   
 восстановительной стоимости  иное, укажите \_\_\_\_\_

Страхование товарных запасов производится по стоимости приобретения (для реализуемых товаров)

Вид имущества	Страховая стоимость	Страховая сумма
<input checked="" type="checkbox"/> Здание, включая: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> конструктивные элементы;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> внутренняя отделка;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> инженерное оборудование;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> внешняя отделка</li> </ul>	508 831 000.00	508 831 000.00
<input type="checkbox"/> Помещение, включая: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> внутренняя отделка;</li> <li><input type="checkbox"/> инженерное оборудование</li> </ul>		
<input type="checkbox"/> Оборудование (приложите список)		
<input type="checkbox"/> Электронное оборудование (приложите список)		
<input type="checkbox"/> Мебель, инвентарь (приложите список)		
<input type="checkbox"/> Товарные запасы в торговом зале		
<input type="checkbox"/> Товарные запасы в складском помещении		
<input type="checkbox"/> Окна, витрины, витрины		

Страхователь: \_\_\_\_\_ Антипов Н.Н.  
Ф.И.О. «26» декабря 2022 г.

имущество, укажите \_\_\_\_\_

**Выбираемые страховые риски:**

Пожар, удар молнии	да <input checked="" type="checkbox"/>	нет <input type="checkbox"/>
Обережение водой из водопроводных, канализационных, отопительных и противопожарных систем	да <input checked="" type="checkbox"/>	нет <input type="checkbox"/>
Стихийные бедствия	да <input checked="" type="checkbox"/>	нет <input type="checkbox"/>
Кража со взломом, грабеж, разбой	да <input checked="" type="checkbox"/>	нет <input type="checkbox"/>
Противоправные действия третьих лиц	да <input checked="" type="checkbox"/>	нет <input type="checkbox"/>
Взрыв	да <input checked="" type="checkbox"/>	нет <input type="checkbox"/>
Столкновение, удар	да <input checked="" type="checkbox"/>	нет <input type="checkbox"/>
Сбой стекол	да <input type="checkbox"/>	нет <input checked="" type="checkbox"/>
Иное, укажите _____	да <input type="checkbox"/>	нет <input checked="" type="checkbox"/>
Все риски	да <input type="checkbox"/>	нет <input checked="" type="checkbox"/>

**Имущество на страхование принадлежит Страхователю:**

на праве собственности  по договору аренды   
 на праве собственности  по договору аренды   
 на праве собственности  по договору аренды  по договору ответственного хранения

Имущество на страхование находится в залоге у банка  да  нет

**Сведения об объектах недвижимости:**

здание  помещение  сооружение  открытая площадка  киоск  иное

постройки: 2017 Год последнего кап. ремонта: \_\_\_\_\_

кап. ремонта: конструкции здания  кровля  водопровод, отопление  электропроводка   
 количество этажей: наземных I занимаемый этаж I, подземный этаж

площадь: 3 203.3 кв.м. Площадь занимаемых помещений: 3 203.3 кв.м.

материал конструкций:

стены внутренние, каркас: ж/б  кирпич  металл  дерево   
 стены наружные: ж/б  кирпич  металл  дерево  пластик  сэндвич-панели   
 перекрытие, покрытие: ж/б  металл  дерево   
 кровля: мягкая кровля  металл  шифер  иное  Покрытие – плоское совмещенное с двухслойной теплоизоляцией ROCKWOOL серии РУФ БАТТС (верхний слой теплоизоляции ROCKWOOL РУФ БАТТС В – 50 мм, нижний слой - ROCKWOOL РУФ БАТТС Н – 100 мм.) по пароизоляции на выравнивающей армированной стяжке из цементного раствора толщиной 50 мм. с уклонообразующим слоем из керамзитобетона и профилированного настила Н75-750-О,8.

внутренняя отделка: дерево (более 30%)  пластик (более 30%)  иное  Гипсокартон  
 утеплитель фасада: негорючий утеплитель  горючий утеплитель  нет утеплителя

**Факторы риска на территории страхования:**

1. Ведутся или планируются строительные-монтажные или ремонтные работы на территории страхования  да  нет
2. Наличие арендаторов в здании  да  нет
3. Имеется или планируется перерыв в эксплуатации здания на срок больше 30 дней  да  нет
4. Наличие нарушений законодательства о пожарной безопасности / неисполненных предписаний надзорных органов  да  нет
5. Наличие взрывопожароопасного оборудования (в т.ч. печи, сушильни, сосуды под давлением, отопление с использованием газа) на территории страхования  да  нет
6. Проводятся или планируются пожароопасные работы (окрасочные, сварочные, резальные, с применением открытого огня, с применением горючих жидкостей) на территории страхования  да  нет
7. Наличие горючих или взрывчатых веществ на территории страхования  да  нет

Страхователь: \_\_\_\_\_ Антипов Н.Н.  
Ф.И.О. «26» декабря 2022 г.

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 85 из 99



Наличие постоянной подачи воды или огнетушащей пены к средствам пожаротушения да  нет

Наличие на расстоянии меньше 100 м. объектов повышенной опасности: склад ГСМ; нефтехимическое производство; газопровод; лесной массив; стройплощадка; аэропорт да  нет

Наличие природных опасностей, повышающих степень риска: нет ; обвалы, оползни, сели ; ураганы ; повышенная сейсмичность района ; повышенный уровень грунтовых вод ; наводнения, паводковые разливы рек

**Противопожарная защита:**

Наличие исправной пожарной сигнализации: да  нет

Территория защиты: здание  занимаемые помещения  иное  укажите количество \_\_\_\_ шт. да  нет

Наличие исправных огнетушителей: да  нет

Наличие исправных внутренних пожарных кранов с рукавами: да  нет

Наличие исправных наружных пожарных гидрантов (вне здания): да  нет

Наличие автоматической системы пожаротушения: да  нет

Территория защиты: здание  занимаемые помещения  иное  укажите

Наличие пожарной охраны на объекте: да  нет

Ближайшая пожарная часть: расстояние 2.5 км. да  нет

Наличие разделения здания на огне независимые зоны (противопожарные стены или перегородки) да  нет

**Средства безопасности:**

Наличие исправной охранной сигнализации:

- с выводом на централизованный пульт внутренней охраны да  нет
- с выводом на пульт всеведомственной охраны да  нет

Территория защиты: здание  занимаемые помещения  иное  укажите да  нет

2. Наличие системы видеонаблюдения, используемой в системе охранной сигнализации: да  нет

3. Охрана имущества осуществляется п:

- службой охраны Страхователя  / арендодателя  да  нет
- службой всеведомственной охраны да  нет
- частным охранным предприятием да  нет
- физическими лицами, состоящими в трудовых отношениях со Страхователем да  нет

4. Охраняемая территория: здание  занимаемые помещения  иное  укажите

5. Режим охраны: круглосуточно  в рабочее время  в нерабочее время

6. Наличие сплошного ограждения территории страхования (бетон, кирпич, металл, сетка рабица): да  нет

7. Наличие блокировочных элементов:

- металлическая или роликовая входная дверь: нет ; да ; если «да», то: в здание ; в занимаемые помещения
- металлические решетки или роликовые ставни на окнах: нет ; да ; если «да», то на окнах: всего здания ; первого этажа ; занимаемых помещений

**Дополнительные сведения:**

1. Наличие убытков по рискам, указанным в заявлении, за последние 5 лет да  нет

Если «да», укажите

2. Заявляемое на страхование имущество застраховано в других компаниях да  нет

Если «да», укажите страховую компанию

3. Имеет право Страхователь на возмещение сумм НДС из федерального бюджета в соответствии с действующим законодательством РФ да  нет

**Перечень товаров, подлежащих страхованию (для вида деятельности «торговля»)**

- автомобильные запчасти  - компьютеры  - пиротехническая продукция
- автомобильные покрышки  - медицинские товары  - продукты питания, напитки
- антиквариат, искусство  - мебель, предметы интерьера  - санитарная техника
- бытовая / электронная техника  - музыкальные инструменты  - строительные материалы
- бытовая химия  - одежда, обувь, ткани  - спортивные товары
- ГСМ (в т.ч. бензин, газ)  - оптика  - телефоны мобильные
- игрушки  - оптические приборы  - ювелирные изделия
- инструменты  - оружие  - электрические товары
- CD диски  - парфюмерия, косметика  - иное, укажите
- книги, канцтовары  - пиломатериалы

Страхователь: \_\_\_\_\_ Антипов Н.Н. «26» декабря 2022 г.  
Ф.И.О.

укажите, в каких видах страхования Вы заинтересованы:

Наличие ответственности да  нет

Явление мною прочитано. Все сведения, указанные в настоящем Заявлении мною или с моих слов, являются полными и соответствуют действительности. О последствиях предоставления Страхователю недостоверных сведений по договору страхования поставлен в известность. Выражаю согласие, чтобы настоящее заявление было составной и неотъемлемой частью договора страхования (полиса).

Страхователь: \_\_\_\_\_ Антипов Н.Н. «26» декабря 2022 г.  
Ф.И.О.




Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами  
Дирекции продаж ВИП-Страхование САО «РЕСО-Гарантия»

/ Дае

На основании доверенности № РГ-Д-14554/23 от «23» декабря 2022



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

### Значения скидок на торг на активном рынке

#### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

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

#### 13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%



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

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

### Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

278

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

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

Таблица 34

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области <sup>4</sup>										
		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,06	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

Таблица 35

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

<sup>4</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

117

## 10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условии заключения краткосрочного договора аренды\*,\*\*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,05	1,16
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,09	1,19

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

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

## 11. Состав площадей

## а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,58	1,35	1,83
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,90	1,60	2,18

## 12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,65	10,03	20,10
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,25	10,24	26,24

## 13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	18,12	30,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63

## 14. Состав операционных расходов

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

## 15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85

## 16. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком в пределах МКАД	1,02	0,65	1,65
Типичная для сегмента обеспеченность земельным участком за пределами МКАД	0,75	0,50	1,05

## 17. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,34	0,21	0,45
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,28	0,18	0,33

## 18. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	32,15	20,53	45,11
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,60	15,39	33,21



## 19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,05	1,11
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

## 20. Размер скидки для якорного арендатора

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки для краткосрочного арендатора при прочих равных условиях к арендной ставке для якорного арендатора (срок аренды свыше 5 лет)	1,82	1,20	2,55

## 21. Наличие парковки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

- \* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

## 22. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	6	2	10

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило, стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице 412 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 412. Данные о стоимости материалов, %

Источник	Исходная информация	Средняя стоимость материалов (в % от стоимости ремонтных работ)
<a href="http://www.s-komf.ru/voprosi.htm">http://www.s-komf.ru/voprosi.htm</a>	стоимость материалов составляет в среднем 50%-80% от стоимости работ по проведению комплексного ремонта	65%

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 413.

Таблица 413. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 414 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.



## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

10	вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке (совместно)	5	15	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	25	16	13	18	21
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
<b>Объекты общественного назначения</b>							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	9	8	10	12
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	8	15	11	9	12	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	8	16	12	10	13	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	9	6	5	6	7
<b>Вспомогательные здания</b>							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки 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.

2. 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.



## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 14.10.2022 г.)



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

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

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,95	<b>0,88</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,62	0,82	<b>0,73</b>
3	Складские помещения и здания	0,79	0,92	<b>0,87</b>
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,84	<b>0,74</b>

Примечания:

\* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

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

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	9,1%	10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

Таблица 4. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,0%	4,6%	15,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%



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	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7320	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы			
2.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 -3008	1280 -2410

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

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

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



Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

#### 4.2. Ожидаемая доходность на активном рынке

##### 4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 35. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
2. Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

Таблица 36. Значение "Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	11,0%	7,5%	14,5%
2. Торговые объекты	11,0%	7,0%	15,0%
3. Объекты свободного назначения	11,0%	7,0%	15,0%



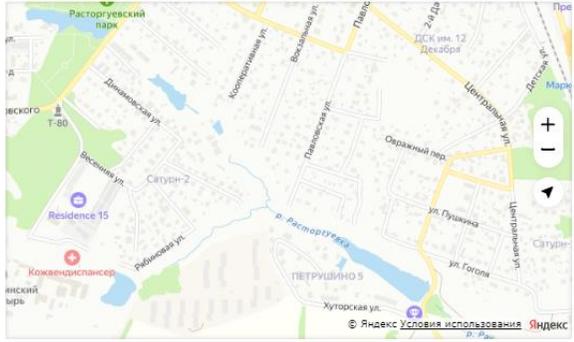
## Объект-аналог №1 для земельного участка

← → ↻ 🔒 avito.ru/vidnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_429\_sot\_promznacheniya\_2835910543
🔍 ↗️ ☆ 🔔 9 ⚙️ 📱 🌐

### Расположение

Московская область, Ленинский г.о., Видное  
Новокаширское шоссе, 5 км

Скрыть карту ^



## 21 450 000 ₽

500 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 916 341-66-90

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо  
На Авито с января 2010

Экологический вклад -45 кг CO<sub>2</sub>

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2835910543 · 18 марта в 16:49 · 248 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления





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

Сообщения ^

Передан через Диадок 30.03.2023 10:58 GMT+03:00  
4fd2e26e-eae9-4911-95d0-d416cd58e2fd  
Страница 96 из 99





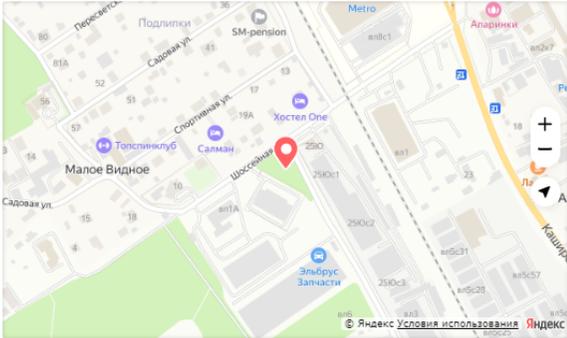
## Объект-аналог №3 для земельного участка

← → ↻ 🔒 avito.ru/vidnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_272sot\_promnaznacheniya\_2459244158
🔍 📄 ☆ 📱 8 🗨️ 🏠 🌐

### Расположение

Московская область, Ленинский г.о., Видное  
Новокаширское шоссе, 3 км

Скрыть карту ↖



### Описание

Земельный участок 2718 м2 в 700 метрах от МКАД в крайне оживлённой промзоне Аларинки. Электричество 145 кВт, ровный рельеф, забор на участке. Водоснабжение и водоотведение по границе, щит ГРП по границе, охранный зона не распространяется на участок, ТУ на газоснабжение 5 м3 с возможностью увеличения мощности согласно проекта. ГПЗУ получен. Асфальтовая дорога до границы участка. Организована въездная группа с твёрдым покрытием на въезде с возможностью организации парковки транспорта для разгрузки погрузки на участке.

Кадастровый номер 50:21:0040112:13908

Земли промназначения. Идеально для строительства объекта под производство, складской комплекс, стоянки техники, магазина или общежития/гостиницы. Вид разрешённого использования установленный на Земельном участке: Производственная деятельность, Склады, магазины, объекты дорожного сервиса. Полная готовность к сделке, оперативный показ.

№ 2459244158 · сегодня в 13:34 · 1452 просмотра (+7 сегодня) Пожаловаться

## 18 500 000 ₽

690 147 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 958 794-62-07

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Магазин

Частное лицо

На Авито с декабря 2021

Завершено 27 объявлений

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

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



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	30.03.2023 10:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	30.03.2023 11:17 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа