

22 сентября 2023 г.

Отчет об оценке №20230922-1

**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО
ВОСЕМНАДЦАТЬ»**

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 22
сентября 2023 г.





Конфиденциально

22 сентября 2023 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» Списивого Александра Витальевича,

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №25052022/30 от 31.05.2022 г. и заданием на оценку №2 от 13 сентября 2023 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 22 сентября 2023 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 22 сентября 2023 г. составила:

605 150 000 (Шестьсот пять миллионов сто пятьдесят тысяч) руб., округленно без НДС.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор



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 несем 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

NPV	Чистая приведенная стоимость	НДС	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
д.	Дом	руб.	Российский рубль
долл.	Доллар США	трлн	Триллион
КВ	Квартал	тыс.	Тысяча
кв. м	Квадратный метр	ул.	Улица
км	Километр	ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
куб. м	Кубический метр	чел.	Человек
м	Метр	МЭР	Министерство экономического развития
мм	Миллиметр	БК	Бульварное кольцо
млн	Миллион		
млрд	Миллиард		
к/у	Коммунальные расходы/платежи/услуги		
ОР	Операционные расходы		
Заказчик	ООО «Активо»		
Исполнитель	ООО «Группа Финансового Консультирования»		



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
▶ Основные факты и выводы	14
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



**Объект оценки, включая права
на Объект оценки**

- ▶ **Объект оценки: объекты недвижимости в составе:**
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
- ▶ **Права на объект оценки: право 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:**
 - Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, общая площадь 1 473,3 кв. м, этаж №1, кадастровый номер: 62:29:0080010:184, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н1
 - Нежилое помещение Н2, назначение: нежилое, общая площадь 307,4 кв. м, этаж №1, кадастровый номер: 62:29:0080010:185, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н2
 - Нежилое помещение Н3, назначение: нежилое, общая площадь 6 418,8 кв. м, этаж подвал №0, кадастровый номер: 62:29:0080010:186, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н3
 - Нежилое помещение Н5, назначение: нежилое, общая площадь 1 606,6 кв. м, этаж №3, №4, кадастровый номер: 62:29:0080010:188, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н5
 - Нежилое помещение Н6, назначение: нежилое, общая площадь 1 011,2 кв. м, этаж №3, кадастровый номер: 62:29:0080010:189, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н6
 - Нежилое помещение Н7, назначение: нежилое, общая площадь 382 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 62:29:0080010:298, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н7
 - Нежилое помещение Н8, назначение: нежилое, общая площадь 811 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 62:29:0080010:297, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н8
 - Нежилое помещение Н9, назначение: нежилое, общая площадь 607,4 кв. м, этаж №3, кадастровый номер: 62:29:0080010:300, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н9
 - Нежилое помещение Н10, назначение: нежилое, общая площадь 1 510,4 кв. м, этаж №3, кадастровый номер: 62:29:0080010:299, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н10
 - Нежилое помещение Н11, назначение: нежилое, общая площадь 13 056,3 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, кадастровый номер: 62:29:0080010:301, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н11



Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (продолжение)	<ul style="list-style-type: none">– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60Б– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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 ВОСЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
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">▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость



Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
 - предполагается сделка с объектом оценки
 - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
 - дата оценки – 22.09.2023 г.
 - предполагаемое использование объекта – текущее использование
 - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями Оценки

Дата оценки

- ▶ 22 сентября 2023 г.

Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

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



Иные существенные допущения (продолжение)

- ▶ 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, 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 (сокращенное наименование: СМАО)



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления 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
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью

- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ 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
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик 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 содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик 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
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)

Заказчик

- ▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо восемнадцать» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо восемнадцать»):
 - Юридический и почтовый адреса: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Договор на проведение оценки №25052022/30 от 31.05.2022 г. и задание на оценку №2 от 13 сентября 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20230922-1 от 22 сентября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 22 сентября 2023 г.
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 22 августа 2023 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

- ▶ 605 150 000 руб., округленно, без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- ▶ 605 150 000 (Шестьсот пять миллионов сто пятьдесят тысяч) руб., округленно без НДС
- ▶ Пообъектные результаты представлены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет предназначен для определения 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 ВОСЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей

Итоговые значения справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Доля в общей кадастровой стоимости	Справедливая стоимость, руб. без НДС/НДС не облагается
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	67 726 437,1	8,7%	48 802 128
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	14 130 935,2	1,8%	10 182 430
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	110 418 000,0	14,2%	79 564 695
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	54 466 000,0	7,0%	39 246 959
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	34 304 000,0	4,4%	24 718 681
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	15 595 000,0	2,0%	11 237 402
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	26 925 000,0	3,5%	19 401 542
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	22 673 000,0	2,9%	16 337 647
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	51 487 000,0	6,6%	37 100 359
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	380 856 000,0	48,9%	274 436 157
Итого по нежилым помещениям:		27 184,4	778 581 372,2	100,0%	561 028 000
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	26 694 392,1		36 164 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	1 089 632,3		1 537 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	4 536 962,6		6 421 000
Итого по земельным участкам:		9 043,0	32 320 987,0		44 122 000
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					605 150 000

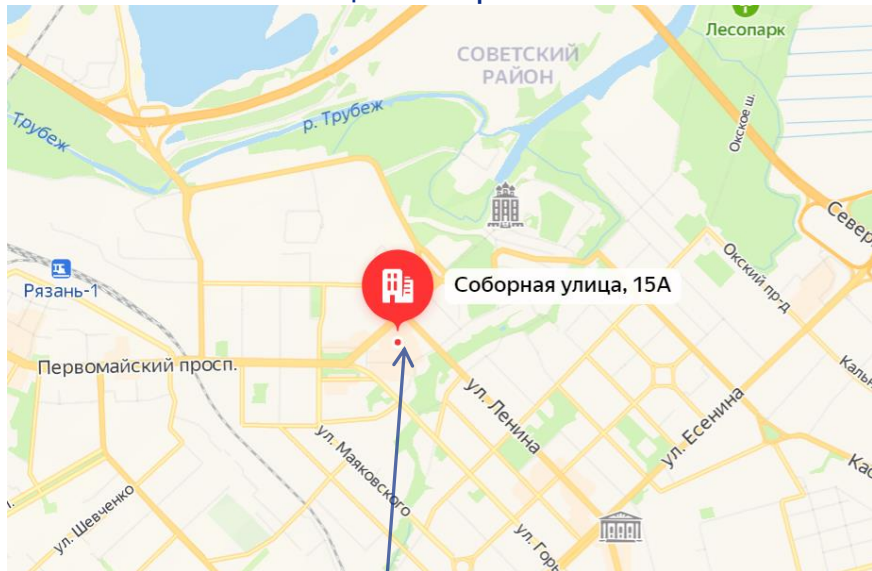
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	17
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



Местоположение Объекта оценки на карте г. Рязани



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60Б
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59

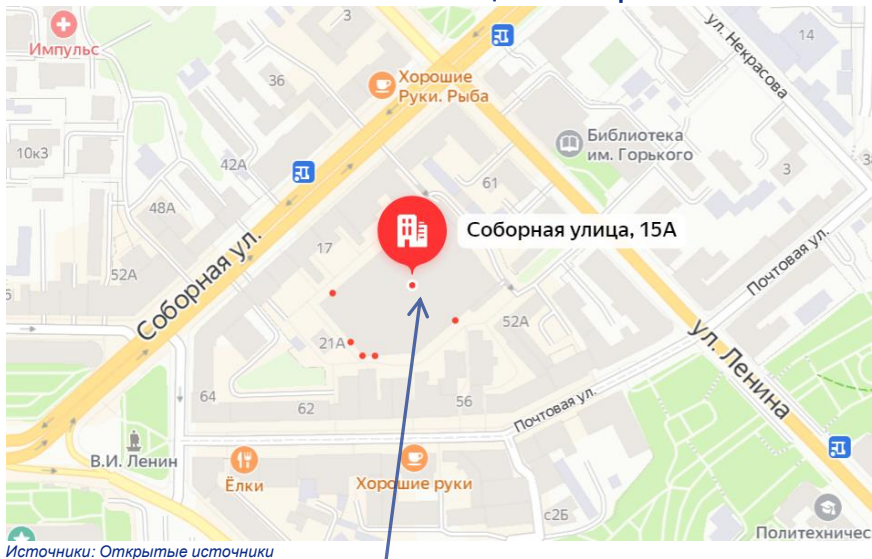
Основные характеристики здания и его местоположения

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-развлекательный центр "МАЛИНА"
Местоположение	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
Административный округ, район	Советский район г. Рязани
Удаленность от крупных автомагистралей	расположен на Соборной улице
Окружающая застройка	многоквартирная жилая, общественно-деловая, торговая
Линия застройки	внутриквартально
Год постройки	2008
Общая площадь, кв. м	27 184,4
Материал стен	блоки, кирпич, утеплитель
Количество этажей	4
Степень технического обустройства	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение, слаботочные сети
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Наличие рекламного потенциала	имеется
Уровень отделки	стандартная отделка
Наличие парковки	организованная подземная

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников, данные Компании



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

- ▶ Здание, в котором располагаются оцениваемые нежилые помещения, представляет собой современный торгово-развлекательный центр «Малина», на 4 этажах которого располагаются около 100 магазинов, салонов и ресторанов, кинотеатр и боулинг. Общая площадь здания составляет 27 184,4 кв. м., которая включает 14,5 тыс. кв. м. торговых площадей и подземную парковку на 200 машиномест. ТРЦ Малина открылся в 2008 г., в 2017 г. проведена реконцепция. ТРЦ расположен в самом центре г. Рязани на пересечении основных транспортных потоков. В окружении ТРЦ постоянно проживает и работает более 130 000 человек
- ▶ В состав Объекта оценки входят 10 нежилых помещений и 3 земельных участка. Объекты принадлежат на праве общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Ограничения (обременения) объектов: доверительное управление, аренда. Нежилые помещения образуют торгово-развлекательный центр «МАЛИНА» и вместе с земельными участками представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Входящие в состав Объекта оценки нежилые помещения представляют встроенные помещения, функциональное назначение которых «нежилое», фактическое использование – в качестве торговых помещений. Планировка помещений преимущественно зальная. Помещения располагаются на 1-4 этажах комплекса. ТРК «МАЛИНА» имеет подземный паркинг. Нежилые помещения имеют стандартную отделку
- ▶ Оцениваемые помещения
- ▶ Подробные характеристики нежилых помещений и земельных участков представлены в таблицах далее

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Наименование	нежилое помещение Н1	нежилое помещение Н2	нежилое помещение Н3	нежилое помещение Н5	нежилое помещение Н6
Общая площадь, кв. м	1 473,3	307,4	6 418,8	1 606,6	1 011,2
Площадь подвала, кв. м	-	-	6 418,8	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 473,3	307,4	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	1 606,6	1 011,2
Высота потолка, м	3,80	3,80	2,97	3,54-6	3,54-6
Этаж (этажность)	этаж №1	этаж №1	подвал	этаж №3, №4	этаж №3
Вид права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда	доверительное управление	доверительное управление	доверительное управление, аренда	доверительное управление
Кадастровый номер	62:29:0080010:184	62:29:0080010:185	62:29:0080010:186	62:29:0080010:188	62:29:0080010:189
Кадастровая стоимость, руб.	67 726 437,09	14 130 935,15	110 418 000,00	54 466 000,00	34 304 000,00

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя



Описание Объекта оценки (продолжение)

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Наименование	нежилое помещение Н7	нежилое помещение Н8	нежилое помещение Н9	нежилое помещение Н10	нежилое помещение Н11
Общая площадь, кв. м	382,0	811,0	607,4	1 510,4	13 056,3
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-	72,1
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-	4 056,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	382,0	811,0	607,4	1 510,4	8 927,6
Высота потолка, м	2,54	2,54	3,54-6	3,54-6	2,54-3,8
Этаж (этажность)	этаж №2	этаж №2	этаж №3	этаж №3	этаж №№1-4, подвал
Вид права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 03.02.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	доверительное управление	доверительное управление, аренда	доверительное управление	доверительное управление, аренда
Кадастровый номер	62:29:0080010:298	62:29:0080010:297	62:29:0080010:300	62:29:0080010:299	62:29:0080010:301
Кадастровая стоимость, руб.	15 595 000,00	26 925 000,00	22 673 000,00	51 487 000,00	380 856 000,00

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя



Земельные участки на кадастровой карте



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Описание земельных участков

Показатель	Значение	Значение	Значение
Местоположение	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 606 (Советский округ)	обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
Площадь, кв. м	7 412	315	1 316
Кадастровый номер	62:29:0080010:32	62:29:0080010:25	62:29:0080010:8
Здание или сооружение, расположенное на земельном участке	торгово-развлекательный комплекс "МАЛИНА"	для обслуживания автостоянки	торгово-развлекательный комплекс "МАЛИНА"
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная	рельеф спокойный, форма многоугольная	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	для обслуживания здания торгово-офисного центра	для обслуживания автостоянки	для обслуживания гаражей
Вид права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	доверительное управление	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	26 694 392,12	1 089 632,25	4 536 962,64

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 06.12.2022 г. на земельные участки и на нежилые помещения
- ▶ Выписка из ЕГРН от 03.02.2023 г. на нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080010:301
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисное здание от 25.04.2011 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах по состоянию на Дату оценки
- ▶ Полис страхования №SYS2295442058 от 22 декабря 2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 21 из 150



Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наилучшее и 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 оценки)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки 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 оценки. На основе выбранного варианта использования Объекта оценки производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а;
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 606
- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
- ▶ 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
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торговых помещений
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
 - Расстояние относительно крупных магистралей: располагается вблизи Соборной улицы, в Советском районе г. Рязани
 - Окружающая застройка – жилая, торгово-офисная, общественно-деловая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещений: нежилые помещения в здании торгового центра «Малина», общей площадью 27 184,4 кв. м, высота потолков: от 2,54 до 6,00 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельные участки, принадлежащие Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» на праве собственности, относятся к категории «земли населенных пунктов» и видам разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра; для обслуживания автостоянки; для обслуживания гаражей. Имеющиеся на земельных участках объекты капитального строительства представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на улице Соборной), текущее назначение (нежилое здание торгового назначения), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Рязани, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве нежилых помещений торгового назначения

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00

afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c

Страница 22 из 150

Financial

Consulting

Group



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	24
▶ Краткая характеристика региона	27
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	30
▶ 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	32
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(О)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	5,7%	4,3%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка*	5,7%	10,6%	7,9%	7,7%	6,6%	6,6%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	12,6%	10,0%	7,9%	6,1%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

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

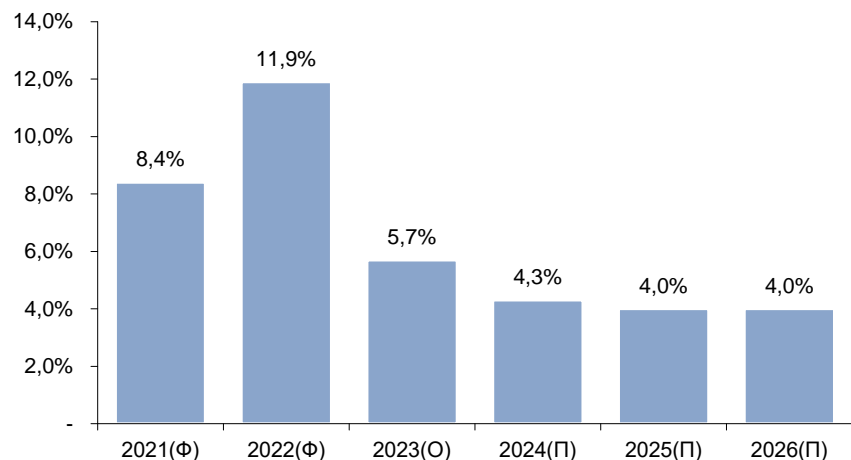
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, ВВП по итогам 1 пол. 2023 г. вырос на +1,4% г/г (+0,5% г/г скорости к двухлетней давности), при этом во 2 кв. 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после -1,8% г/г в 1 кв. 2023 г. В июне рост +5,3% г/г после +5,4% г/г в мае (с устранением сезонного фактора – небольшой рост +0,04% м/м SA)
- Промышленное производство в 1 пол. 2023 г. показало рост на +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г (после +7,1% г/г в мае). Уровень двухлетней давности превышен на +3,8%
- Обрабатывающие производства в 1 пол. 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой прошлогодней базы сохраняется. Значительный рост к уровню двухлетней давности: +7,7%. Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в 1 пол. 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.)
- Основной драйвер роста обрабатывающего производства – машиностроительный комплекс (рост по итогам 1 пол. 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении наблюдалось значительное увеличение роста: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%). Рост металлургического комплекса в 1 пол. 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее, а к уровню двухлетней давности +6,9%
- Еще одним драйвером роста обрабатывающего производства стала отрасль нефтепереработки, которая по итогам 1 пол. 2023 г. сохранила рост в +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – рост выпуска +2,4%

- Сельское хозяйство за 1 пол. 2023 г. выросло на +2,9% г/г, в июне – на +2,6% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +11,0%. По предварительным данным Росстата, за июнь по животноводству: рост производства мяса +2,6% г/г (в мае +2,5% г/г), молока +3,2% г/г (в мае +3,6% г/г), яиц +2,5% г/г (в мае +3,0% г/г)
- Химический комплекс по 1 пол. 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне +6,0%
- В добывающей промышленности снижение объемов добычи полезных ископаемых по итогам 1 пол. 2023 г. составил -1,2% (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.) на фоне добровольного сокращения нефтедобычи. При этом отмечается рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне спад в секторе составил -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю
- В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным
- Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе
- Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В 1 пол. 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +6% г/г
- Устойчивые показатели текущего роста цен, по оценкам Банка России, продолжают увеличиваться и приближаются к 5,7% (в пересчете на год). Рост инфляционного давления проявляется по все более широкому кругу товаров и услуг. Это во многом связано с восстанавливающимся потребительским спросом и постепенным переносом в цены произошедшего с начала 2023 г. ослабления рубля. В июне инфляция составила 3,3% г/г (в мае – 2,5% г/г). По состоянию на 31 июля 2023 г. инфляция год к году: 4,4% г/г
- Угол наклона кривой ОФЗ (10 лет – 2 года) продолжил снижаться на фоне роста доходностей: с 270 б.п. накануне июньского решения Банка России по ставке в начале июня до 259 б.п. в начале июля. Если динамику краткосрочных доходностей определяют ожидания по инфляции и ключевой ставке, то долгосрочные доходности учитывают потенциальные значительные потребности в заимствованиях со стороны Минфина России

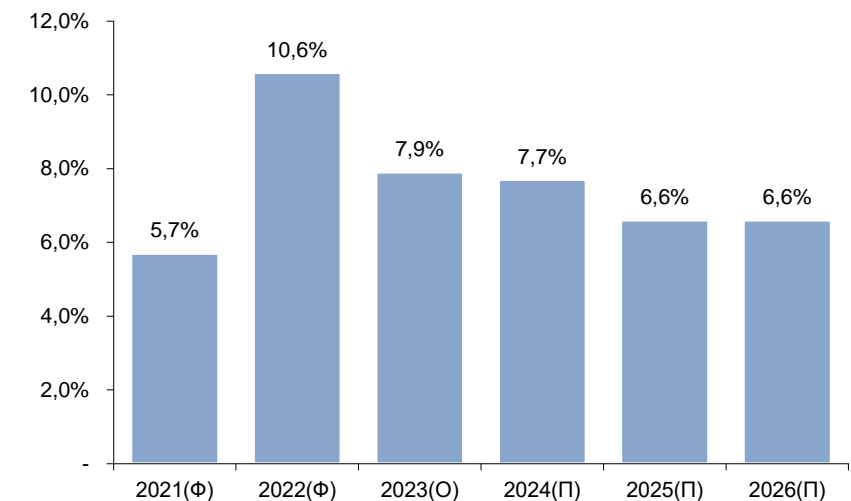


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

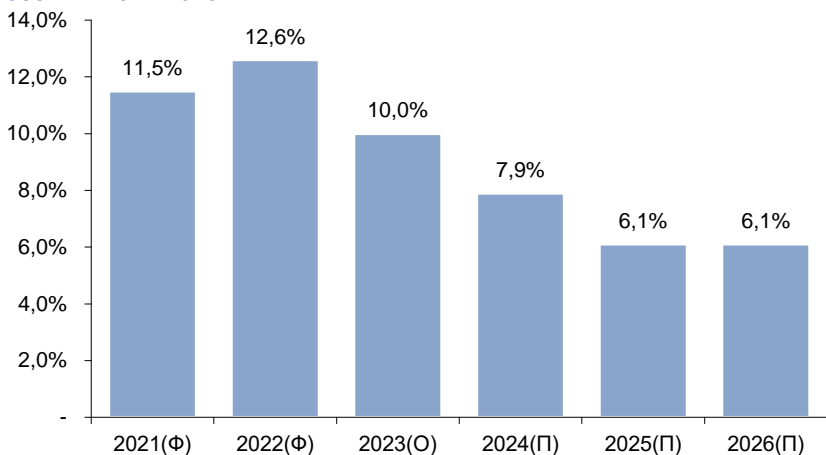
- ▶ По данным ЦБ РФ, снижение оценок трендовой инфляции продолжилось в мае. Оценка, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, составила 6,64% после 6,57% в июне. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, возросла до 7,65% после 7,56% в июне. Показатели устойчивой ценовой динамики свидетельствуют о сохранении влияния временных дезинфляционных факторов на многие позиции потребительской корзины. Медиана распределения и модифицированные показатели базовой инфляции продолжили повышаться. Последние вплотную превысили уровень 4% в годовом выражении в основном из-за ускорения роста цен на продовольственные товары. Это может удерживать инфляционные ожидания населения на повышенном уровне
- ▶ За период с 14 по 19 июня 2023 г. рост цен замедлился до 0,02%. Год к году инфляция составила 2,96%1 г/г. В секторе продовольственных товаров цены снизились (-0,01%) на фоне продолжающейся дефляции на плодоовощную продукцию, а также отсутствия роста цен на другие продукты питания. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлого периода (0,03%). В секторе услуг замедление роста цен продолжилось (0,03%) за счет возобновления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-1,09%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2023 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2023 г. составит 5,7% (-0,2 п.п. к июньскому опросу). В 2024 г. инфляция вернется к уровню вблизи 4%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ По предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе — июле 2023 г. составил 25,2 млрд долларов США, что значительно ниже показателя соответствующего периода 2022 г.
- ▶ Продолжилось восстановление стоимостных объемов импорта товаров, величина которых в январе – июле 2023 г. превысила показатель сопоставимого периода 2022 г., в том числе с учетом уточненных данных за 2 кв. 2023 г.
- ▶ Дефицит баланса внешней торговли услугами в январе – июле 2023 г. вырос более чем в 2 раза за счет оживления туристического потока из России за рубеж
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов в январе – июле 2023 г. сократился в основном в результате уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов

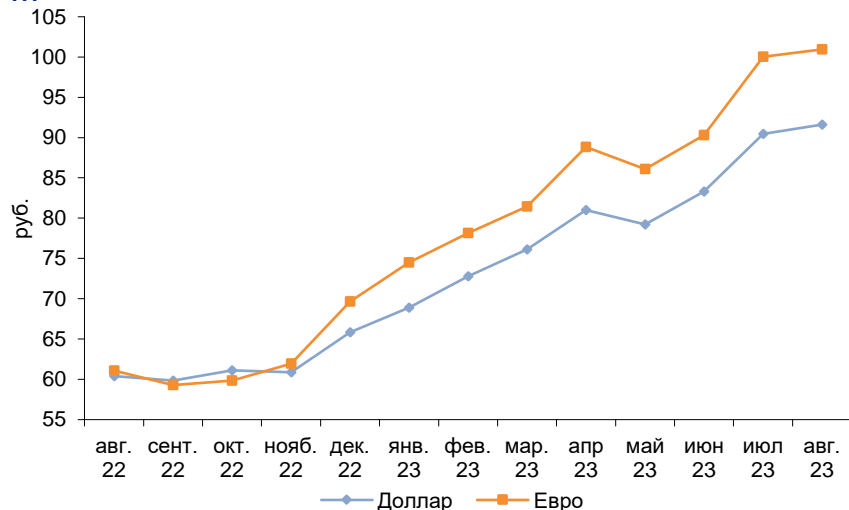


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в август 2022 - август 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда остается благоприятной. Уровень безработицы в мае снизился и достиг нового исторического минимума – 3,1% от рабочей силы (3,2% в июне 2023 г.)
- В июне 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г (после +2,7% г/г месяцем ранее)
- В ближайшей перспективе сохраняются условия для дальнейшего расширения потребительского спроса. Фиксируемое опросами продолжение роста спроса на труд на фоне обновления уровнем безработицы очередного исторического минимума позволяет ожидать дальнейшего активного роста реальных заработных плат

Валютный курс

- По данным Банка России, в июле по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару ослаб на 8,6% по номинальному курсу после ослабления в июне на 5,2% относительно мая. Средний номинальный курс доллара в июле равнялся 90,5 руб. (против 83,3 руб. в июне), средний курс с начала года — 73,2 руб. за долл.
- Средний номинальный курс евро в июле укрепился на 10,8% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 100,02 руб. (против 90,29 руб. в июне). Средний курс за январь – август 2023 г. – 77,84 руб. за евро
- Перенос ослабления рубля в потребительские цены по-прежнему носит ограниченный характер. Однако наблюдается рост издержек производителей из-за ослабления рубля в мае-июле 2023 г. Этот рост может транслироваться в отпускные и розничные цены на фоне роста спроса. Постепенно этот рост может распространиться на более широкий перечень товаров, где ранее перенос издержек в конечные цены ограничивался с целью привлечения потребителей на фоне повышенных сберегательных настроений

В большинстве отраслей российской экономики в 1 пол. 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. При этом сохраняется неоднородность тенденций в динамике ценовых ожиданий предприятий в отраслевом разрезе

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c

Страница 26 из 150

Financial
Consulting
Group



Герб г. Рязани



Источник: Открытые источники

Схема г. Рязани



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Рязань — город в России, административный центр Рязанской области и Рязанского муниципального района. Население (оценка) — 528 599 чел. на 2021 г.
- ▶ Расположен на высоком правом берегу Оки при впадении в нее реки Трубуж, в центре Восточно-Европейской равнины. Город является научным, военным и промышленным центром

Экономика

- ▶ В городе располагается Рязанский нефтеперерабатывающий завод (АО «РНПК»), который занимается выработкой бензина, дизельного топлива, керосина, мазута, битума и других нефтепродуктов. С середины 1950-х годов в городе начинается строительство заводов, на сегодняшний момент занимающих целые городские районы
- ▶ В настоящее время город дает 60% валовой продукции промышленности области. Наличие в городе крупных университетов и конструкторских бюро дает возможность обеспечивать промышленные кадры квалифицированной рабочей силой
- ▶ С 2010 г. в Пронском районе Рязанской области рядом с Новомичуринском началось строительство Рязанской особой экономической зоны. В поселке Варские - также планируется возведение промышленного технопарка с преобладанием наукоемких технологий
- ▶ Вокруг Рязани располагается целая сеть архитектурных, культурных, природных и археологических памятников, привлекающих ценителей альтернативного и индустриального туризма. В области насчитывается более 100 тысяч га особо охраняемых природных территорий, 848 объектов культурного и 2 335 памятников археологического наследия, а также 255 памятников истории и культуры. Разработкой паломнических туров занимается Рязанская митрополия, которая осуществляет эту деятельность круглогодично
- ▶ Рязань — один из немногих городов России, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность в черте города и ближайшей пригородной зоне. В Рязани располагаются пастбища крупного рогатого скота, возделываются различные культуры. Особо большое количество пахотных земель — в левобережье Оки. Правительство Рязанской области в рамках работы над созданием туристического кластера «Рязанский» планирует принять особую программу, развивающую экологическое хозяйство и сельский туризм. Одним из ее направлений станет строительство на границе Рязани близ Полян сельскохозяйственного центра, призванного показать потенциал России, области и города в этом секторе экономики. Планируется, что в созданном центре будут демонстрироваться достижения народного хозяйства, проходить сельскохозяйственные семинары и выставки как для специалистов, так и для рядовых граждан

Транспорт

- ▶ Рязанский транспортный узел включает в себя разветвленную сеть городского общественного транспорта, пригородную сеть автобусных и железнодорожных маршрутов. Через город проходят автотранспортная магистраль М-5 «Урал», железнодорожные линии на юг и в центр страны, обеспечивающие пассажирский и грузовой транзит. Город обслуживают 2 аэродрома, 2 железнодорожных и 2 автобусных вокзала, 2 речных порта

Передан через Диадок 22.09.2023, 14:44 GMT+03:00
af76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c

Страница 27 из 150

Financial
Consulting
Group

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:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то 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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки, экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Подробное обоснование корректировок и их значения представлены в разделе «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к значению»



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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

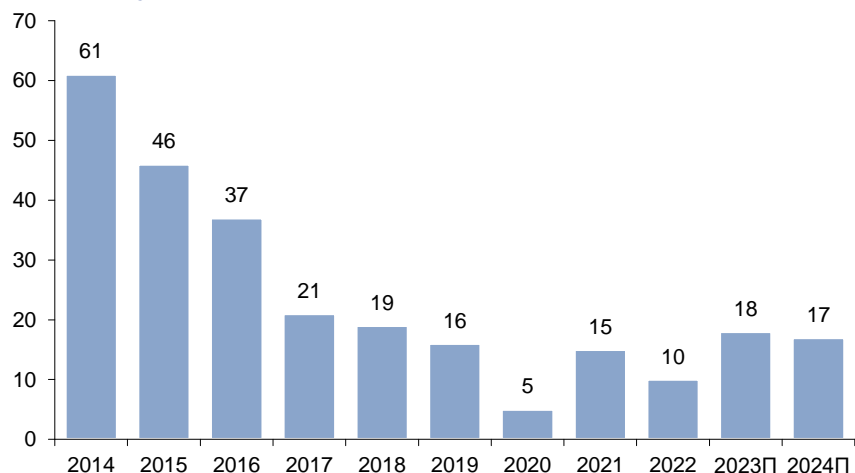
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ Местоположение
 - ▶ Расположение относительно красной линии
 - ▶ Площадь объекта
 - ▶ Тип объекта
 - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ Этаж расположения
 - ▶ Наличие парковки
 - ▶ Состояние отделки
 - ▶ Инженерно-техническое состояние здания
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета



Основные индикаторы рынка	П1 2020	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	28,4	29,2	30	29,8
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	218,2	405,2	87,1	77,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,2	17,7	18,3	18,1
Объем введенных торговых площадей в регионах России, кв. м	-	313 900	61 632	30 850
Количество открытых ТЦ, шт.	-	6	3	4
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	194	200	209	203

Источник: Nikoliers

Открытие торговых центров в региональных городах России (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) по количеству, ед.



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

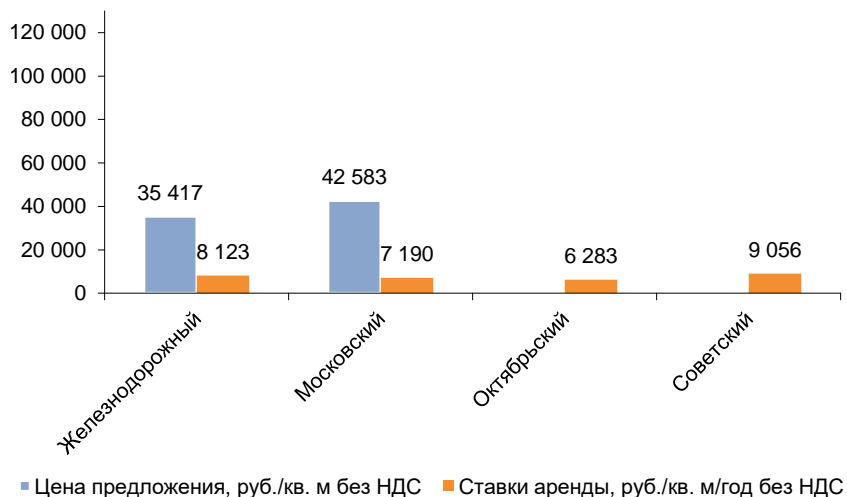
- ▶ По данным Nikoliers, объем ввода качественных торговых площадей в России, включая Москву и Санкт-Петербург, по итогам 1 пол. 2023 г. составил 77,2 тыс. кв. м, из которых 60% пришлось на столицу и только 40% на регионы, где в течение первых шести месяцев открылось четыре торговых центра «районного» формата: ТЦ «Шадринск Холл» арендопригодной площадью 13,5 тыс. кв. м в Шадринске, ТЦ «Торпедо» в Нижнем Новгороде (GLA 8 тыс. кв. м), ТЦ «Грани» в Новосибирске (GLA 5 тыс. кв. м), ТЦ «Космос» (GLA 4,4 тыс. кв. м) в городе Брянск. По сравнению с прошлым годом объем ввода сократился в два раза. Однако на вторую половину года планируется открытие существенно большего числа объектов, в результате чего годовой объем ввода в регионах составит порядка 290 тыс. кв. м. В целом, в региональном девелопменте торговых центров сохраняется сдержанная активность и тренд на увеличение доли ввода новых объектов форматов «районный» и «окружной»

Спрос

- ▶ По данным Nikoliers, экспансия российских ритейлеров находится в активной стадии. После ухода ряда международных операторов отечественные бренды получили возможность укрепить свои позиции на рынке. Многие ритейлеры сфокусировались на том, чтобы расширить свою ассортиментную матрицу, а также арендовать наиболее интересные освободившиеся помещения в ключевых локациях
- ▶ Помимо российских ритейлеров, на рынке продолжают появляться новые зарубежные игроки. За 1 пол. 2023 г. российский рынок пополнился 16 новыми брендами. 43,7% новых открытий пришлось на бренды из Турции, 31,2% на Ливан, Белоруссия – 12,5% и по 6,3% на Эстонию и Австралию. Категория «Товары для спорта» составила 6,2% (2XU) от общего объема открытий, «Товары для дома» 18,8% (SwedHouse, Madame Coco, Karaca Home), остальное же пришлось на категорию «Одежда и обувь» (LTB, BeymenClub, Loft, Mudo, NetWork, AC&Co, BonBonLingerie, MAAG, Vilet, DUB, ECRU). В целом можно отметить, что 23 из 66 брендов, заявивших о своем намерении выйти в Россию с начала 2022 г., уже открыли свои двери для покупателей
- ▶ Также присутствует интерес со стороны иранских и индийских брендов, однако представители этих стран пока находятся на стадии изучения и оценки российского рынка. В то же время уход иностранных брендов из России продолжается, хотя темпы сокращаются. Так, за 1 пол. 2023 г. четыре бренда New Balance, Converse, Michael Kors и Pandora завершили свою деятельность в формате монобрендовых бутиков – на их месте открылись мультибрендовые магазины Trendzone, NCF, МультиК и PanClub, предлагающие как продукцию исходных брендов, так и другие товары

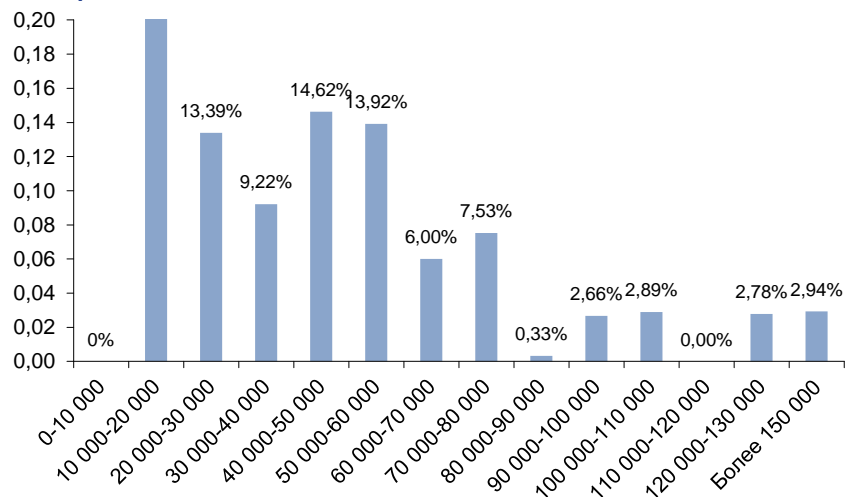


Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Рязани



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Распределение площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв. м в г. Рязани



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани

Продажа

- ▶ Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались на продажу в диапазоне от 16 000 до 181 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 54 400 руб., а среднее 63 000 руб. за 1 кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Рязани зафиксирован в Московском районе, медианное значение цены составило 51 100 руб./кв. м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 42 500 руб./кв. м с учетом НДС
- ▶ Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает снижение на 0,8% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается снижение на 25,21% по этому показателю
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв. м

Аренда

- ▶ Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 400 до 18 000 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 7 800 руб., а среднее 8 100 руб. за 1 кв. м/год без НДС
- ▶ Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Советском районе, медианное значение ставок составило 9 056 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Октябрьском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 6 283 руб./кв. м/год без учета НДС
- ▶ Рынок аренды в сегменте торговых площадей Рязани за последние 2 месяца показывает снижение на 7,14% по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается снижение на 6,41% по этому показателю
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в ценовом диапазоне 6 000 - 8 000 руб./кв. м/год без НДС

Предложения по продаже торговых центров и помещений в торговых центрах

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Рязанская область, Рязань, Высоковольтная улица, 13	2 028,9	230 000 000	113 362	https://www.cian.ru/sale/commercial/289773704
Рязанская область, Рязань, М-5 Урал, 196-й км, 6	1 673,6	36 000 000	21 511	https://www.cian.ru/sale/commercial/272385548
Рязанская область, Рязань, проезд Шабулина, 19	672,0	40 000 000	59 524	https://www.cian.ru/sale/commercial/280550785
Рязанская область, Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 21	1 165,0	60 000 000	51 502	https://www.cian.ru/sale/commercial/286683000
Рязанская область, Рязань, Куйбышевское шоссе, 19	4 165,4	160 000 000	38 412	https://www.cian.ru/sale/commercial/203947558
Рязанская область, Рязань, улица Есенина, 108	402,8	8 300 000	20 606	https://www.cian.ru/sale/commercial/283231608
Рязанская область, Рязань, Сысоево мкр, 12Б	651,0	20 000 000	30 722	https://www.cian.ru/sale/commercial/282855830
Рязанская область, Рязань, Телевизионная улица, 6А	1 037,6	45 000 000	43 369	https://www.cian.ru/sale/commercial/200158291
Рязанская область, Рязань городской округ, Октябрьский городок мкр, 36А	5 213,1	95 000 000	18 223	https://www.cian.ru/sale/commercial/249635521
Минимальное значение			18 223	
Максимальное значение			113 362	
Среднее значение			44 137	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 44 137 руб./кв. м, минимальное значение составило 18 223 руб./кв. м, максимальное значение составило 113 362 руб./кв. м



Предложения по аренде помещений в торговых центрах г. Рязани

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Рязанская область, Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	100,0	70 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/284777003
Рязанская область, Рязань, Народный бульвар, 4А	250,0	96 500	4 632	https://www.cian.ru/rent/commercial/270263044
Рязанская область, Рязань, улица Павлова, 22	117,5	70 500	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/287441057
Рязанская область, Рязань, Татарская улица, 95	200,0	140 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/236186298
Рязанская область, Рязань, Татарская улица, 36	562,6	170 000	3 626	https://www.cian.ru/rent/commercial/285697695
Рязанская область, Рязань, улица Павлова, 22	434,5	347 600	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/279166807
Рязанская область, Рязань, Окружная дорога, 196-й км, 12с7	1 600,0	560 000	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/290490460
Рязанская область, Рязань, Московское шоссе, 61	215,0	19 900	1 111	https://www.cian.ru/rent/commercial/269903126
Рязанская область, Рязань, Песочня тер., улица Новоселов, 37	132,9	60 000	5 418	https://www.cian.ru/rent/commercial/282314585
Рязанская область, Рязань, Московский р-н, улица Великанова, 12А	168,3	80 784	5 760	https://www.cian.ru/rent/commercial/284887696
Рязанская область, Рязань, Дачная улица, 5	190,0	110 000	6 947	https://www.cian.ru/rent/commercial/292253369
Рязанская область, Рязань, Октябрьская улица, 43	200,0	110 000	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/273134753
Рязанская область, Рязань, Октябрьская улица, 43	200,0	110 000	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/275208424
Рязанская область, Рязань, Старореченская улица, 1к2	462,0	115 500	3 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250910325
Рязанская область, Рязань, Сысоево мкр, 12Б	650,0	227 500	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/283103667
Рязанская область, Рязань, Куйбышевское шоссе, 19	600,0	360 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/262921877
Рязанская область, Рязань, улица Маяковского, 64	400,0	390 000	11 700	https://www.cian.ru/rent/commercial/290043601
Рязанская область, Рязань, Быстрецкая улица, 12	1 200,0	720 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/258569586
Рязанская область, Рязань, Московское шоссе, 7	1 000,0	900 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/291017968
Рязанская область, Рязань, Московское шоссе, 6Д	1 860,0	1 302 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/232259255
Минимальное значение			1 111	
Максимальное значение			11 700	
Среднее значение			6 550	

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде торговых островков в торговых центрах г. Рязани

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Рязанская область, Рязань, ул. Есенина, 13	1	1 500	18 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_3245478070
Рязанская область, Рязань, район Песочня, ул. Новоселов, 21В	3	7 000	28 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3_m_2483681497
Рязанская область, Рязань, Шереметьевская ул., 9	1	2 500	30 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_2672540603
Рязанская область, Рязань, Московское ш., 21	10	120 000	144 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_10_m_2992169604
Рязанская область, Рязанский р-н, Турлатовское сельское поселение, д. Турлатово, Новая ул., 14В	10	7 000	8 400	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_10_m_2342564149
Рязанская область, Рязань, Железнодорожный район, микрорайон Октябрьский городок, 36А	12	30 000	30 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_12_m_2209313878
Минимальное значение			8 400	
Максимальное значение			144 000	
Среднее значение			43 067	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	43
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	48
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	55
Приложения	57



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



Методология оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой 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 справедливой 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 справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой 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 справедливой 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 капитализироваться 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 справедливой 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
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани»), Исполнитель не обнаружил в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. Рынок торговой недвижимости г. Рязани не предполагает наличие в продаже больших торговых центров сопоставимых по физическо-техническим характеристикам с Объектом оценки

- Кроме того, Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых помещений и вспомогательных объектов). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая 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. Поэтому Исполнитель принял решение не применять сравнительный подход

▶ 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 торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани»), 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 методов доходного подхода
- ▶ В рамках выбранного доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости земельных участков в составе Объекта оценки

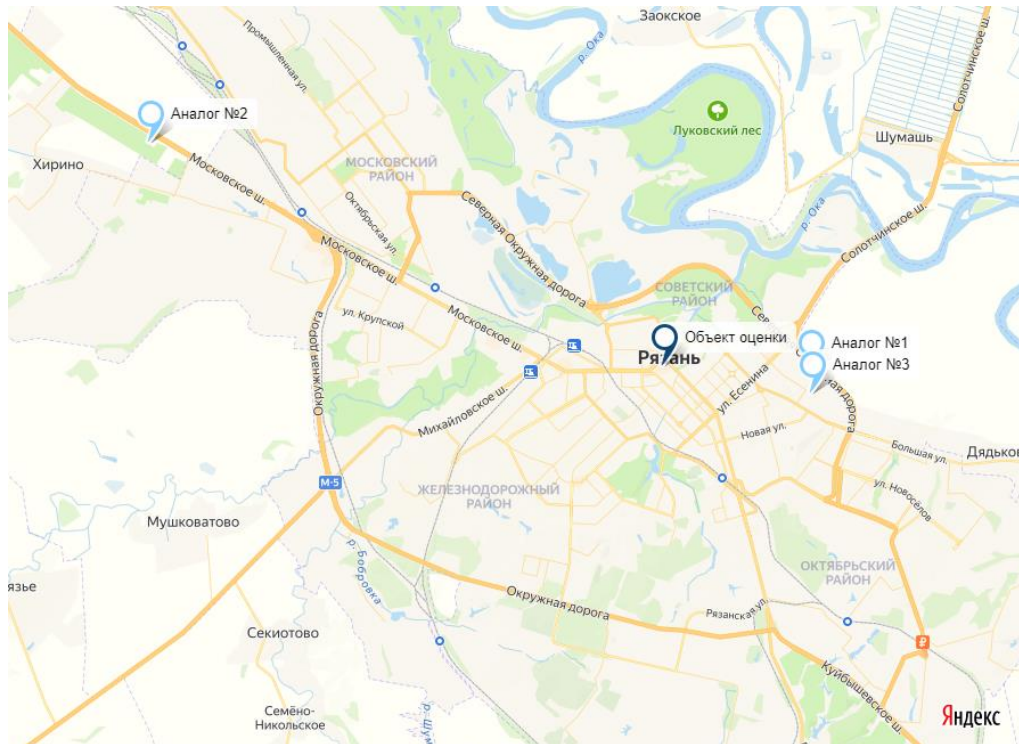
- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный подход

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

- Проанализировав рынок недвижимости Рязанской области, Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для определения справедливой стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода
- При определении справедливой стоимости с использованием методов доходного подхода достоверность результата оказывается на крайне низком уровне. Это связано с большим количеством допущений, которые необходимо вводить в отсутствие бизнес-плана для прогнозирования денежных потоков. Таким образом, для определения справедливой стоимости земельных участков, Исполнитель принял решение отказаться от



Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Оцениваемый объект: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)

Объект-аналог №1: Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Кальное, Еврокласс жилой комплекс

Объект-аналог №2: Рязанская область, р-н Рязанский, Федеральная автомобильная дорога, в районе ФАД М5 "Урал" ("Москва-Самара"), 179 км

Объект-аналог №3: Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входят земельные участки общей площадью 9 043 кв. м, расположенные в г. Рязани
- ▶ Подробное описание имущественных прав и физических характеристик участков приведено в соответствующем разделе Отчета
- ▶ Земельные участки с кадастровыми номерами 62:29:0080010:32, 62:29:0080010:25, 62:29:0080010:8 являются смежными и предназначены для размещения здания торгового центра «Малина» и обслуживающих помещений и сооружений, поэтому являются единым объектом недвижимости и Исполнитель производил расчет справедливой стоимости участков исходя из их совокупной площади
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельных участков сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода

Определение справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельных участков производилась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельных участков общей площадью 9 043,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

44 122 000 руб. НДС не облагается

Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом (2/5)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Кальное, Еврокласс жилой комплекс	Рязанская область, р-н Рязанский, Федеральная автомобильная дорога, в районе ФАД М5 "Урал" ("Москва-Самара"), 179 км + 920 м (справа)	Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63
Площадь земельного участка, кв. м	9 043,0	8 641,0	1 114,0	2 863,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для обслуживания здания торгово-офисного центра	земли населенных пунктов, многоквартирные жилые дома (выше 12 этажей)	земли промышленности, многофункциональные деловые и обслуживающие здания	земли населенных пунктов, магазины
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	22.09.2023	22.09.2023	22.09.2023	22.09.2023
Цена, руб., НДС не облагается**		50 000 000	5 000 000	15 000 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		5 786	4 488	5 239
Контакты		+7 (953) 746-99-43	+7 (910) 500-26-00	+7 (910) 060-22-85
Источник*		https://rzn.kupipro dai.ru/realty/ryazan_zemlya_prodam_zemuchastok_pod_stroitelstvo_mnogokvartirnyh_domo_v_4858359	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/272600324/	https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_244_5330917

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 6

**В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		5 786	4 488	5 239
Качество передаваемых прав	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	22.09.2023	22.09.2023	22.09.2023	22.09.2023
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,3%)	(9,3%)	(9,3%)

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c

Страница 44 из 150

Financial
Consulting
Group



Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)	Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Кальное, Еврокласс жилой комплекс	Рязанская область, р-н Рязанский, Федеральная автомобильная дорога, в районе ФАД М5 "Урал" ("Москва-Самара"), 179 км + 920 м (справа)	Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр
<i>Корректировка на статус населенного пункта, %</i>		-	24,0%	-
Расположение относительно красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	(9,0%)	-
Площадь объекта, кв. м	9 043,0	8 641,0	1 114,0	2 863,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	(8,0%)	(8,0%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для обслуживания здания торгово-офисного центра; для обслуживания автостоянки; для обслуживания гаражей	земли населенных пунктов, многоквартирные жилые дома (выше 12 этажей)	земли промышленности, многофункциональные деловые и обслуживающие здания	земли населенных пунктов, магазины
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		2,0%	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Наличие благоустройств участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на наличие благоустройств участка, %</i>		-	-	-
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют
<i>Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 355	4 228	4 373
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		11%	50%	17%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,533	0,119	0,348
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		4 879		

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 45 из 150



Financial
Consulting
Group

Итоговые значения рыночной стоимости земельных участков

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Справедливая стоимость, руб. НДС не облагается
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	82,0%	36 164 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	3,5%	1 537 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	14,6%	6 421 000
Итого:		9 043	100,0%	44 122 000

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- 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 особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка при продаже земельных участков составила минус 9,3%

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. 266, табл. 104, стр. 279, табл. 113	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.07.2023 г.)	8,0%
Среднее, %	9,3%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют различное местоположение (оцениваемые участки и аналоги №1, 3 располагаются в областном центре г. Рязани, Рязанской области, аналог №2 располагается в близлежащих к областному центру окрестностях), согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть I" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., (стр. 100, табл. 15). Корректировка на местоположение для аналога №2 составила плюс 24%, рассчитанная следующим образом: $(1,24-1)*100\%$
- Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 располагаются на отдалении от красной линии, а аналог №2 располагается на 1-ой линии шоссе, требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2023 г.). Корректировка для аналога №2 составила минус 9%, рассчитанная следующим образом: $(0,91-1)*100\%$ (по верхней границе интервала, так как аналог располагается за городом)
- Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 121, табл. 43. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь для земельных участков по диапазонам площадей

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	9 043,0	8 641,0	1 114,0	2 863,0
Диапазон площадей	5000-10000	5000-10000	0-5000	0-5000
Корректирующий коэффициент		1,00	0,92	0,92
Корректировка, %		0,0%	-8,0%	-8,0%

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00

afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c

Страница 46 из 150

Financial

Consulting

Group



- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию земель, однако аналог №1 имеет иной вид разрешенного использования, поэтому необходимо применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 211, табл. 74. Оцениваемые земельные участки имеют коммерческое назначение, а объект-аналог №1 – для многоквартирного жилищного строительства. Корректировка составила плюс 2%, рассчитанная следующим образом: $(1,02-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, так как стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. Подобранные аналоги также представлены с коммуникациями по границе, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие благоустройств участка:** объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений:** объект оценки и объекты-аналоги не имеют на своей территории ветхих зданий и сооружений, подлежащих сносу, корректировка не применялась



Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2028 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 100 дней, так как Датой оценки является 22.09.2023 г. Таким образом, прогнозный период длится с 22.09.2023 г. по 31.12.2027 г., постпрогнозный период приходится на 2028 г.

Постпрогнозный период

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

Общие предположения по объекту

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

- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 27 184,4 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 14 422,79 кв. м, а арендуемая площадь составляет 13 810,19 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы с учетом НДС

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

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

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Так как Заказчиком были предоставлены данные по выручке от сдачи площадей в аренду занятых арендаторами площадей с учетом уровня вакансии в торгово-развлекательном комплексе, то расчет уровня загрузки помещений не производился
- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в оцениваемых помещениях составляет 4,2%. Фактический уровень вакансии ниже, чем рыночный уровень недозагрузки, поэтому Исполнитель принял решение принять к расчету рыночный уровень недозагрузки за вычетом фактической недозагрузки комплекса. Принимаемый к расчету уровень вакансии представлен в таблице ниже

Расчет недозагрузки

Параметр	Значение
<i>Рыночное значение</i>	
Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 39, табл. 8)	4,9%
<i>Фактическое значение</i>	
Рыночная недозагрузка по данным Заказчика	4,2%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	0,7%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой 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: ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы



- Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, рекламы и аренды паркинга. Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика по среднемесячному значению арендной платы, умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход от сдачи помещений, островков и прочих мест в аренду учитывался с учетом рыночной недозагрузки и составил 146 752 418 руб./год без НДС
- Подробные характеристики потоков доходов представлены в таблице ниже. Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что основной объем фактических арендных ставок соответствует рыночным реалиям (от 1 111 до 144 000 руб./кв. м в год с НДС). Фактический реестр арендаторов содержит несколько договоров, арендные ставки которых находятся вне диапазона рыночных показателей, что связано со специфическими условиями договоров для размещения терминалов и компаний, деятельность которых направлена на повышение лояльности аудитории и повышение трафика

Действительный валовой доход ТЦ "МАЛИНА"

	Площадь, кв. м	руб./мес. с НДС	руб./мес. без НДС	руб./год без НДС
Доход от сдачи помещений и островков в аренду	14 422,8	11 783 133	9 819 278	117 831 334
Доход от паркинга		1 057 898	881 581	10 578 978
Итого прямые доходы		12 841 031	10 700 859	128 410 312
Возмещение коммунальных услуг				19 306 038
Итого потенциальный валовой доход				147 716 349
Недогрузка, %				0,7%
Действительный валовой доход ТЦ "МАЛИНА"				146 752 418

Источники: Анализ Исполнителя

Определение операционных расходов

- К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, земельный налог, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.
- Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 68% затрат на все коммунальные услуги. По данным Заказчика средние затраты на коммунальные услуги в год составляют 28 391 232 руб. без НДС. С учетом среднего процента возмещения в 68%, возмещение арендаторов за коммунальные услуги составляют 19 306 038 руб. без НДС

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 53 173 080 руб./год без НДС (4 431 090 руб./мес. * 12)

Определение величины налога на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость (https://www.nalog.gov.ru/rn62/about_fts/docs/4473184/). Согласно закону Рязанской области от 26.11.2003 №85-ОЗ «О налоге на имущество организаций на территории Рязанской области» с изменениями от 20.12.2022 г., налоговая ставка в 2023 г. составляет 2,0% от кадастровой стоимости
- Налог на имущество в 2023 г. составил 15 571 627 руб./год (778 581 372 * 2,0%)

Определение величины земельного налога

- Согласно Решению Рязанского городского Совета от 24.11.2005 N 384-III (ред. от 28.11.2019) «Об установлении земельного налога» величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка. Налоговая ставка для прочих земельных участков составляет 1,5%. Земельный налог за 2023 г. составляет 484 815 руб./год ((26 694 392,1 + 1 089 632,3 + 4 536 962,6) * 1,5%)

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (полис по страхованию имущества №SYS2295442058 от 22.12.2022 г.) и составили 177 275,06 руб./год (см. Приложение 7 к настоящему Отчету)

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)
- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблице далее

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	27 184,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	16,72%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения		коэффициент 0,0325	Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00 afс766315b9f6427f81e67c8c49244eb3c
Резерв на замещение			

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ 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. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2023», 2023 г., стр. 104) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 1 467 524 руб. в год без НДС (1% * 146 752 418)
- ▶ Итоговое значение операционных расходов и их прогноз представлены в таблице далее. Итоговое значение операционных расходов в годовом значении составило 77 151 200 руб./год без НДС или 2 838 руб./кв. м/год без НДС
- ▶ По данным NF Group, операционные расходы для торговых центров Московского региона по состоянию на 1П 2023 г. составляют от 1 500 до 15 000 руб./кв. м/год без НДС. Так как Объект оценки располагается в г. Рязани, Исполнитель предполагает соответствие текущих операционных расходов по оцениваемому объекту нижней границе диапазона и рыночным реалиям

Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки последнее среднее значение доходности за последние 12 мес. рублевых гособлигаций РФ до даты оценки, средняя доходность по ним составила 10,22%

- ▶ 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 1,00%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		8	-	-	-	-
Взвешенный итог		8	-	-	-	-
Сумма		8				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,00				
Итоговая премия за риск		1,00%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя



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

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

где:

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

- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3195-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>) и принят на уровне 5 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,26%

- 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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,47%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,22%
Премия за специфический риск	1,00%
Премия за низкую ликвидность	4,26%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,47%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{возв}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 15 лет (2023 год – 2008 год). Соответственно, оставшийся срок равен 135 лет (150 лет - 15 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2008
Нормативный срок службы, лет	150
Год оценки (ПП)	2023
Оставшийся срок службы, лет	135
Ставка дисконтирования, %	16,47%
Норма возврата, %	0,00000002%

Источники: Анализ Исполнителя

- Таким образом, норма возврата составила 0,00000002%

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- ▶ Согласно информации получаемой из Справочника оценщика недвижимости-2023 под ред. Лейфера Л.А. (Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 39, табл. 8), ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 7,5% до 15,0%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,47% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,22%
Премия за специфический риск	1,00%
Премия за низкую ликвидность	4,26%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	16,47%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000000019%
Ставка капитализации	12,47%

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице далее
- ▶ Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

605 150 000 руб., без НДС

в т. ч. справедливая стоимость земельных участков общей площадью 9 043 кв. м, составила:

44 122 000 руб., НДС не облагается



Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	22.09.2023- 31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
<i>Прогнозные данные ИПЦ, %</i>			4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Эксплуатационные расходы	53 173 080	11 780 857	44 849 134	46 643 099	48 508 823	50 449 176	52 467 143
<i>ТО чиллеров</i>	24 396	6 684	25 445	26 463	27 521	28 622	29 767
<i>ТО лифтов</i>	679 440	186 148	708 656	737 002	766 482	797 142	829 027
<i>ТО пожарной системы</i>	747 000	204 658	779 121	810 286	842 697	876 405	911 461
<i>Автоматизированная парковочная система</i>	300 000	82 192	312 900	325 416	338 433	351 970	366 049
<i>ТО электрооборудования</i>	644 664	176 620	672 385	699 280	727 251	756 341	786 595
<i>Дератизация и дезинсекция</i>	78 276	21 445	81 642	84 908	88 304	91 836	95 509
<i>Охрана</i>	5 640 000	1 545 205	5 882 520	6 117 821	6 362 534	6 617 035	6 881 716
<i>Откачка канализации, прочистка</i>	168 360	46 126	175 599	182 623	189 928	197 526	205 427
<i>Клининг</i>	5 115 948	1 401 630	5 335 934	5 549 371	5 771 346	6 002 200	6 242 288
<i>Вывоз мусора</i>	1 452 492	397 943	1 514 949	1 575 547	1 638 569	1 704 112	1 772 276
<i>Электроснабжение</i>	24 174 060	6 623 030	25 213 545	26 222 086	27 270 970	28 361 809	29 496 281
<i>Теплоснабжение ТРЦ</i>	1 985 496	543 972	2 070 872	2 153 707	2 239 856	2 329 450	2 422 628
<i>Водоснабжение и водоотв.</i>	779 184	213 475	812 689	845 196	879 004	914 165	950 731
<i>Закупка парковочной кассовой ленты</i>	87 756	24 043	91 530	95 191	98 998	102 958	107 077
<i>Маркетинг</i>	962 124	263 596	1 003 495	1 043 635	1 085 381	1 128 796	1 173 948
<i>Изготовление парковочных карт</i>	72 900	19 973	76 035	79 076	82 239	85 529	88 950
<i>Связь, интернет</i>	35 232	9 653	36 747	38 217	39 746	41 335	42 989
<i>Чистка жируловителя</i>	52 800	14 466	55 070	57 273	59 564	61 947	64 425
<i>Аттестация и обучение сотрудников</i>	30 600	8 384	31 916	33 192	34 520	35 901	37 337
<i>ФОТ</i>	10 142 352	2 778 727	10 578 473	11 001 612	11 441 677	11 899 344	12 375 317
Налог на имущество	15 571 627	4 266 199	15 571 627	15 571 627	15 571 627	15 571 627	15 571 627
Земельный налог	484 815	132 826	484 815	484 815	484 815	484 815	484 815
Страхование	177 275	48 569	184 898	192 294	199 986	207 985	216 304
Итого ОР по данным Заказчика	69 406 797	19 015 561	71 700 863	73 926 639	76 241 447	78 648 847	81 152 544
Резерв на возмещение	6 276 838	1 719 682	6 546 742	6 808 612	7 080 956	7 364 195	7 658 762
Вознаграждение управляющей компании	1 467 524	402 061	1 530 628	1 591 853	1 655 527	1 721 748	1 790 618
Итого ОР по данным Исполнителя	7 744 362	2 121 743	8 077 370	8 400 465	8 736 483	9 085 943	9 449 380
Итоговое значение ОР, руб. округленно без НДС	77 151 200	21 137 300	79 778 200	82 327 100	84 977 900	87 734 800	90 601 900

Источник: анализ Исполнителя



Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	22.09.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Действительный валовой доход, руб. в год, без НДС	146 752 418	40 206 142	153 062 772	159 185 283	165 552 694	172 174 802	179 061 794
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	77 151 200	21 137 300	79 778 200	82 327 100	84 977 900	87 734 800	90 601 900
Чистый операционный доход, руб., без НДС		19 068 842	73 284 572	76 858 183	80 574 794	84 440 002	88 459 894
Ставка дисконтирования, %		16,47%	16,47%	16,47%	16,47%	16,47%	16,47%
Норма возврата на капитал, %							0,000000019%
Ставка капитализации, %							12,47%
Период дисконтирования		0,14	0,77	1,77	2,77	3,77	4,27
Фактор текущей стоимости		0,9793	0,8887	0,7630	0,6551	0,5624	0,5211
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		18 674 613	65 125 599	58 640 612	52 780 900	47 489 219	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							242 710 943
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							709 126 657
Комиссия брокера, %	1,0%						7 091 267
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							362 443 413
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС							605 150 000

Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	56
Приложения	57



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	605 150 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			605 150 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговые значения справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Доля в общей кадастровой стоимости	Справедливая стоимость, руб. без НДС/НДС не облагается
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	67 726 437,1	8,7%	48 802 128
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	14 130 935,2	1,8%	10 182 430
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	110 418 000,0	14,2%	79 564 695
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	54 466 000,0	7,0%	39 246 959
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	34 304 000,0	4,4%	24 718 681
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	15 595 000,0	2,0%	11 237 402
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	26 925 000,0	3,5%	19 401 542
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	22 673 000,0	2,9%	16 337 647
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	51 487 000,0	6,6%	37 100 359
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	380 856 000,0	48,9%	274 436 157
Итого по нежилым помещениям:		27 184,4	778 581 372,2	100,0%	561 028 000
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	26 694 392,1		36 164 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	1 089 632,3		1 537 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	4 536 962,6		6 421 000
Итого по земельным участкам:		9 043,0	32 320 987,0		44 122 000
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					605 150 000

Источник: анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования затратного и сравнительного подходов к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- ▶ Поскольку в рамках расчета справедливой стоимости Объекта оценки использовался лишь доходный подход, который учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить ему вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования приведены в таблице
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила: **605 150 000 (Шестьсот пять миллионов сто пятьдесят тысяч) руб., округленно без НДС**

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 56 из 150



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
Приложения	57



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 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 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул. д. 17-23, этаж 5 помещ. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, 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.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	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).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксейной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

Договор (Первичный/Проложенный) - 0991R/776/01051/19
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

ПОЛИС №0991R/776/40862/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
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.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 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 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	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 заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	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).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
		
Ситников Артем Дмитриевич	в лице 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.	

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00

afс76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c

Страница 58 из 150

Financial

Consulting

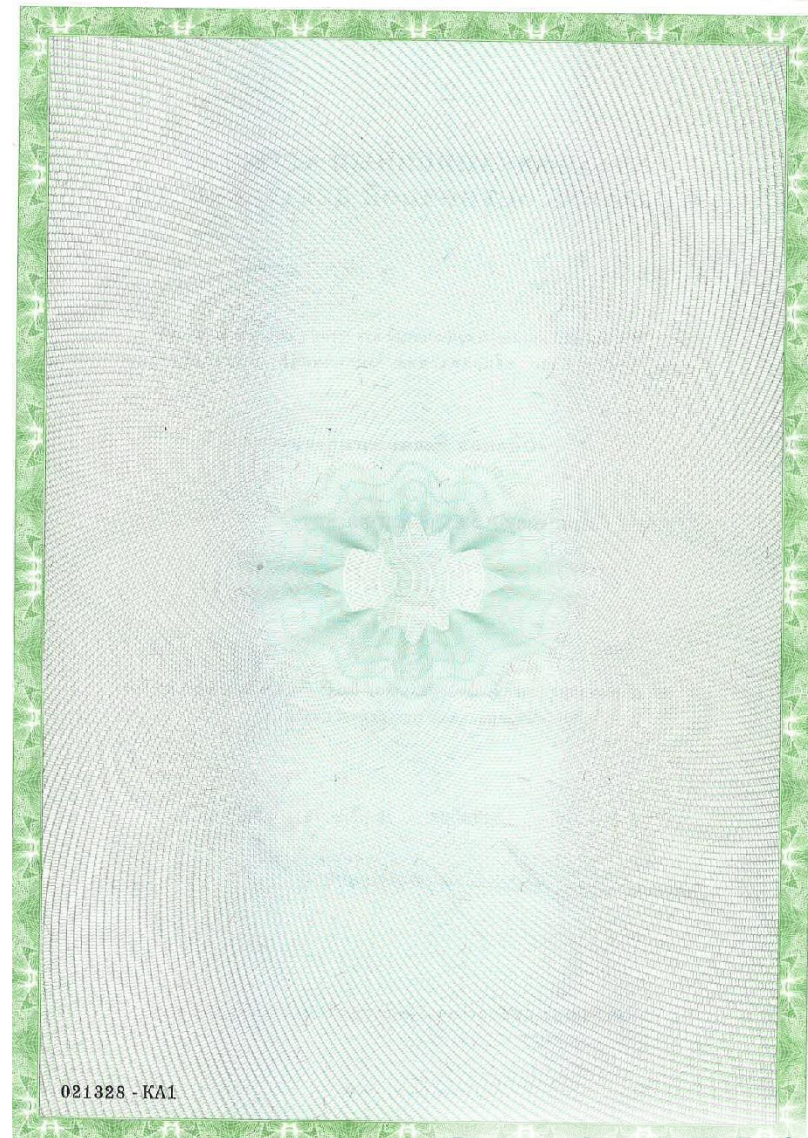
Group





Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 59 из 150





Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 60 из 150



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



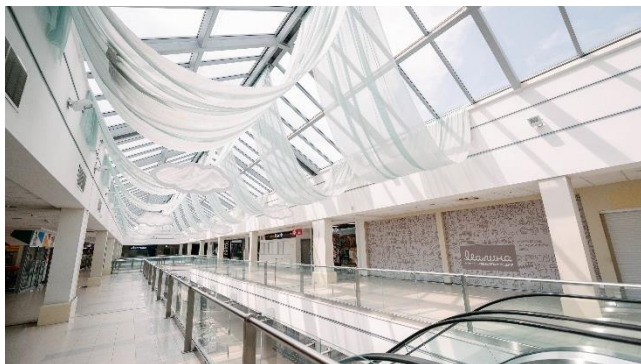
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



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 104. 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	
Цены предложений объектов			
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%

266

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 113. 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	
Цены предложений объектов			
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%

279

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 64 из 150



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

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	под коммерческую застройку					
	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

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

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн. человек.

Таблица 42

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

⁷ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков



Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 12.07.2023 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,88	0,90	0,89	0,86

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:



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

Матрица коэффициентов

Таблица 74. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00



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

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

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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



5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	18	13	11	12	16
8	Нефтебазы	15	33	22	18	21	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овощей, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	10	13
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	9	12
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	12	14	18
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	28	20	16	19	24
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	7	9	11
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	9	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	10	11	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	12	8	7	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	9	7	8	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	16	10	8	9	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	15	10	8	9	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10	8	10	12
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	5	10	7	6	7	9
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон 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.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Ниже представлены результаты обработки мнений респондентов, участвующих в социологическом опросе. Указанные ниже результаты следует воспринимать как **индикативные** данные.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа торговой недвижимости на активном рынке

Таблица 8. 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. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,6%	4,9%	16,3%
2. Торговые площади	9,6%	4,5%	14,7%
3. Стрит-ритейл	9,6%	4,7%	14,5%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Среднее	Границы
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	11,3%	7,5%	15,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	7,9%	16,3%

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	5,7%	13,2%
2	Санкт-Петербург	11,6%	7,8%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	8,1%	15,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,9%	14,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,0%	7,3%	14,8%



на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,76	0,91	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,91	0,98	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,00	0,92

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

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

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт»

Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

Объективно. Качественно. Оперативно!

2833

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 70 из 150



Financial
Consulting
Group

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода оценки земельного участка

← → ↻ 🔒 rzn.kupiproday.ru/realty/ryazan_zemlya_prodam_zemuchastok_pod_stroitelstvo_mnogokvartirnyh_domov_4858359 🔑 🔍 📄 ⭐ 🛠️ 🗨️ 📱


Продам ИЖС Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоянии – Город на расстоянии –

Объявления Рязань · Земельные участки Следующее →

📍 Продам зем.участок под строительство многоквартирных домов
№ 4858359, размещено 19 апреля <→ 181 ⭐⭐⭐⭐⭐ Поднять Ещё

50 000 000 Р
8 953 746-99-43
✉ Написать сообщение

Юлия
все объявления Ю
Рязань
Быстрецкая на карте



купипродай

РЕКЛАМА · SOLOWAY
ЦИАН

Томь, аренда помещения свободного
448 000 р.
Подробнее

Тип объявления: Продам
Категория земель: ИЖС
Вид права: Собственность
Площадь: 90

Продам земельный участок 90 сотки, в центре города, Кальное, район ул Быстрецкой, рядом ТЦ КРУИЗ, огорожен, оформлен в собственность, разрешение на строительство, коммуникации, есть готовый проект под застройку двух жилых четырнадцати этажных домов с коммерческой недвижимостью (два этажа нежилой площади), возможно застройка частного сектора или под коммерческую деятельность, можно рассмотреть строительство Торгового центра, все документы, согласования, разрешения и готовые проекты имеются, по желанию вышлем на зп.почту! Разработан готовый сайт с планировками каждого этажа и с расстановкой мебели, фото и макеты недвижимости. Рассмотрим любую форму оплаты и взаимозачет или под реализацию недвижимости. Возможно ипотека или сертификат, один собственник, без обременения!
При покупке с нами Вы гарантированно получаете полное и качественное юридическое сопровождение, положительное одобрение ипотеки (возможность оформления ипотеки без первоначального взноса), скидки по ипотечным ставкам от ведущих банков-партнеров. Гарантийный сертификат. По любым интересующим вопросам звоните!!!
Продажа от собственника!!! Рассмотрим торги

📍 Показать на карте 🗨️ Комментировать

Сообщения ↑

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода оценки земельного участка

Обновлено: 1 сек, 15:27 • 61 просмотр, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 12 сот.

Рязанская область, Рязанский район, Тюшевское с/пос [На карте](#)

[В избранное](#)
[🗨](#)
[✎](#)
[📄](#)
[🖨](#)
[🔗](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

[Фото](#)

Площадь участка
12 сот.
Категория
Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Продается Земельный участок 12 соток, напротив "Аш Хауз"
 Вид использования: под многофункциональный центр, металлобазу и т.д.
 кадастровый номер 62:15:0010135:42
 Заинтересовало объявление-звоните!
 Будем рады ответить на все интересующие Вас вопросы!

[Отзыв о сайте](#)

5 000 000 ₪ [Следить за изменением цены](#)

Цена за сотку 416 667 ₪
 Налог УСН

+7 910 500-26-00

[Если захотите оставить жалобу, напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РОЛАНД
 📄 Документы проверены

РЕКЛАМА

Зубы без налета всего за 4 600 руб. [➔](#)

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ!

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода оценки земельного участка

avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2445330917

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Каталоги | Польза | Вход и регистрация | Разместить объявление

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Тюмень, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 30 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

15 000 000 ₽
500 000 ₽ за сотку

8 910 060-22-85

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгу уместен? | Когда можно посмотреть?

Брокер & Партнёры
Агентство
На Avito с ноября 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евстропов Сергей

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Запустить рекламу

Avito

Об участке
Площадь: 30 сот.

Расположение
Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63
р-н Советский [Показать карту](#)

Описание



Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода оценки земельного участка

← → ↺ avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2445330917

🔍 📄 ☆ 🛠️ 🗨️ 🌐 Ⓜ️

Расположение

Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63
р-н Советский

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок с выгодным расположением среди жилого массива, недалеко от улицы Кальная!

Участок находится рядом с ЖК Три Богатыря и ЖК Триколор, что делает его идеальным для строительства коммерческого объекта.

Кадастровый номер участка:

- 62:29:0080097:6121

- 62:29:0080097:6121

Участок имеет разрешение на использование под магазины, однако также возможно перевести его под многоэтажное строительство. Это отличная возможность для инвесторов, которые хотят вложить средства в развитие коммерческой инфраструктуры.

Кроме того, рядом с участком находятся ещё два земельных участка, которые также можно присоединить к основному участку в соответствии с вашими потребностями. Это даст вам ещё больше пространства для реализации ваших идей.

Район, в котором расположен участок, является густонаселённым и активно развивающимся. В непосредственной близости находятся два крупных гипермаркета: Глобус и Леруа Мерлен, что обеспечивает постоянный поток покупателей и клиентов.

Не упустите возможность приобрести этот земельный участок с выгодным расположением и огромным потенциалом для развития коммерческого объекта. Свяжитесь с нами по указанным контактным данным для получения дополнительной информации и организации просмотра участка.

№ 2445330917 · 18 августа в 20:22 · 1608 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления компании**15 000 000 ₽**

500 000 ₽ за сотку

8 910 060-22-85

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Брокер & Партнёры

Агентство

На Авито с ноября 2016

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Евстропов Сергей

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00

afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c

Страница 74 из 150

Financial

Consulting

Group





№ от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области

Кадастровый орган государственной регистрации недвижимости

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 следующими сведениями:

Лист № 1	Листов 1	Всего листов выписки 1: 1	Всего листов выписки 3	Всего листов выписки 8	Всего листов выписки 8
06.12.2022г.	Кадастровый номер:	62-29-0080010-184			
	Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010			
	Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011			
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвестиционный номер 21604; 1 ВПН; Условный номер 62-62-01/283/2011-114			
	Местоположение:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соборная, д. 159, пом. Н1			
	Площадь, м2:	1473,3			
	Назначение:	Нежилое			
	Наименование:	Нежилое помещение И1			
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1			
	Вид жилого помещения:	данное отсутствует			
	Кадастровая стоимость, руб.:	67726437,09			
	Кадастровое значение кадастровой стоимости, в процентах от кадастровой стоимости:	62-29-0080010/0,66			
	Вид разрешенного использования:	данное отсутствуют			
	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома со сложным использованием или нежилого дома коммерческого назначения:	данное отсутствуют			
	Статус объекта об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные"			
	Объект оценок:	данное отсутствуют			
	Подручные выписки:	Сведения об объекте недвижимости (представитель правообладателя), правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-эпитал" ЛУ. Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВЛЕНИЕ"			

Лист № 1	Листов 1	Всего листов выписки 2: 3	Всего листов выписки 3	Всего листов выписки 8	Всего листов выписки 8
06.12.2022г.	Кадастровый номер:	62-29-0080010-184			

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

Лист № 1	Листов 1	Всего листов выписки 2: 3	Всего листов выписки 3	Всего листов выписки 8	Всего листов выписки 8
06.12.2022г.	Кадастровый номер:	62-29-0080010-184			

Лист № 1	Листов 1	Всего листов выписки 2: 3	Всего листов выписки 3	Всего листов выписки 8	Всего листов выписки 8
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Правладельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВЛЕНИЕ"		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 62-29-0080010-184-62-0048-2022-25 05.12.2022 18:35:44		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения право собственности в силу закона сделки третьего лица, отпада:	4.1	данное отсутствуют		
5	Срочное право и обременение объекта недвижимости:	Аррешт			
5.1	вид:	05.12.2022 18:33:44			
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44			
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-184-62-0048-2022-27			
	срок, на который установлена отсрочка вступления в силу сделки:	Срок действия с 21.10.2014 по 30.12.2025			
	обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговая дом "ТРЕКЕРСТОК", ИНН: 7738029110			
	лицо, в пользу которого установлена отсрочка вступления в силу сделки:	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2022			
	основание государственной регистрации:	Договорителем соглашение №1 от 10.03.2016г. к Договору аррешта нежилого Помещения №424 от 06 мая 2014 года, № 1, выдан 10.05.2016			
		Договор аренды нежилого помещения, выдан 06.05.2014			
		Договорителем соглашение от 06.05.2014г. №1 к договору аренды нежилого помещения №424 от 06.05.2014, выдан 06.05.2014			
		06.05.2014, № 3, выдан 11.06.2020			

Лист № 1	Листов 1	Всего листов выписки 2: 3	Всего листов выписки 3	Всего листов выписки 8	Всего листов выписки 8
06.12.2022г.	Кадастровый номер:	62-29-0080010-184			

Копии предоставленных документов Заказчика (1/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1



Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 8	
Лист № 2 раздела 2		Всего разделов: 3	
06.12.2022:	Кадастровый номер:	62-29/0080010/184	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого помещения №424 от 06 мая 2014 года, выдан 11.06.2020
5.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав в силу закона сделок с предметом, описание:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.2	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение облигационной долевой акции или эквивалентной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию ипотеки залогом об ипотеке:		
вид:	доверительное управление		
дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44		
номер государственной регистрации:	62-29/0080010/184-62/048/2022-26		
рок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости, отчуждение прав и обременение объекта недвижимости:	в срок вступления в силу договора доверительного управления - 31.05.2037г.		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ИНН: 10277929283		
	Права доверительного управления ЗИПФ недвижимост "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 5660, выдан 11.08.2022		
	Изменения и дополнения в права доверительного управления ЗИПФ недвижимост "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выдан 12.09.2022		
	данные отсутствуют		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, описание:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 8	
Лист № 3 раздела 2		Всего разделов: 3	
06.12.2022:	Кадастровый номер:	62-29/0080010/184	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого помещения №424 от 06 мая 2014 года, выдан 11.06.2020
5.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав в силу закона сделок с предметом, описание:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 8	
Лист № 3 раздела 2		Всего разделов: 3	
06.12.2022:	Кадастровый номер:	62-29/0080010/184	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого помещения №424 от 06 мая 2014 года, выдан 11.06.2020
5.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав в силу закона сделок с предметом, описание:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Зачленение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Зачленение в отношении:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии посягнувших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 8	
Лист № 3 раздела 2		Всего разделов: 3	
06.12.2022:	Кадастровый номер:	62-29/0080010/184	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого помещения №424 от 06 мая 2014 года, выдан 11.06.2020
5.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав в силу закона сделок с предметом, описание:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Копии предоставленных документов Заказчика (2/75)

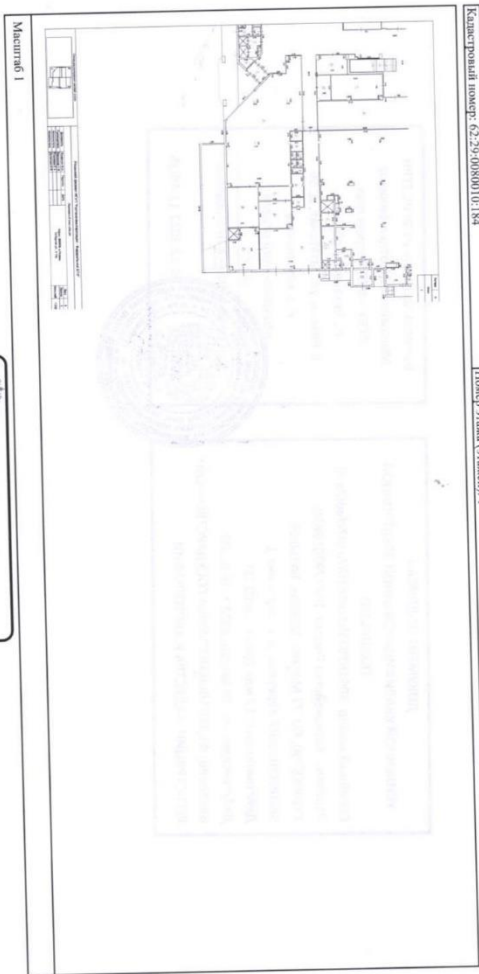
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение N1

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение N1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости)
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этаже)

Лист 5 Лист 5

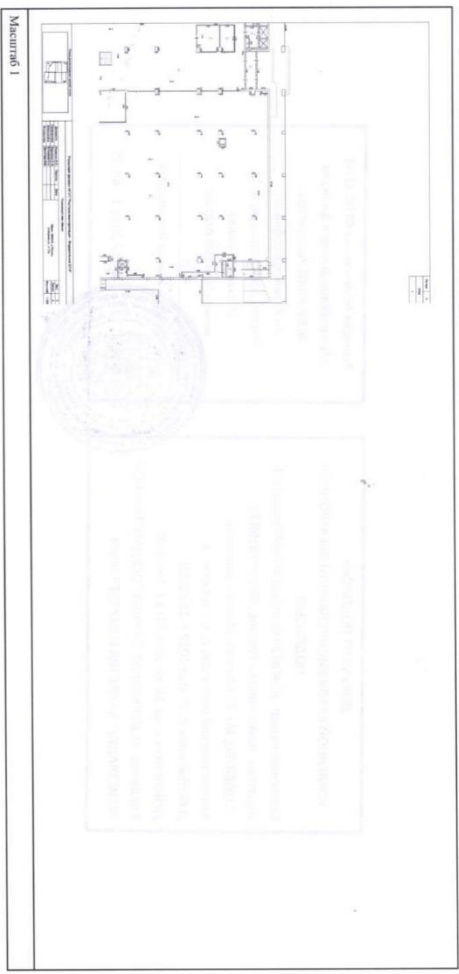
Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Объект недвижимости			
06.12.2022	Кадастровый номер: 62:29:0080010:184	Номер этажа (этажей): 1	



Документ подписан _____
 Директор ООО "Группа Финансового Консультирования"
 Подпись: 6431217460432010902023093063640
 Регистрационный номер: 6431217460432010902023093063640
 Подпись: 6431217460432010902023093063640

инициалы, фамилия _____

Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Объект недвижимости			
06.12.2022	Кадастровый номер: 62:29:0080010:184	Номер этажа (этажей): 1	

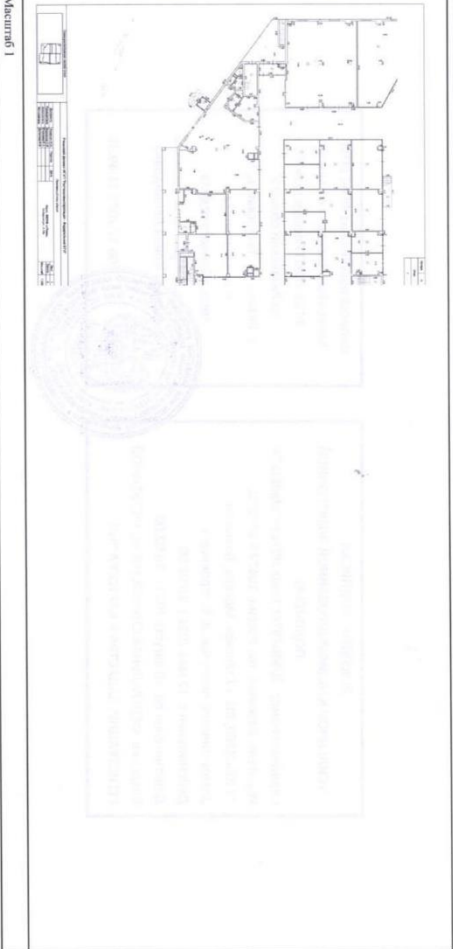


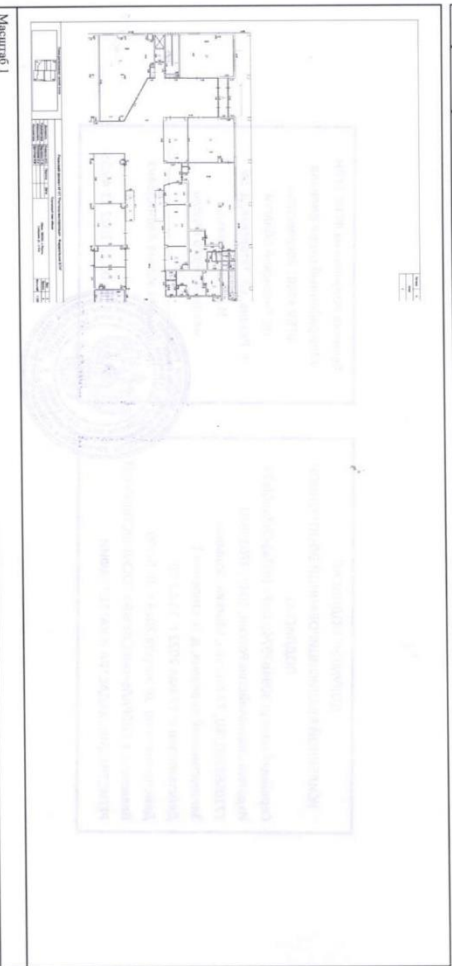
Документ подписан _____
 Директор ООО "Группа Финансового Консультирования"
 Подпись: 6431217460432010902023093063640
 Регистрационный номер: 6431217460432010902023093063640
 Подпись: 6431217460432010902023093063640

инициалы, фамилия _____



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

Помещение		Лист 8	
Инв. объект недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
06.12.2022г.			
Катастровый номер: 62:29:0080010:184			
Номер этажа (этажи):			
			
Масштаб: 1			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: 487512746041030203218490646 Идентификационный номер сертификата ключа проверки электронной подписи: 487512746041030203218490646		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: 487512746041030203218490646 Идентификационный номер сертификата ключа проверки электронной подписи: 487512746041030203218490646	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	

Помещение		Лист 7	
Инв. объект недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
06.12.2022г.			
Катастровый номер: 62:29:0080010:184			
Номер этажа (этажи): 1			
			
Масштаб: 1			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: 487512746041030203218490646 Идентификационный номер сертификата ключа проверки электронной подписи: 487512746041030203218490646		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: 487512746041030203218490646 Идентификационный номер сертификата ключа проверки электронной подписи: 487512746041030203218490646	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	





№ от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярской области

полное наименование органа государственной власти

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:

Лист 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Наименование вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8	
06.12.2022:	Кадастровый номер:	62-29/0080010/185	
	Номер кадастрового квартала:	62-29/0080010	
	Дата принятия кадастрового номера:	15.11.2011	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инигиетральный номер 21694 БТН; Инигиетральный номер 21694-2; Условный номер 62-62-01/3832011-115	
	Местоположение:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соболева, д. 15а, пом. Н2	
	Площадь, м²:	307,4	
	Назначение:	Нежилое	
	Наименование:	нежилое помещение	
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
	Вид жилого помещения:	даннные отсутствуют	
	Кадастровая стоимость, руб.:	14130955,15	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/0080010/66	
	Виды разрешенного использования:	даннные отсутствуют	
	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения или назначения иного использования:	даннные отсутствуют	
	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости листок статус "временно, ранее учтенные"	
	Способе отчуждения:	даннные отсутствуют	
	Получатель, выписки:	Сведения об объекте недвижимости: правообладатель: Семенов Дмитрий Викторович (представитель правообладателя) Правообладатели: Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" И.У. Закрытым путем посредством Единого государственного реестра недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНИЦАЦЛДПТ".....	
	полное наименование должника	документ подписан ЗАКЛЮЧИТЕЛИ ПОДПИСАЮ Стороны: 48191274604010900012194786046 Выписке: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Информация: 14.08.2022 12:00:00	инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Лист № 1 раздела 2		Наименование вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8	
06.12.2022:	Кадастровый номер:	62-29/0080010/185	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНИЦАЦЛДПТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 06.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	даннные отсутствуют
5	Отграничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Пандектное управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29/0080010/185-62/048/2022-36	
	срок, на который установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости, отпущение права и обременения объекта недвижимости:	Обременено с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102779929283	
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления ЭИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНИЦАЦЛДПТ", № 5060, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Именения и дополнения в правах доверительного управления ЭИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНИЦАЦЛДПТ", № 1, выдан 12.09.2022	
	сведения об отграничении права и о внесении ограничения в том, если такой договор заключен для управления ипотекой:	даннные отсутствуют	

полное наименование должника	документ подписан ЗАКЛЮЧИТЕЛИ ПОДПИСАЮ Стороны: 48191274604010900012194786046 Выписке: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Информация: 14.08.2022 12:00:00	инициалы, фамилия
------------------------------	--	-------------------

Копии предоставленных документов Заказчика (5/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Рядом 5 Лист 4

Лист № 1 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Лист №1 раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Квартальный номер: 62:29:0080010:185

Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

Индивидуаль. фамилия

индивидуаль. фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Субъект: 463172740042010602021947940400

Имярек: ФЕДОРОВА СУЛТАН ГИСУЛТОВАЙ

Идентификационный номер: 7910101202

Инициалы, фамилия

6	Земельные участки, объекты недр	данное отсутствует
7	Земельные участки, объекты недр	данное отсутствует
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данное отсутствует
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данное отсутствует
10	Привилегии и сведения о наличии преимущественного права покупки, преимущественного права на приобретение, права на приобретение, права на отчуждение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 3	Всего листов выписки: 8
Квартальный номер:	62:29:0080010:185



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов: 3
Кадастровый номер: 62:29:0080010:185		Номер этажа (этажей): 1

Лист 5

Масштаб: 1

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Вышестоящего должностного лица Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

инициалы, фамилия _____

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов: 3
Номер: 12.20/22-		Номер этажа (этажей): 1
Кадастровый номер: 62:29:0080010:185		

Лист 6

Масштаб: 1

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Вышестоящего должностного лица Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

инициалы, фамилия _____

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Вышестоящего должностного лица Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

инициалы, фамилия _____



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

Помещение		лист 7	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 8	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29/008001/01/185			
Номер этажа (этажи): 1			
06.12.2022:			
Лист № 5 раздела 5			
Помещение		лист 8	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 8	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29/008001/01/185			
Номер этажа (этажи): 1			
06.12.2022:			

Масштаб 1

Помещение		лист 7	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 8	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29/008001/01/185			
Номер этажа (этажи): 1			
06.12.2022:			
Лист № 5 раздела 5			
Помещение		лист 8	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 8	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29/008001/01/185			
Номер этажа (этажи): 1			
06.12.2022:			

Масштаб 1





вс от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярской области

Исполнение государственного задания

Исполнение государственного задания

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости сведений о залоге

Лист 1

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	62-29-0080010-186		
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	ИИНТРАРД/номер 21694 ВТН; Инвентарный номер 21694-3; Условный номер 62-62-01/363/2011-116		
Местоположение:	Красноярская область, г. Краснояр, ул. Собинова, д. 15а, подл. Н15		
Промышль, №2:	6418.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение НЗ		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Помежд № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	110418000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению, статусу собственности, а также об отнесении жилого помещения к определенному виду использования или иному виду специального использования:	данные отсутствуют		
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подручителя выписки:	Сведения об объекте недвижимости предоставлены правообладателем, Сбекина Людмила Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Андро-эмпатик" Д.У. Закрытым пакетом инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"		

полное наименование должности	инициалы, фамилия
Служебное удостоверение №: 463737040018110908001194016466	
Выдано: 04.07.2014	
Районный отдел: Красноярский край, г. Краснояр	
Районный отдел: Красноярский край, г. Краснояр	
Районный отдел: Красноярский край, г. Краснояр	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	62-29-0080010-186		

1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Исполнение инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	История ограничений государственной регистрации:	Дополнительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-186-62-048/2022-30	
	фронт, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ограничение действия договора доверительного управления - 31.05.2037г.	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Андро-эмпатик", ИНН: 1021729292283	
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления ЭИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ" - № 5060, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Исполнение и дополнение в правах доверительного управления ЭИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ" - № 1, выдан 12.09.2022	
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом:	данные отсутствуют	
	вид управления ипотекой:		

полное наименование должности	инициалы, фамилия
Служебное удостоверение №: 463737040018110908001194016466	
Выдано: 04.07.2014	
Районный отдел: Красноярский край, г. Краснояр	
Районный отдел: Красноярский край, г. Краснояр	

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

Помещение		Лист 3	
на объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 62:29/0080010/186			
6	Сведения о действующем, который осуществляет исполнение обязанностей государственной власти или государственной администрации		
7	Заявление в суд об истребовании или признании недействительным сделки	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственного права	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии ограничений и сведений о наличии установленных государственных ограничений на проведение операций с объектом недвижимости, связанных с осуществлением операций с объектом недвижимости, связанных с осуществлением операций с объектом недвижимости		

документ подписан

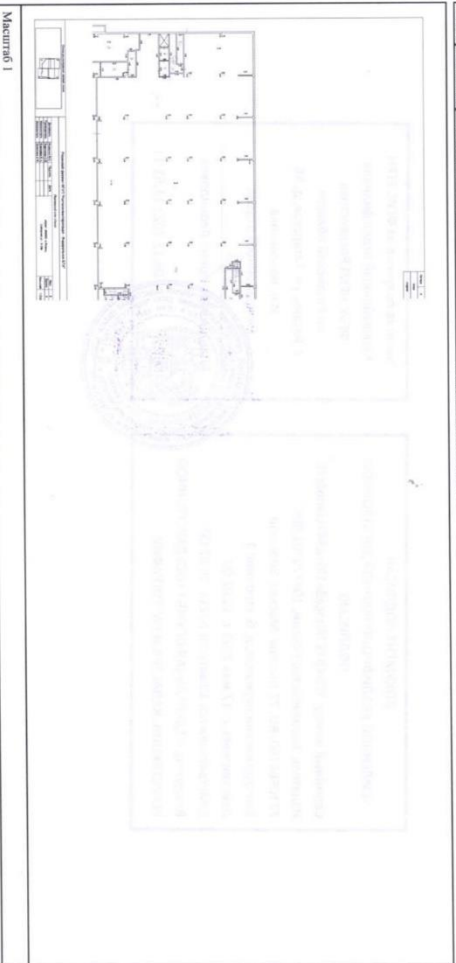
Электронной подписью

Степень защищенности информации: высокая

Подпись: 62:29/0080010/186

Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
План расположения помещения, выделенного на этаже (плане этажа)			
Помещение			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 62:29/0080010/186			
Номер этажа (этажей): 0			



документ подписан

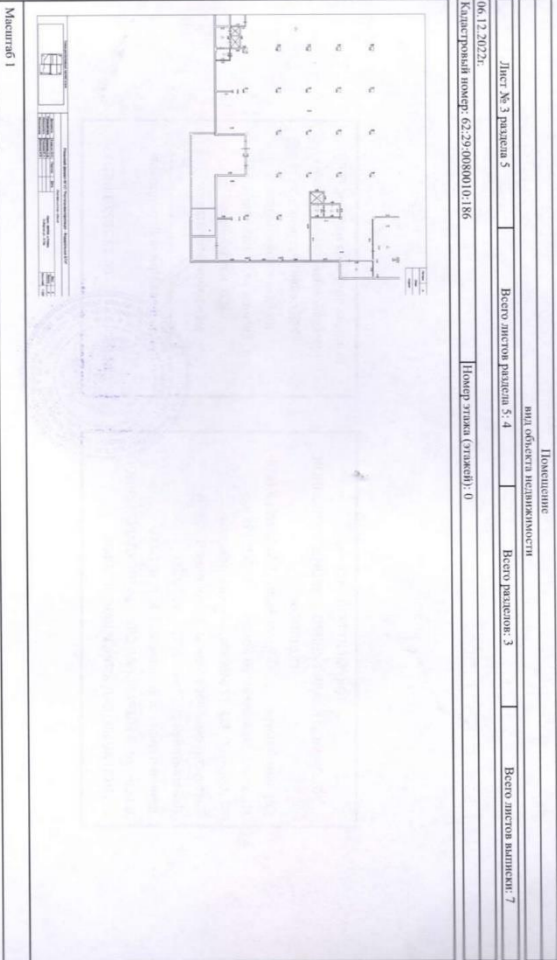
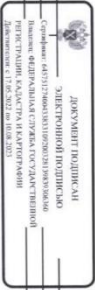
Электронной подписью

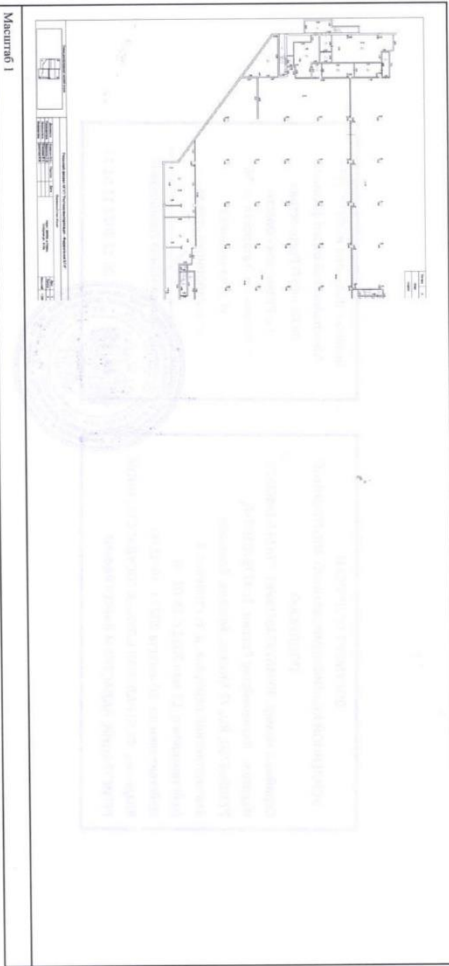

Степень защищенности информации: высокая

Подпись: 62:29/0080010/186

Инициалы, фамилия

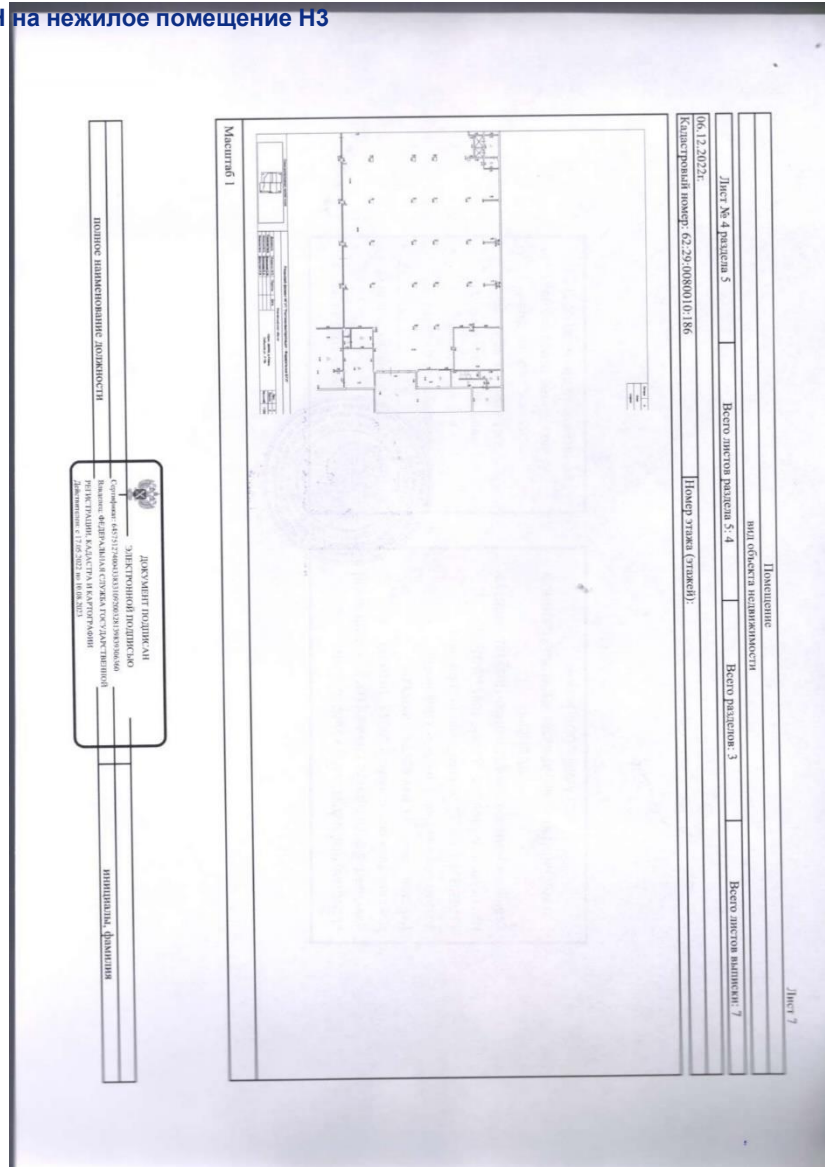
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

Помещение		Лист 6	
лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.12.2025.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:186		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			
Полное наименование должности			
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	

Помещение		Лист 5	
лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.12.2025.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:186		Номер этажа (этажей): 0	
			
Масштаб 1			
Полное наименование должности			
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ



Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 86 из 150





№ от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области

Иное наименование: Форм 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:

Помещение		Район 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
Кадастровый номер:	62-29-0080010-188		
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инициированный номер 21694 ВП; Инициированный номер 21694-5; Условный номер 62-62-01/383/2011-118		
Местоположение:	Рязанская область, г Рязань, ул Соборная, д 15а, пом 118		
Площадь, м2:	1606,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3, Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	62-29-0080010-66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	54466000		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда для размещения объектов недвижимого имущества, предназначенного для размещения или иного использования для коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные"		
Общие отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Семкин Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"		

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Район 2 Лист 2

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

Помещение		Район 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
Кадастровый номер:	62-29-0080010-188		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 62-29-0080010-188-62/048/2022-39 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягачивающие права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отягачивающие права и обременение объекта недвижимости		
5.1	Вид:	Архив	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-188-62/048/2022-39	
	рек. на который устанавливается отягачивающее право и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2018 5 лет	
	лицо, в пользу которого устанавливается отягачивающее право и обременение объекта недвижимости:	Алексей Степанович Владимирович	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягачивающие права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управомощающем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Копии предоставленных документов Заказчика (13/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки 25
06.12.2022г.		62:29/0080010/188	
Кадастровый номер:			
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или эмиссионной закладной.		
5.2	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрирующую запись об ипотеке:	Доверительное управление	
	вид:	065.12.2022.18.33.44	
	дата государственной регистрации:	62:29/0080010/188-62/048/2022-38	
	номер государственной регистрации:	065.12.2022.18.33.44	
	основание объекта недвижимости:	Основание сделки договора доверительного управления - 31.05.2017г.	
	дата, в пользу которого установленно ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Объектно-субординированной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-эпител": ИНН: 102779292283	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЭИИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ" - № 5060, выданы 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, отягченных права без истребования в силу закона согласия третьих лиц:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЭИИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ" - № 1, выданы 12.09.2022	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или эмиссионной закладной:	данные отсутствуют	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрирующую запись об ипотеке:	данные отсутствуют	

Лист 3

		Документ подписан	
		договором ипотеки	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 Сторона: 62:29/0080010/188/048/2022-38 Вид: 065.12.2022.18.33.44 Видове: 618/9/МАК/СТ/С/Д/АК/Т/В/И/О Регистрационный номер: 62:29/0080010/188/048/2022-38 Дата: 2022.09.12		 Сторона: 62:29/0080010/188/048/2022-38 Вид: 065.12.2022.18.33.44 Видове: 618/9/МАК/СТ/С/Д/АК/Т/В/И/О Регистрационный номер: 62:29/0080010/188/048/2022-38 Дата: 2022.09.12	

Лист 4

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки 25
06.12.2022г.		62:29/0080010/188	
Кадастровый номер:			
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о вложениях в отношения:	данные отсутствуют	
8	Заявление о признании права собственности на объект недвижимости:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовые акты и сведения о наличии госслужащих, но не расквалифицированных в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в отношении объектов недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на нежилое помещение Н5

06.12.2022г.

62:29/0080010/188

Кадастровый номер:

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего листов выписки 25

Документ подписан

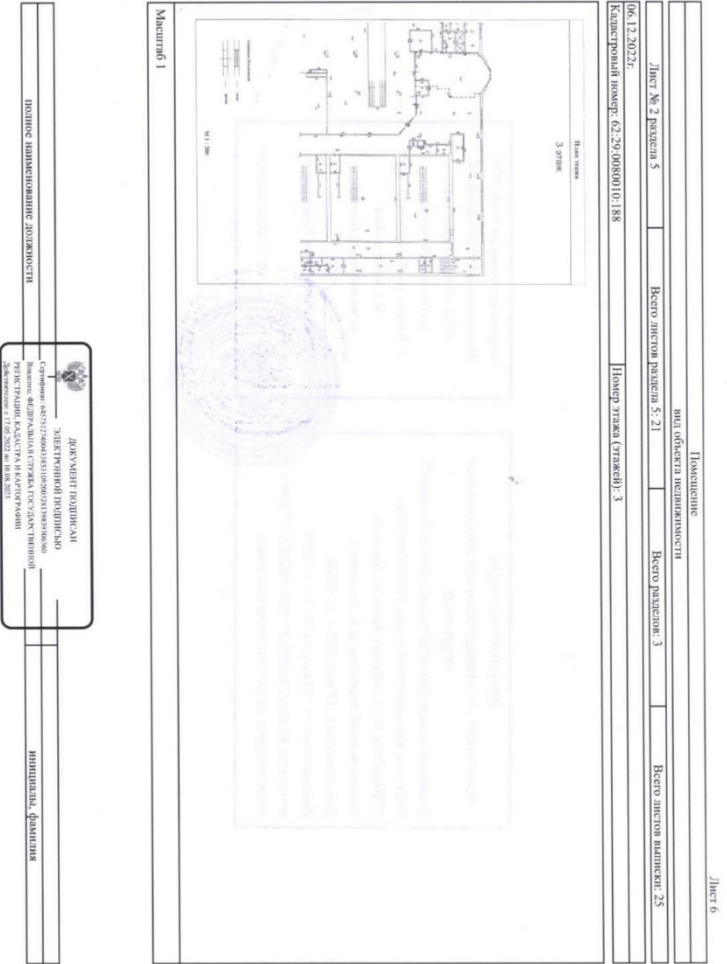
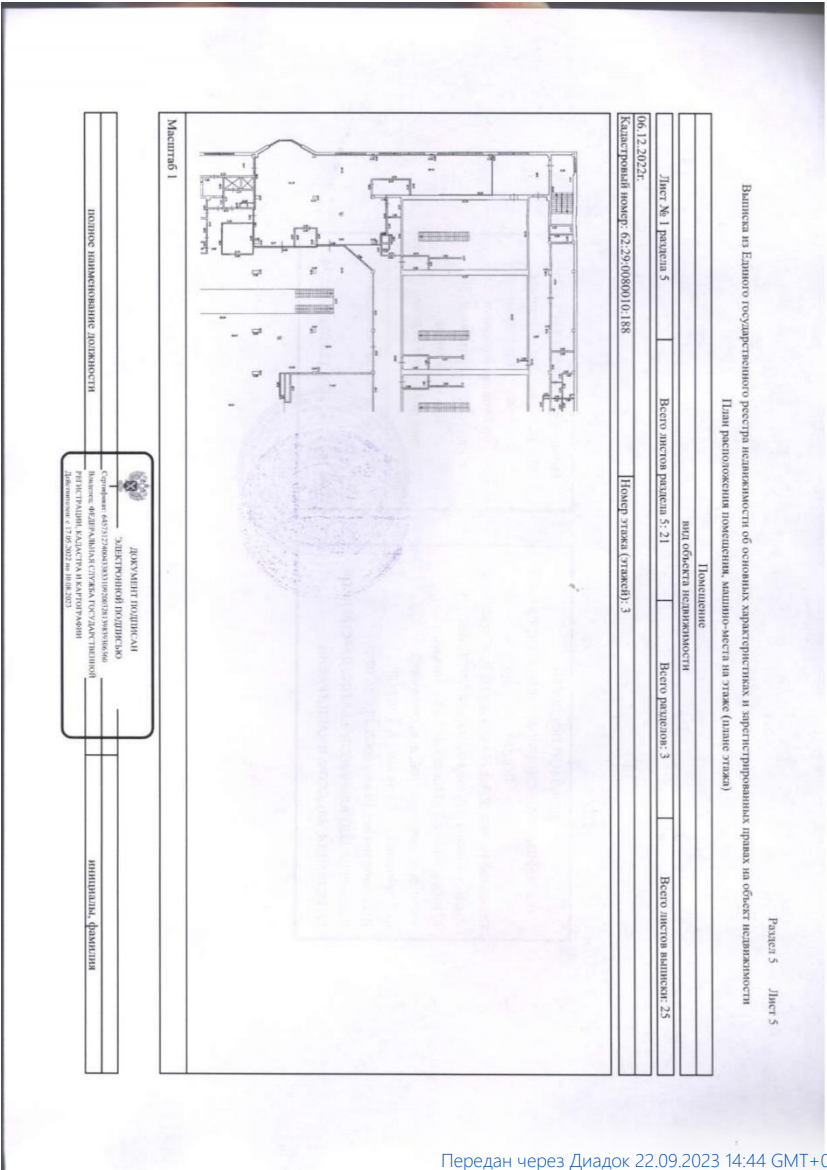
договором ипотеки

инициалы, фамилия

Сторона: 62:29/0080010/188/048/2022-38
 Вид: 065.12.2022.18.33.44
 Видове: 618/9/МАК/СТ/С/Д/АК/Т/В/И/О
 Регистрационный номер: 62:29/0080010/188/048/2022-38
 Дата: 2022.09.12



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25
Дата: 06.12.2022г.		
Кадатровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажи): 3



Документ подписан
 (Сиреневый квадратный штамп)
 Полное наименование должности: _____
 Инициалы, фамилия: _____

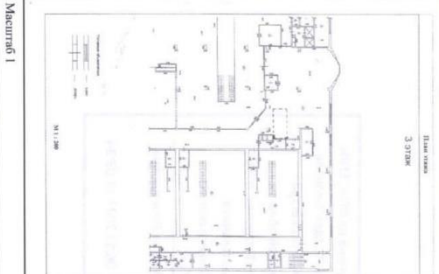
Помещение		
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25
Дата: 06.12.2022г.		
Кадатровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажи): 3

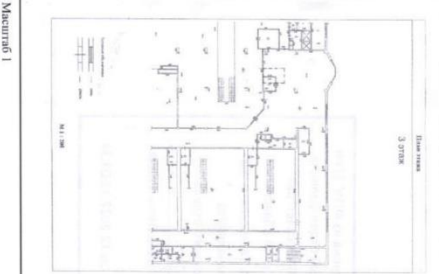


Документ подписан
 (Сиреневый квадратный штамп)
 Полное наименование должности: _____
 Инициалы, фамилия: _____



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение			
вид объекта недвижимости		Лист 9	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб: 1			
Документ подписан Электронной подписью Стороны: 462072204000102002021829896646 Вид документа: ВЫДАЧА СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			

Помещение			
вид объекта недвижимости		Лист 10	
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб: 1			
Документ подписан Электронной подписью Стороны: 462072204000102002021829896646 Вид документа: ВЫДАЧА СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25
Кадастровый номер: 62-29/0080010/188 Номер этажа (этажей): 3		

Лист 11

Масштаб 1

Документ подписан
Электронной подписью
Сиренко Александровича Николаевича
Именем Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
Датой подписания: 11.09.2023 № 188/2023

инициалы, фамилия

Помещение		
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25
Кадастровый номер: 62-29/0080010/188 Номер этажа (этажей): 3		

Лист 12

Масштаб 1

Документ подписан
Электронной подписью
Сиренко Александровича Николаевича
Именем Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
Датой подписания: 11.09.2023 № 188/2023

инициалы, фамилия

Документ подписан
Электронной подписью
Сиренко Александровича Николаевича
Именем Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
Датой подписания: 11.09.2023 № 188/2023

инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		Лист 13	
вид объекта недвижимости		Всего листов: 3	
Лист № 9 раздела 5		Всего листов выписки: 25	
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		[номер этажа (этажей)]: 3	
Масштаб: 1			

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		документ подписан	
		ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: 46797270404103109200031919990600 Имя: 46797270404103109200031919990600 Фамилия: 46797270404103109200031919990600 Инициалы: 46797270404103109200031919990600	
		инициалы, фамилия	

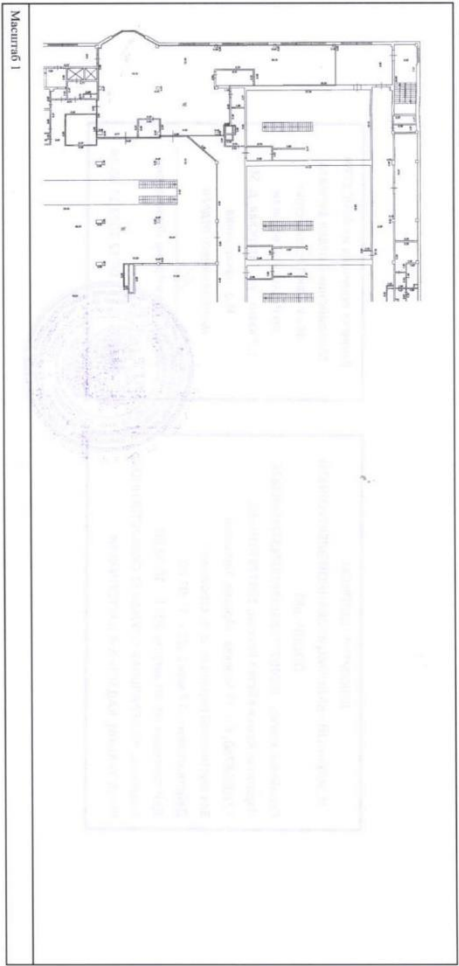
Помещение		Лист 12	
вид объекта недвижимости		Всего листов: 3	
Лист № 8 раздела 5		Всего листов выписки: 25	
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		[номер этажа (этажей)]: 3	
Масштаб: 1			

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		документ подписан	
		ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ Служба: 46797270404103109200031919990600 Имя: 46797270404103109200031919990600 Фамилия: 46797270404103109200031919990600 Инициалы: 46797270404103109200031919990600	
		инициалы, фамилия	



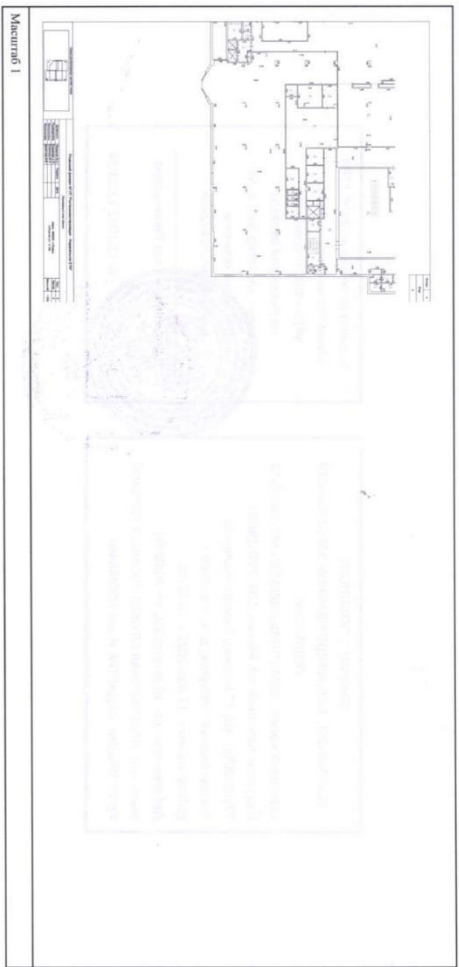
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
над объектом недвижимости		
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 25		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
[Пометка: этажи (этажей): 3]		



полное наименование должности	
[Подпись]	
[Степень]	
[Ссылка на документ]	
[Инициалы, фамилия]	

Помещение		
над объектом недвижимости		
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 25		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
[Пометка: этажи (этажей): 3]		



полное наименование должности	
[Подпись]	
[Степень]	
[Ссылка на документ]	
[Инициалы, фамилия]	



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	

Лист 16

Масштаб 1

Полное наименование должности

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКАЗЧИКОМ ПОДПИСЬЮ Сурдимова А.В. 01/12/2022 11:56:20 (06.12.2022) Инициалы Фамилия Сурдимова А.В. 01/12/2022 11:56:20 (06.12.2022)	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	

Лист 17

Масштаб 1

Полное наименование должности

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКАЗЧИКОМ ПОДПИСЬЮ Сурдимова А.В. 01/12/2022 11:56:20 (06.12.2022) Инициалы Фамилия Сурдимова А.В. 01/12/2022 11:56:20 (06.12.2022)	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 25		
06.12.2022г.		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
Полное наименование должности: 3		

Масштаб 1

План этажа
3 этаж

06.12.2022г.

Кадастровый номер: 62:29:0080010:188

Полное наименование должности: 3

Лист 17

Помещение	
Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 25	
06.12.2022г.	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188	
Полное наименование должности: 3	

Масштаб 1

План этажа
3 этаж

06.12.2022г.

Кадастровый номер: 62:29:0080010:188

Полное наименование должности: 3

Лист 18

Помещение	
Лист № 14 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 25	
06.12.2022г.	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188	
Полное наименование должности: 3	

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3
вид объекта недвижимости		
Лист 20		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
№ 12:20/21:		
[номер этажа (этажей): 3]		
Масштаб 1		
<p>полное наименование должности</p> <p>полное наименование должности</p> <p>полное наименование должности</p>		
<p>документ подписан</p> <p>Супруги, зарегистрированные совместно и являющиеся владельцами совместно нажитого имущества, подтверждают достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, качества и достоверности данных, указанных в Едином государственном реестре недвижимости.</p> <p>инициалы, фамилия</p>		

Помещение		
Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3
вид объекта недвижимости		
Лист 19		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
№ 12:20/21:		
[номер этажа (этажей): 3]		
Масштаб 1		
<p>полное наименование должности</p> <p>полное наименование должности</p> <p>полное наименование должности</p>		
<p>документ подписан</p> <p>Супруги, зарегистрированные совместно и являющиеся владельцами совместно нажитого имущества, подтверждают достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, качества и достоверности данных, указанных в Едином государственном реестре недвижимости.</p> <p>инициалы, фамилия</p>		



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение
на объект недвижимости

Лист № 17 раздела 5 Всего листов раздела 5: 21 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 25

Кадастровый номер: 62-29-0080010-188 Номер этажа (этажей): 4

Лист 21

Масштаб 1

Лист № 18 раздела 5 Всего листов раздела 5: 21 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 25

Кадастровый номер: 62-29-0080010-188 Номер этажа (этажей): 4

Лист 22

Масштаб 1

полное наименование должности

полное наименование должности

инициалы, фамилия

инициалы, фамилия

Документ подписан
Электронной подписью
Субъекта: 48371230401231092020212939263666
Идентификатор документа: 62-29-0080010-188-001
Идентификатор документа: 62-29-0080010-188-001

Документ подписан
Электронной подписью
Субъекта: 48371230401231092020212939263666
Идентификатор документа: 62-29-0080010-188-001
Идентификатор документа: 62-29-0080010-188-001



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение			
вид объекта недвижимости		Всего листов: 3	
Лист № 19 раздела 5		Всего листов: 25	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 4	
Лист 23			
Масштаб: 1			
Документ подписан Электронной подписью Стороны: 4837327868438119268293199280686 Выдана: ФГБУ «КАДАСТР РОССИИ» в Московской области Р/К: 7707083893, К/К: 0707083893, И/К: 0707083893			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			

Помещение			
вид объекта недвижимости		Всего листов: 3	
Лист № 21 раздела 5		Всего листов: 25	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 4	
Лист 25			
Масштаб: 1			
Документ подписан Электронной подписью Стороны: 4837327868438119268293199280686 Выдана: ФГБУ «КАДАСТР РОССИИ» в Московской области Р/К: 7707083893, К/К: 0707083893, И/К: 0707083893			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Лист № 20 раздела 5		Всего листов раздела 5: 21		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 25	
Кодированный номер: 62:29:080010:188		Номер этажа (этажей): 4					
Помещение							
вид объекта недвижимости							
Лист 24							

Масштаб 1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				Инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКРЕПЛЕН ПОДПИСЬЮ С помощью средств электронной подписи Выдана Федеральным службам государственной регистрации, кадастра и картографии 2023.09.22 10:48:20 (MSK)					





вк от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

наименование органа государственной власти

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:

Помещение		Район 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Лист раздела: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-189	Кадастровый номер:	62-29-0080010-189
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010	Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011	Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 21694 БТИ; Идентификационный номер 21694-6; Условный номер 62-62-01/7833/2011-119	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 21694 БТИ; Идентификационный номер 21694-6; Условный номер 62-62-01/7833/2011-119
Местоположение:	Республика Хакасия, г.Рыбная, ул.Соборная, д.15а, пом.Н6	Местоположение:	Республика Хакасия, г.Рыбная, ул.Соборная, д.15а, пом.Н6
Площадь, кв.м:	1011,2	Площадь, кв.м:	1011,2
Наименование:	Нежилое помещение	Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	этаж № 3	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	34324900	Кадастровая стоимость, руб.:	34324900
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об ограничениях по распоряжению объектом недвижимости, в том числе в отношении права собственности, права пользования или иного вещного права, к которым принадлежит данное имущество независимо от способа его приобретения:	данные отсутствуют	Сведения об ограничениях по распоряжению объектом недвижимости, в том числе в отношении права собственности, права пользования или иного вещного права, к которым принадлежит данное имущество независимо от способа его приобретения:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застрахованное, ранее учтенное"	Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застрахованное, ранее учтенное"
Общие сведения:	данные отсутствуют	Общие сведения:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застрахованное, ранее учтенное". Сведения о документе, удостоверяющем личность: Полное наименование должности: "Управляющая компания "Альфа-капитал" И.У. Завещательный даритель/назначивший фонд/назначивший объект недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	Получатель выписки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застрахованное, ранее учтенное". Сведения о документе, удостоверяющем личность: Полное наименование должности: "Управляющая компания "Альфа-капитал" И.У. Завещательный даритель/назначивший фонд/назначивший объект недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
полное наименование должности	полное наименование должности	полное наименование должности	полное наименование должности
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

Район 2 Лист 2

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

Помещение		Район 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Лист раздела: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-189	Кадастровый номер:	62-29-0080010-189

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Вызывает инвестиционные права закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Оклад договора собственности "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации ограничений прав без необходимости в силу закона создания третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Инд.: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который устанавливаются ограничение прав и обременение действия договора доверительного управления - 31.05.2037г. обременение объекта недвижимости: иниц., в пользу которого установлены ограничения: право и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 05.12.2022 18:33:44 62-29-0080010-189-62-048/2022-21 11.08.2022 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102779292283 Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ". № 5060, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации залога, права, ограничения права без необходимости в силу закона создания третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют данные отсутствуют	

полное наименование должности	полное наименование должности	полное наименование должности	полное наименование должности
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

Копии предоставленных документов Заказчика (27/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Реквизиты Лица 4

Лицевой № 1 раздела 5

Всего листов раздела 5: 2

Лицевой № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего листов выписки: 5

Квартальный номер: 62-29-0080010-189

Номер этажа (этажей): 3

Помещение

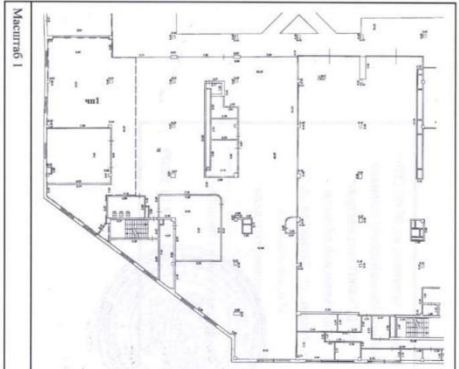
вид объекта недвижимости

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

06.12.2022г.

Масштаб 1



Документ подписан
Электронной подписью
Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии
Датой подписания: 11.06.2022 г. № 06.12.2022

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лицевой № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего листов выписки: 5

Квартальный номер: 62-29-0080010-189

Лицевой № 1 раздела 5

Всего листов раздела 5: 2

Всего листов выписки: 5

Квартальный номер: 62-29-0080010-189

6	Завлаживающее и сособиное пользование права распоряжения:	данные отсутствуют
7	Сведения о ипотеке и в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Привлечение и сведения о наличии паспортизации, но отсутствуют государственной регистрации права (персона, предоставление права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют

Документ подписан
Электронной подписью
Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии
Датой подписания: 11.06.2022 г. № 06.12.2022

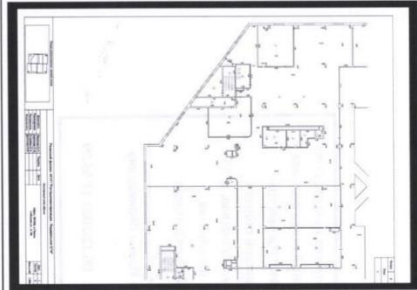
инициалы, фамилия



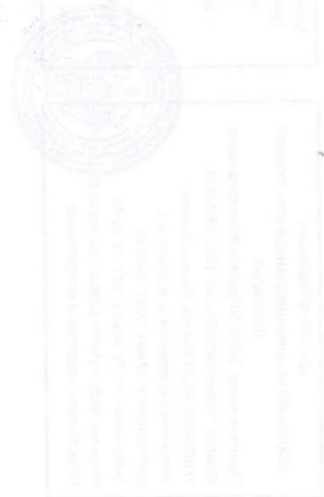
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6


Помещение		
инд. объекта недвижимости		
Лист № 2 из листа 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего листов: 3
Лист 5		
Клиентский номер: 62/29/0080010189		
Номер этажа (этажей):		

Масштаб 1



Масштаб 1



 <p>Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по интеллектуальной собственности</p>	<p>директор филиала _____</p> <p>инициалы, фамилия</p>
---	--





от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
в Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	62-29/0080010/298	Кадастровый номер:	62-29/0080010/298
Номер кадастрового квартала:	62-29/0080010	Номер кадастрового квартала:	62-29/0080010
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2014	Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2014
Ранее присвоенный кадастровый учётный номер:	данные отсутствуют	Ранее присвоенный кадастровый учётный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соболева, д. 15а, под. Н7	Местоположение:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соболева, д. 15а, под. Н7
Площадь, м2:	382	Площадь, м2:	382
Назначение:	Нежилое	Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение Н7	Наименование:	нежилое помещение Н7
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	15595900	Кадастровая стоимость, руб:	15595900
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/0080010/66	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/0080010/66
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или назначения для предоставления отдельного жилого помещения:	данные отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или назначения для предоставления отдельного жилого помещения:	данные отсутствуют
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"
Общие объекты:	данные отсутствуют	Общие объекты:	данные отсутствуют
Подручные объекты:	Сведения об объекте недвижимости (представитель, правообладатель), правообладатель. Объектом с ограниченной ответственностью "Альфа-капитал" Д.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	Подручные объекты:	Сведения об объекте недвижимости (представитель, правообладатель), правообладатель. Объектом с ограниченной ответственностью "Альфа-капитал" Д.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Помещение		Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	62-29/0080010/298	Кадастровый номер:	62-29/0080010/298
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выполнение инвестиционных план Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отражение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости, ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки залога и о доворе управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют		данные отсутствуют

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Копии предоставленных документов Заказчика (30/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

Помещение		Лист 3	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Квартальный номер:		62-29-0080010-298	
6	Завешивание и срывание пломбы права грехования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о моржевании и отпощении зарегистрпированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Прокрапирования и сведения о наличии пещуствия, но отсутствия государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сериал: 4613121600139110908029129806066
 Идентификационный номер документа: 62-29-0080010-298-001
 Дата подписания: 16.12.2021 16:50:01 (MS-DOS)

инициалы, фамилия

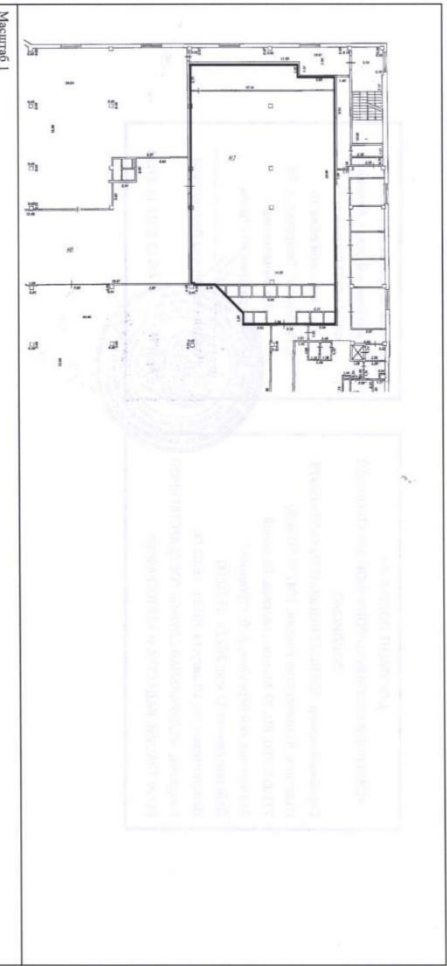
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Рядов: 5 Лист: 4

Дана информация помещения, машино-места на этаже (далее - этаж)

Помещение

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Квартальный номер: 62-29-0080010-298	Номер этажа (этажей): 2		



Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сериал: 4613121600139110908029129806066
 Идентификационный номер документа: 62-29-0080010-298-001
 Дата подписания: 16.12.2021 16:50:01 (MS-DOS)

инициалы, фамилия





вс от 12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярской области

наименование органа государственной власти

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 Лист 1

Лист № 1 Листа 1	Всего листов листа: 1	Всего листов выписки: 4	Помещение	вид объекта недвижимости
06.12.2022	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
Кадастровый номер:	62-29-0080010	62-29-0080010		
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010	62-29-0080010		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2014	31.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Местоположение:	Красноярская область, г. Краснояр, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н8	Красноярская область, г. Краснояр, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н8		
Площадь, кв. м:	811	811		
Назначение:	Нежилое	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение Н8	Нежилое помещение Н8		
Номер, эти этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	26925000	26925000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66	62-29-0080010-66		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению, определению его назначения по использованию или назначению для иного назначения по специальному назначению:	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Статус земли: об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Подручные выписки:	Сведения об объекте недвижимости (представитель правообладателя), правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Л/У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Сведения об объекте недвижимости (представитель правообладателя), правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Л/У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"		

Лист № 1 Листа 2	Всего листов листа: 2	Всего листов выписки: 4	Помещение	вид объекта недвижимости
06.12.2022	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		

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

Лист 2 Лист 2

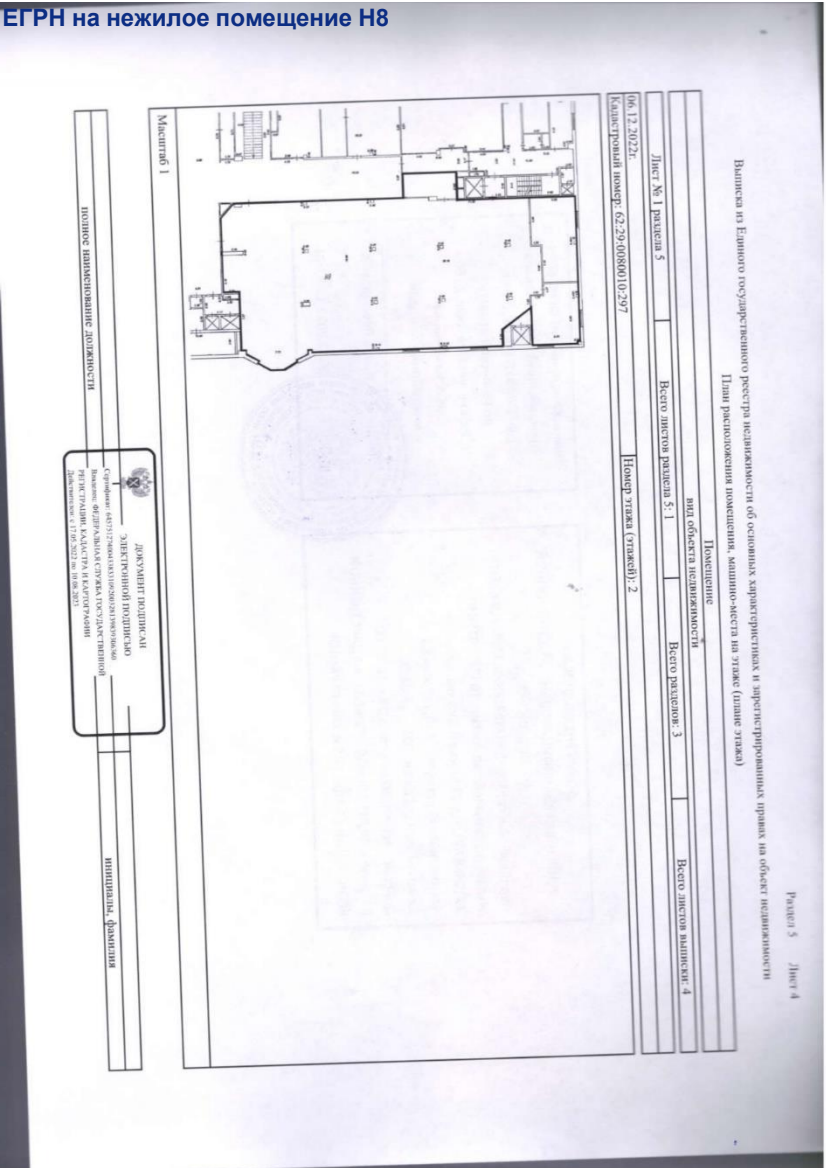
Лист № 1 Листа 2	Всего листов листа: 2	Всего листов выписки: 4	Помещение	вид объекта недвижимости
06.12.2022	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18.33.44	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют	
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
5.1	вид:	Депозитарное управление		
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18.33.44		
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-297-62/048-2022-28		
	срок, на который установлена ограничение: права и обременение действия договора доверительного управления - 31.05.2037г.			
	сведения об объекте недвижимости: ограничение права и обременение действия договора доверительного управления "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛИНН-основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛИНН-102773929283		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 596д, выдан 11.08.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выдан 12.09.2022		
	данные о зарегистрированных ограничениях, ипотеке и иных видах регистрации имущества, находящихся в залоге у залогодержателя, сведения о зарегистрированных ограничениях, ипотеке и иных видах регистрации имущества, находящихся в залоге у залогодержателя, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

Лист № 1 Листа 2	Всего листов листа: 2	Всего листов выписки: 4	Помещение	вид объекта недвижимости
06.12.2022	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18.33.44	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют	
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
5.1	вид:	Депозитарное управление		
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18.33.44		
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-297-62/048-2022-28		
	срок, на который установлена ограничение: права и обременение действия договора доверительного управления - 31.05.2037г.			
	сведения об объекте недвижимости: ограничение права и обременение действия договора доверительного управления "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛИНН-основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛИНН-102773929283		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 596д, выдан 11.08.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выдан 12.09.2022		
	данные о зарегистрированных ограничениях, ипотеке и иных видах регистрации имущества, находящихся в залоге у залогодержателя, сведения о зарегистрированных ограничениях, ипотеке и иных видах регистрации имущества, находящихся в залоге у залогодержателя, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

Лист № 1 Листа 2	Всего листов листа: 2	Всего листов выписки: 4	Помещение	вид объекта недвижимости
06.12.2022	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18.33.44	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют	
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
5.1	вид:	Депозитарное управление		
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18.33.44		
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-297-62/048-2022-28		
	срок, на который установлена ограничение: права и обременение действия договора доверительного управления - 31.05.2037г.			
	сведения об объекте недвижимости: ограничение права и обременение действия договора доверительного управления "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛИНН-основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛИНН-102773929283		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 596д, выдан 11.08.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выдан 12.09.2022		
	данные о зарегистрированных ограничениях, ипотеке и иных видах регистрации имущества, находящихся в залоге у залогодержателя, сведения о зарегистрированных ограничениях, ипотеке и иных видах регистрации имущества, находящихся в залоге у залогодержателя, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

Лист № 1 Листа 2	Всего листов листа: 2	Всего листов выписки: 4	Помещение	вид объекта недвижимости
06.12.2022	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-297	62-29-0080010-297		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18.33.44	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют	
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
5.1	вид:	Депозитарное управление		
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18.33.44		
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-297-62/048-2022-28		
	срок, на который установлена ограничение: права и обременение действия договора доверительного управления - 31.05.2037г.			
	сведения об объекте недвижимости: ограничение права и обременение действия договора доверительного управления "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛИНН-основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛИНН-102773929283		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 596д, выдан 11.08.2022		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЭПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выдан 12.09.2022		
	данные о зарегистрированных ограничениях, ипотеке и иных видах регистрации имущества, находящихся в залоге у залогодержателя, сведения о зарегистрированных ограничениях, ипотеке и иных видах регистрации имущества, находящихся в залоге у залогодержателя, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ВЫДАЧА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ И КАДАСТРА

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Кадасстровый номер:	62-29-0080010-297	Помещение	Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.12.2022			
6	Заведения о дееспособности, который осуществляет управление объектом недвижимости	данные отсутствуют	
7	Заведения о банкротстве должника	данные отсутствуют	
8	Заведения о наличии решения об уплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Заведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Заведения о наличии государственной регистрации, но отсутствуют сведения о наличии государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют	





№ от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области

Подпись ответственного лица: _____

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:

Лист 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	62-29-0080010-300	
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010	
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соборная, д. 13а, пом. Н9	
Адрес:	607-4	
Площадь, кв. м:	Нежилое	
Назначение:	Нежилое помещение Н9	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	22673000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду разрешенного использования (для объектов недвижимости иного вида, к жилищным помещениям иного вида, специальному использованию или иному виду жилого помещения):	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	
Особые отметки:	Сведения об объекте отсутствуют	
Подучетная выписка:	Сведения: Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Промокабелка: Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Д/У. Закрытым первым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	62-29-0080010-300	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Одна доля в собственности 62-29-0080010-300-62/048/2022-30 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягчения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отягчение права и обременение объекта недвижимости:	Арбитраж	данные отсутствуют
5.1	Вид:	05.12.2022 18:33:44	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	данные отсутствуют
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-300-62/048/2022-30	данные отсутствуют
	рок, на который установлено отягчение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2018 5 лет	данные отсутствуют
	обременение объекта недвижимости:	Арбитраж Сведения Валдишрова	данные отсутствуют
	вид, в котором совершено отягчение права и обременение объекта недвижимости:	Договор з/упин-продажи, выдан 25.10.2022	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 79п, выдан 17.07.2018	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отягчения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	документ подписан	инициалы, фамилия

Копии предоставленных документов Заказчика (34/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9



		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
	Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
	Кадастровый номер:	62-29/0080010-3/00	Всего листов выписки: 6
06.12.2021:			
5.2	внесения в Единый государственный реестр недвижимости объектов недвижимости, подлежащих государственной регистрации и внесению изменений или дополнений в Единый государственный реестр недвижимости;		
	дата государственной регистрации:	Доверительное управление	
	номер государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	62-29/0080010-3/00-62/048/2022-29	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102779292283	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗИНФ недвижимостью "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 5060, выданы 11.08.2022	
	внесения об осуществлении государственной регистрации без государственной регистрации без государственного в силу закона ограничения третьего лица, органа:	Исполнения и допозачина в правила доверительного управления ЗИНФ недвижимостью "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выданы 12.09.2022	
	внесения об осуществлении государственной регистрации без государственного в силу закона ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	внесения об осуществлении государственной регистрации без государственного в силу закона ограничения третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
	Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
	Кадастровый номер:	62-29/0080010-3/00	Всего листов выписки: 6
06.12.2021:			
6	Зачленение в Едином порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении заложенного имущества	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости или его аналогов	данные отсутствуют	
10	Права требования и сведения о наличии поступающих, но отсутствующих не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

Лист 4

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
	Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
	Кадастровый номер:	62-29/0080010-3/00	Всего листов выписки: 6
06.12.2021:			
6	Зачленение в Едином порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении заложенного имущества	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости или его аналогов	данные отсутствуют	
10	Права требования и сведения о наличии поступающих, но отсутствующих не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
	Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
	Кадастровый номер:	62-29/0080010-3/00	Всего листов выписки: 6
06.12.2021:			
6	Зачленение в Едином порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении заложенного имущества	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости или его аналогов	данные отсутствуют	
10	Права требования и сведения о наличии поступающих, но отсутствующих не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План нежилого помещения, машино-места на этаже (платье этаж)

Лист 5 Лист 5

Помещение			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Кадastreвый номер: 62:29:0080010:300 Номер этажа (этажей): 3			

Масштаб 1

3 этаж

Экспертное заключение
 «Специальное экспертное заключение о соответствии плана нежилого помещения, машино-места на этаже (платье этаж) техническим требованиям, предъявляемым к документам, прилагаемым к Единому государственному реестру недвижимости»
 от 14.09.2023 № 10/2023/ЭЭ
 Специалист: Мухоморова Анастасия Александровна
 Подпись: Мухоморова Анастасия Александровна
 М.П. ООО «Группа Финансового Консультирования»

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Документ подписан
 Электронной подписью
 Сертификат: 463732764043210908010319090606
 Номер: 4620744043210908010319090606
 Дата выдачи: 19.06.2023 № ИВ.001

Помещение			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Кадastreвый номер: 62:29:0080010:300 Номер этажа (этажей):			

Масштаб 1

3 этаж

Экспертное заключение
 «Специальное экспертное заключение о соответствии плана нежилого помещения, машино-места на этаже (платье этаж) техническим требованиям, предъявляемым к документам, прилагаемым к Единому государственному реестру недвижимости»
 от 14.09.2023 № 10/2023/ЭЭ
 Специалист: Мухоморова Анастасия Александровна
 Подпись: Мухоморова Анастасия Александровна
 М.П. ООО «Группа Финансового Консультирования»

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Документ подписан
 Электронной подписью
 Сертификат: 463732764043210908010319090606
 Номер: 4620744043210908010319090606
 Дата выдачи: 19.06.2023 № ИВ.001





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярской области

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Рядом 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 1 - 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Уральская область, г. Краснояр, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н10		
Местоположение:	1510-4		
Прощадь, м2:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое помещение Н10		
Наименование:	Этаж № 3		
Номер, или этаж, на котором расположено помещение, машино-место			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	51487000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилья по состоянию на дату присвоения кадастрового номера, а также по состоянию на дату государственного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общие отметки:	данные отсутствуют		
Подучастка выписки:	Сведения об объекте недвижимости представлены правообладателем, правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛУ. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"		

документ подписан
 Электронной подписью
 Стороны: 4837224000101000020128898066
 Выписки: 62-29-0080010-299-62/048/2022-21
 Регистрации: КРАСНОЯРСК И КРАСНОЯРСКАЯ ОБЛАСТЬ
 Дата подписания: 05.12.2022 18:33:44

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Секция о зарегистрированных правах
 Рядом 2 Лист 2

Помещение		Рядом 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 2 - 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Правильные инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа опеки:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-299-62/048/2022-23	
	рек. на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102773929283	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение права государственной регистрации:	Правильные инвестиционные управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	основание государственной регистрации:	Назначение и дополнение в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа опеки:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре залога:	данные отсутствуют	
	рек. управления ипотекой:		

документ подписан
 Электронной подписью
 Стороны: 4837224000101000020128898066
 Выписки: 62-29-0080010-299-62/048/2022-21
 Регистрации: КРАСНОЯРСК И КРАСНОЯРСКАЯ ОБЛАСТЬ
 Дата подписания: 05.12.2022 18:33:44

инициалы, фамилия

Копии предоставленных документов Заказчика (37/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

Копии предоставленных документов Заказчика (38/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов выписки: 5	
Помещение					
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов выписки: 5	
Объект недвижимости					
Объект недвижимости		62-29/008/010/299			
Квартальный номер:					
сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений и регистрационных записей об ипотеке:					
5.2	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение обременения объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Архив 05.12.2022 18:33:44 62-29/008/010/299-62/048/2022-22 Срок действия с 28.07.2014 по 29.11.2023 ИБУФинансе взаимное общество "Девский мир", ИНН: 7729355029	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2022	Договор уступки-продажи, выдан 03.11.2015	Договор уступки-продажи, выдан 03.11.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки недвижимости без регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости:					
сведения об управляющей компании и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления ипотекой:					
		данные отсутствуют		данные отсутствуют	

документ выписки

Судебное депозитарное учреждение "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом" (Федеральное агентство по управлению государственным имуществом)

Исполнитель: фамилия

Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов выписки: 5	
Помещение					
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего листов выписки: 5	
Объект недвижимости					
Объект недвижимости		62-29/008/010/299			
Квартальный номер:					
сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационные записи об ипотеке:					
6	сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об ипотеке:	данные отсутствуют			
7	сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об ипотеке:	данные отсутствуют			
8	сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об ипотеке:	данные отсутствуют			
9	сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Правомогущая и сведения о наличии поставших, но не расходуемых закладных о предоставлении государственной регистрации права (предоставление государственной регистрации права обременения объекта недвижимости, сведения о отпущении объекта недвижимости):	отсутствуют			

документ выписки

Судебное депозитарное учреждение "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом" (Федеральное агентство по управлению государственным имуществом)

Исполнитель: фамилия


Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Рядом 5 Лист 5

Помещение -	
для объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 из листа 5	Всего листов рядов: 1
Кодовый номер: 62:29:080010:299	Номер этажа (этажей): 3

Масштаб: 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДЕПУТАТ ПАРЛАМЕНТА
ЭЛЕКТРОНИЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 629727400632010906292878936360
Выдана: 04.04.2022 10:00:00
Действительна с: 11.09.2022 по: 04.04.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, Фамилия





№ от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярской области

Исполнительное отделение ФРС по Красноярской области

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:

Помещение		Рядом 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 1 - 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	Кадастровый номер:	62:29:0080010:299	
	Номер кадастрового квартала:	62:29:0080010	
	Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Уральская область, г. Краснояр, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н10	
	Местоположение:	1510.4	
	Промышль, №2:	Нежилое	
	Назначение:	Нежилое помещение Н10	
	Наименование:	Этаж № 3	
	Номер, или этаж, на котором расположено помещение, машино-место		
	Вид жилого помещения:	данное отсутствуют	
	Кадастровая стоимость, руб.:	51487000	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62:29:0080010:66	
	Вид разрешенного использования:	данное отсутствуют	
	Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилья по назначению специализированного жилищного фонда, а также по назначению для предоставления жилищного субсидирования:	данное отсутствуют	
	Сведения об отнесении объекта к объектам культурного наследия:	данное отсутствуют	
	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "агрокладные"	
	Общие отметки:	данное отсутствуют	
	Подручные выписки:	Сведения об объекте недвижимости представлены правообладателем, правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛУ. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

Помещение		Рядом 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 2 - 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	Кадастровый номер:	62:29:0080010:299	

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

Помещение		Рядом 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 2 - 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	Кадастровый номер:	62:29:0080010:299	

Помещение		Рядом 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 2 - 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Правление инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 06:29:0080010:299:62/048/2022:21 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа опеки:	4.1	данное отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62:29:0080010:299:62/048/2022:23	
	рек. на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102773929283	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение права государственной регистрации:	Правление паевого инвестиционного фонда "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	основание государственной регистрации:	Назначение и дополнение в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данное отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре залога:	данное отсутствуют	
	рек. на который установлен договор залога:	данное отсутствуют	
	рек. на который установлен договор залога:	данное отсутствуют	

Помещение		Рядом 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 2 - 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	Кадастровый номер:	62:29:0080010:299	



Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
Обл.12/20/22/	62-29/008/01/0-2/99	
Квартальный номер:		
сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений и регистрационных записей об ипотеке:		
5.2	Арбитраж 05.12.2022 18:33:44 62-29/008/01/0-2/99-62/048/2022-22 Срок действия с 28.07.2014 по 29.11.2023 1)Бухгалтерское общество "Детский мир", ИНН: 7729355029 2) Договор купли-продажи, выдан 25.10.2022 3) Договор уступки-продажи, выдан 03.11.2015 4) Дополнительное соглашение №2 от 01.01.2015 к депонитарному договору ареста №333, № 2, выдан 01.01.2015 5) Дополнительное соглашение №4 от 15.11.2016 к депонитарному договору ареста № 333, выдан 15.11.2016 6) Дополнительное соглашение №5 от 15.12.2017 к депонитарному договору ареста №333 от 15.05.2014 г., № 5, выдан 15.12.2017 7) Договорный договор ареста, № 333, выдан 15.05.2014	
сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в силу закона, соглашения преемства, иная, другая:		данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о депонировании залогов, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

документ выписки		инициалы, фамилия
полное наименование документа		
полное наименование документа		

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
Обл.12/20/22/	62-29/008/01/0-2/99	
Квартальный номер:		

сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационные записи об ипотеке:		
6	Завеление в Судебном порядке. Права Трекования:	данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правомогущая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации прав (претензия, заявление о предоставлении информации об объекте недвижимости, сведения и отнесения объекта недвижимости):	отсутствуют

документ выписки		инициалы, фамилия
полное наименование документа		
полное наименование документа		

Копии предоставленных документов Заказчика (41/75)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Рядом 5 Лист 5

Помещение -		
для объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
Коды: Единый номер: 62:29:0808010:299		
[Изнач. этаж: (этажи): 3]		

Масштаб: 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДЕПУТАТ ПАРЛАМЕНТА
ЭЛЕКТРОНИЙ ПОДПИСЬЮ
Средство для создания цифровой подписи
Депутатский кабинет № 1116 от 11.09.2023

Инициалы, фамилия





вс от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

наименование государственной службы

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		Рассел. 1. Лист 1	
Лист № 1 рассел. 1	Всего листов рассел. 1: 1	Всего расселов: 3	Всего листов выписки: 4
06.12.2022:	Кадастровый номер:	62:29:0080010:8	
	Номер кадастрового выдела:	62:29:0080010	
	Дата прекращения кадастрового номера:	22.03.1996	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 62:29:0080010:0008; 088001000003	
	Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Ориентир задан правлен. Плотный адрес ориентир: обл. Красноярск, г. Равиль, ул. Ленина, 59 (Советский округ), 316 +7-34	
	Площадь, м2:	5019660	
	Кадастровая стоимость, руб.:	данное отсутствует	
	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Категория земель:	Для обслуживания parcels	
	Виды разрешенного использования:	Использование по назначению	
	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
	Общие сведения:	данные отсутствуют	
	Подручные выписки:	Сведения Дмитрий Викторович (представить правообладателя) Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	

Документ подлинник		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			
Субъект: Красноярский край Инициалы: Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"			

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 рассел. 2	Всего листов рассел. 2: 2	Всего расселов: 3	Всего листов выписки: 4
06.12.2022:	Кадастровый номер:	62:29:0080010:8	
1	Правообладатель (правообладатели):		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 05.12.2022 18:33:44	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют	
5	Отчуждение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотечное управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62:29:0080010:8-62/048/2022-25	
	рек. на который установлена ипотека:	62:29:0080010:8-62/048/2022-24	
	субъект и в пользу которого установлена ипотека:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ИНН: 10277929283	
	права и обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления, ЗИФ, недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 9060, выдан 11.08.2022	
	основание государственной регистрации:	Наказания и допечения и правила доверительного управления "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Документ подлинник		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			
Субъект: Красноярский край Инициалы: Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"			

Копии предоставленных документов Заказчика (43/75)

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Лист №3 раздела 3		Всего листов выписки: 4	
06.12.2023г.		62:29:0080010:8	
Кадастровый номер:		62:29:0080010:8	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение объектов недвижимости депозитарием:			
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение объектов недвижимости депозитарием:			
6	Завещание в одностороннем порядке права требования: зарегистрированного лица, об ипотеке:	данные отсутствуют	
7	Сведения о корпорации в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без явного согласия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии государственных реестровой регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Ресурсовая запись	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Лист 3

полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Риски 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Земельный участок	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 3		Всего листов раздела 3: 1	
Лист №3 раздела 3		Всего листов выписки: 4	
06.12.2023г.		62:29:0080010:8	
Кадастровый номер:		62:29:0080010:8	
План (сверх, свех) земельного участка		62:29:0080010:330/1	
		62:29:0080010:5/2	
		62:29:0080010:333/5	
Масштаб: 1:600		Ключевые обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Копии предоставленных документов Заказчика (44/75)



с/к от 01.12.2022

Уполномоченные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области
наименование органа государственной власти

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.12.2022г.	Календарный номер: 62-29-0080010-25		
Календарный номер:	62-29-0080010		
Номер кадастрового квартала:	20.03.2007		
Дата присвоения кадастрового номера:	Календарный номер 62-29-0080010-0025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Поговая, совр. 006 (Советский округ)		
Адрес:	315-7/-1-3		
Площадь, м2:	1196480,25		
Кадастровая стоимость, руб:	данное отсутствует		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли населенных пунктов		
Категория земель:	Для обслуживания автомобилей		
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "внутреннее право учтенное"		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения отсутствуют		
Подлежащий выписке:	Собойки Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Прудовская Елена Александровна (представитель полномочия "Альфа-капитал" АУ), Заряцкий Павел Александрович (полномочия "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"		

полное наименование должности	полное наименование должности
ДЮКАВИТ ПОДСКАИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 46151270601000002018019190646 Имя: ДЮКАВИТ ПОДСКАИ, ИО: ДЮКАВИТ ПОДСКАИ Идентификационный номер: 0117452022.008.008.001	ИНИЦИАЛ, ФИО ИЛИ ИНИЦИАЛ, ФИО ИЛИ

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.12.2022г.	Календарный номер: 62-29-0080010-25		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдавшие свидетельства о праве Заряцкий Павел Ивановичного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022, 18:33:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласно третьему лица, органе:	4.1	данное отсутствует
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	5.1	данное отсутствует
	вид:		доверительное управление
	дата государственной регистрации:		05.12.2022 18:33:44
	номер государственной регистрации:		62-29-0080010-25-62/048/2022-25
	срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:		неопределенно
	лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 10277929283
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления ЗИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 5060, выдан 11.08.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласно третьему лица, органе:		Идентификация и допознание в правах доверительного управления ЗИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", №. 1, выдан 12.09.2022
	сведения об управлении залогом и о договоре залога в соответствии с Законом Российской Федерации от 09.03.2002 № 35-ФЗ:		данное отсутствует
	дата государственной регистрации:		данное отсутствует

полное наименование должности	полное наименование должности
ДЮКАВИТ ПОДСКАИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 46151270601000002018019190646 Имя: ДЮКАВИТ ПОДСКАИ, ИО: ДЮКАВИТ ПОДСКАИ Идентификационный номер: 0117452022.008.008.001	ИНИЦИАЛ, ФИО ИЛИ ИНИЦИАЛ, ФИО ИЛИ

Копии предоставленных документов Заказчика (45/75)



Копии предоставленных документов Заказчика (46/75)

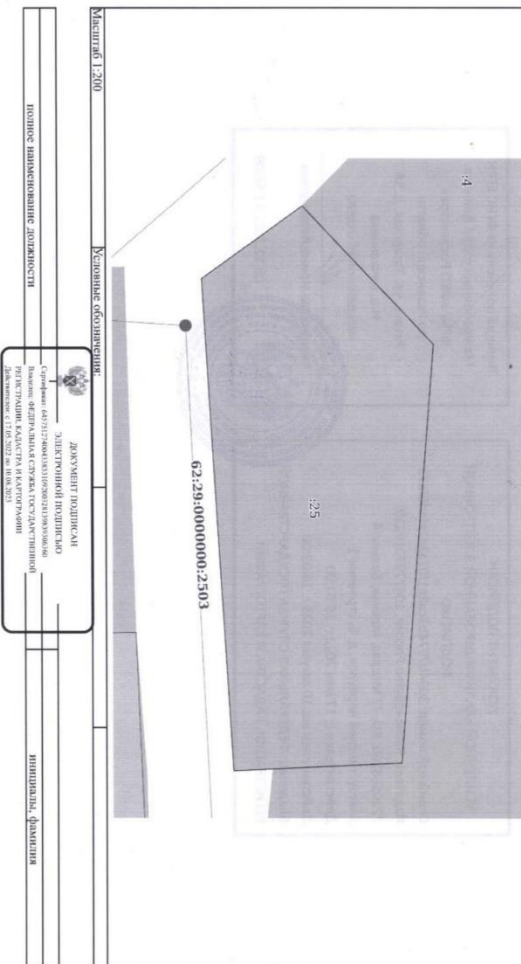
Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 315 кв. м


Земельный участок или объект недвижимости		Лист 3	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	62:29:0080010:25		
сведения о деюлентрине, который осуществляет хранение обремененной документацией земельной доли (долей) в долевом участочении в государственном реестре недвижимости			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о вложениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Привилегии и сведения о наличии преимуществ, но государственной регистрации права (персона, предоставление права), отчуждения права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Предоставлены документы на государственную регистрацию. Право: Регистрационная запись	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, отчуждения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	инициалы, фамилия
	
Служебное удостоверение № 4612/2022	
Идентификационный номер налогоплательщика № 4620794344/010/0000019100/00/000	
Регистрационный номер документа № 62:29:0080010:25/001/2022/001/000/000	

Земельный участок или объект недвижимости		Лист 3 Лист 4	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	62:29:0080010:25		
План (чертеж, схема) земельного участка			

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



документ подписан	инициалы, фамилия
	
Служебное удостоверение № 4612/2022	
Идентификационный номер налогоплательщика № 4620794344/010/0000019100/00/000	
Регистрационный номер документа № 62:29:0080010:25/001/2022/001/000/000	

Копии предоставленных документов Заказчика (47/75)

Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 7 412 кв. м

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 из 2-х

Квартальный номер

06.12.2022	62-29/0080010-32		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Квартальный номер	62-29/0080010-32		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Исполнитель инвестиционных пив Зарятого пивного инвестиционного фонда недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 62-29/0080010-32-62/048/2022-23 05.12.2022 18:33:44 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости, ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	доверительное управление 05.12.2022 18:33:44 62-29/0080010-32-62/048/2022-24 05.12.2022 18:33:44 62-29/0080010-32-62/048/2022-24 05.12.2022 18:33:44 102779292283	Права доверительного управления ЭИФФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", ИНН: 11 08 2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		наименование и полномочия в правах доверительного управления ЭИФФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 1, выдан 12.09.2022 данные отсутствуют
	сведения о зарегистрированных залогов и о наличии залогов: данные отсутствуют:		данные отсутствуют
	данные отсутствуют:		

документ подписан: _____

Сведения о документе: _____

Выписка сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2021 № 202-ФЗ "О государственном реестре недвижимости".

инициалы, фамилия _____

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Единый государственный реестр недвижимости

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 из 2-х

Всего листов раздела 1: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

Квартальный номер

06.12.2022

62-29/0080010-32
		Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Квартальный номер	62-29/0080010-32				
06.12.2022	62-29/0080010-32				
Номер кадастрового квартала:	12.08.2009				
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют				
Район присвоения государственной учетной номер:	с/п. Рязанский, г. Вилья, ул. Соболева, 15а. (Самарский район)				
Муниципальное образование:	7412-72-30				
Площадь, м2:	3310167548				
Кадровые стоимость, руб.:	данные отсутствуют				
Кадровые номер регистрационных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:	земли населенных пунктов				
Вид разрешенного использования:	для обслуживания здания торгового-офисного центра				
Статус земли об объекте недвижимости:	сведения об объекте недвижимости имеют статус "аргументальное"				
Особые отметки:	данные отсутствуют				
Получателя выписки:	И.У. Закрытым путем инвестиционная фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"				

Документ подписан: _____

Сведения о документе: _____

Выписка сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2021 № 202-ФЗ "О государственном реестре недвижимости".

инициалы, фамилия _____



Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 7 412 кв. м

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 3

Кадастровый номер: 62:29:0080010:32

План (чертеж, схема) земельного участка

Категория: 1:20:00

Категория: 03:00:00

Датум: 12.2022

Инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2 Всего листов раздела 2: 2 Всего разделов: 3

Кадастровый номер: 62:29:0080010:32

Лист 3

Документ подписан
Электронной подписью
Степень: 463727846020108002197896266
Имярек: Фидельман Сергей Александрович
Регистрация: 62:29:0080010:32

Инициалы, фамилия

Сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обслуживаемой долевой долевой или долевой долевой доли	данные отсутствуют
Занятие в уставе и уставных документах	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изменении или предоставлении права	данные отсутствуют
Сведения о наличии решения об изменении или предоставлении права	данные отсутствуют
Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют



Технический паспорт на нежилое здание торгового центра «Малина»

КОПИЯ

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"
Рязанский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

торгово-офисное

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Рязанская обл.	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Рязань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Рязань
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Соборная
Номер дома	15а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	21694
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	61:401:002:000216940
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	22.09.2008

Паспорт составлен на основании № 25 апреля 2011 г.


 Сафонов И.В.

1. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
--------	--	--	----------------------

2. Экспликация площади земельного участка

по документам	по фактическому использованию	Площадь участка		Незастроенная площадь										
		в том числе	в том числе	твердые покрытия		площади (обор.)		под зелеными насаждениями						
				застрахованная	не застрахованная	проезда	прочие	лесные	спортивные	прочие	приливной свейр	газон с лужайкой	газона, лужайки, кустарня	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
9043,0	9043,0	7137,2	1905,8											

3. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	по наружному обмеру			характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв. м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	торгово-офисный центр			7137,2	мембранный железобетонный	блочный, утепленный	ж/б	мягкая	бетонные, плитная



4. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование зданий и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969г.
1	2	3	4
А	торгово-офисный центр	0	1966138
			1966138

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа

Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969г.: 1966138

Перечень прилагаемых документов

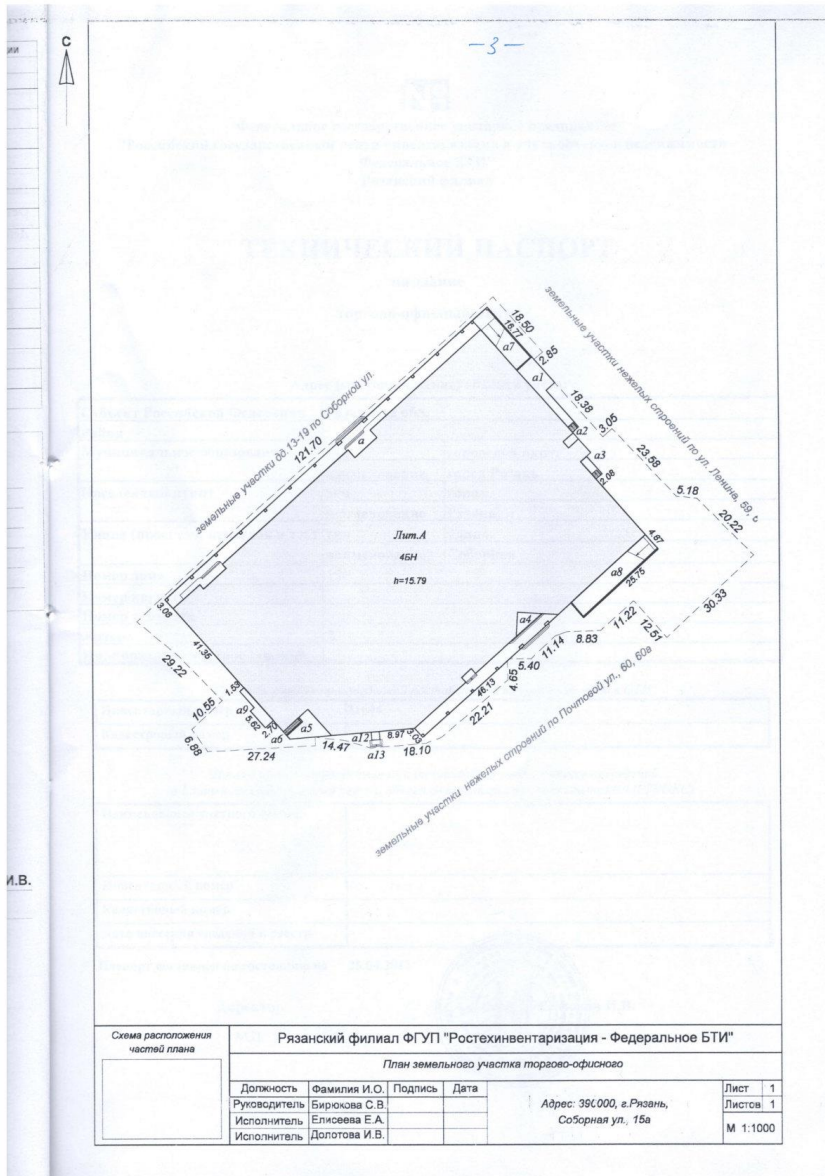
№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Дата инвентаризации
1	2	3	4	5
1	План земельного участка			25.04.2011
2	Технический паспорт на здание А			25.04.2011

Особые отметки

Директор
Дата выдачи

Сафонов И.В.

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 124 из 150



- 4 -

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"
Рязанский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
торгово-офисный центр

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Рязанская обл.	
Район	тип	городской округ
	наименование	город Рязань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Рязань
Улица (проспект, переулок и т.л.)	тип	улица
	наименование	Соборная
Номер дома	15а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	21694
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 25.04.2011

Директор
М.П.

Сафонов И.В.

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 125 из 150



1. Архитектурно-планировочные и ситуационные показатели

Серия, тип проекта _____
 Год постройки **2008** Переоборудовано (надстроено) в _____
 Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей **4**
 Кроме того, имеется: подвал _____
 Строительный объем **115698 куб.** Число лестниц **0** шт. их уборочная площадь **0 кв.м.**
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования **0 кв.м.**
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест.кл.) **27448,3 кв.м.**
 Площадь здания (без лоджий, балконов, веранд и террас в жилых помещениях) **27448,3 кв.м.**
 из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир **0 кв.м.**
 Площадь квартир **0 кв.м.** в т.ч. жилая площадь **0 кв.м.**

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

количество	1-комнатных			2-комнатных			3-комнатных			4-комнатных			5-и более комнат			всего								
	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено												
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		В мансардных этажах				В цокольных этажах								
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	

2. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера **A** Число этажей **4**

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	монолитный железобетонный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	блоки, утеплитель	
3	Перегородки	кирпичные, стеклянные	
4	Перекрытия	Чердачные	ж/б
		Междуэтажные	ж/б
		Подвальные	ж/б
5	Крыша	мягкая	
6	Полы	бетонные, плитка	
7	6. Проемы	Окна	алюминиевые
		Двери	деревянные, металлические
8	6. Отделка	Внутренняя	штукатурка, покраска
		Наружная	штукатурка, покраска
	Печи		
	Калориферное		
	АГВ		
	Другое		
	Центральное отопление	да	
Электро и сантехнические устройства	Электричество	да	
	Водопровод	да	
	Канализация	да	
	Горячее водоснабжение	да	
	Ванны		
	Газоснабжение		
	Напольные электроплиты		
	Телефон	да	
	Радио	да	
	Телевидение	да	
	Сигнализация	да	
	Мусоропровод		
	Лифт	да	
вентиляция	да		
Крыльца	да		
Лестницы			
Физический износ здания в %		0	

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 126 из 150



3. Благоустройство площади квартир здания и строения (кв.м)

Водоотвод	Канализация	Центральное										Ванны и души					Газовое снабжение	Лифты	Электричество								
		Центральное										Бассейн	Сауна	Горячее водоснабжение	Газовое снабжение												
		От ТЭЦ		От пром. предприятий		От котельной		от АОВ и др.	калориферное	пенное	Бен. колонки и гор. воды					с гор. водой				с газ. колонкой и эл. колонкой	с др. колонкой						
		на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе															на газе					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
26725,9	26725,9	26725,9															26725,9					26725,9					26725,9

4. Сведения о принадлежности

№ п.п	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования.	Доля (часть, литера)

5. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969г. **1966138 руб.**

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Дата инвентаризации
1	Техническое описание лит.А			25.04.2011
2	Потажный план лит.А			
3	Экспликация к поэтажному плану лит.А			

Директор
 Дата выдачи

Сафонов И.В.



Техническое описание

литер А - торгово-офисный центр
 по адресу г.Рязань, Соборная ул., 15а

Кварт. №
 Инвент. № **21694**
 Шифр (фонд)

Общие сведения

Серия, тип проекта
 Год постройки **2008** переоборудовано в надстроено

Год последнего капитального ремонта
 Число этажей **4**

Кроме того, имеется: подвал

Число лестниц ; их уборочная площадь
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. **0 кв.м.**
 Средняя внутренняя высота помещений **3,32 м** Объем **115698 куб.м.**
 Полезная площадь **27233,6 кв.м.**

из нее:

а) Жилые помещения: полезная площадь **0 кв.м.**
 в том числе жилой площади **0 кв.м.**
 Средняя площадь квартиры **0 кв.м.**

Распределение жилой площади:

Номер по порядку	Жилая площадь	Количество			Текущие изменения		
		Жилых квартир	Жилых комнат	Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					Жил. кварт.	Жил. ком.	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	В квартирах						
2	В помещен. корид. системы						
3	В общежитиях						
4	Служебная жилая площадь						
5	Маневренная жилая площадь						

Из общего числа жилой площади находится

6	а) в мансардах						
	б) в подвалах						
	в) в цокольных этажах						
	г) в бараках						

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. коридорных систем):

Номер по порядку	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения	
				Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6
1	Однокомнатные				
2	Двухкомнатные				
3	Трехкомнатные				
4	Четырехкомнатные				
5	Пятикомнатные				
6	Шестикомнатные				
7	В семь и более комнат				
	Итого:				

б) Нежилые помещения: полезная площадь **27233,6 кв.м.**

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 127 из 150



Копии предоставленных документов Заказчика (54/75)

Номер по порядку	Классификация помещения	Основная		Вспомогат.		Текущие изменения			
		Общая	Аренда	Общая	Аренда	Основная		Вспомогат.	
						Общая	Аренда	Общая	Аренда
1	Жилая в нежил. помещениях	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Торговая								
3	Производственная								
4	Складская								
5	Бытового обслуживания								
6	Гаражи								
7	Учрежденческая								
8	Обществ. питание								
9	Школьная								
10	Учебно-научная								
11	Лечебно-санитарная								
12	Култ.-просветит.								
13	Театров и зрелищ. предпр.								
14	Творческие мастерские								
15	Прочая	13404,7		13828,9					
Итого:		13404,7		13828,9					

Дата заявки
25.04.2011

в том числе : _____
площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв.м.

Номер по порядку	Использование помещений	Основная	Вспомогат.	Текущие изменения			
				Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.
1	Учрежденческая						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружин. н. др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе на газе на твердом топливе						
Итого							

Благоустройство полезной площади

Дата заявки	Водоотвод:	Отопление											Ванны					Газо-набж.	Мусоропровод	Лифт	Напольник электродполы	Напряже-ние электро сети, вольт		
		Канализация:	местная	центральная	пенное газопо	центральное				от котельн	с горючим	с газом				горячее водоснабж.	центральное						Мультирум	
						от ТЭЦ		от групп котельных				с газовыми котлами	с электрич котлами	без котлов и бойлеров	в паре с горячей водой									
						на тв. топ.	на газе	на тв. топ.	на газе															
25.04.2011	26725,9						26725,9																127	220

Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей здания и пристроек

N на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем куб.м
			в расчете объема	застрой-ки		
A	основное строение	$41,36^8,42+(50,32+63,00)/2^16,93-7,70^1,41+63,00^34,47-1,63^3,26+(63,00+58,71)/2^4,33+(58,71+66,05)/2^7,34-7,49^2,54+33,37^66,05-3,45^2,08-3,41^24,46$	6278,8	6278,8	4,12	25869
A	подвал	$(65,97+47,01)/2^25,20+11,08^0,10+68,97^84,60-5,95^7,77-0,10^0,37-0,23^0,10+4,99^5,29-24,60^8,40-4,99^18,88-5,00^11,00-8,32^7,79-0,20^2,62-5,28^0,31+0,14^0,30-5,32^1,49$	6808,9		3,32	22606
A	2 этаж	$(47,31+66,30)/2^25,20+69,40^80,01-3,41^31,20+(8,00+1,79)/2^1,79^2+(2,20+1,85)/2^0,10^2+(10+1,84)/2^0,10+(1,97+1,75)/2^0,10+(8,20+1,79)/2^1,79+(1,70+1,90)/2^0,10+(1,80+2,00)/2^0,10$	6905,4		3,89	26862
A	3 этаж	$(47,31+66,30)/2^25,20+69,40^80,01-3,41^31,20+(8,00+1,79)/2^1,79^2+(2,20+1,85)/2^0,10^2+(10+1,84)/2^0,10+(1,97+1,75)/2^0,10+(8,20+1,79)/2^1,79+(1,70+1,90)/2^0,10+(1,80+2,00)/2^0,10$	6905,4		3,89	26862
A	4 этаж	$3,42^8,00+3,15^2,74+2,59^2,50+29,20^19,20+17,52^34,80+34,70^8,18+(34,70+31,71)/2^8,29+25,61^31,71+25,20^25,95+3,95^8,14$	3270,1		3,89	12721
a	крыльцо	$3,08^104,86+(9,23)/2^0,75+2/3^1,05^0,23^2$	326,8	326,8		
a1	крыльцо	$5,01^8,64+11,81^2,08-0,13^1,68$	67,6	67,6		
a2	площадка	$2,01^3,45$	6,9	6,9		
a3	крыльцо	$5,75^2,01$	11,6	11,6		
a4	крыльцо	$(34,47+46,13)/2^3,03+1/2^6,10^6,07+(9,33+8,12)/2^0,75+2/3^1,05^0,23^2$	147,5	147,5		
a5	крыльцо	$(4,01+8,96)/2^8,42+1,49^5,32$	46,7	46,7		
a6	крыльцо	$5,32^1,49$	7,9	7,9		
		$3,10^1,16$		3,6		
a7	въезд в подвал	$16,77^5,01$	84,0	84,0		
		$3,39^7,93+5,74^4,61$		53,3		



Копии предоставленных документов Заказчика (55/75)

a8	въезд в подвал	25,95*4,87	126,4	126,4		
a8	въезд в подвал	7,77*5,95	46,2			
a9	вход в подвал	2,70*5,62+5,28*1,53	23,3	23,3		
a10	терраса	5,96*25,58+8,52*2,82+(2,82+0,12+5,96)/2*(41,89-25,58-8,52)	211,1		3,64	768
a12	коридор	2,06*2,10	4,3	4,3	2,40	10
a13	крыльцо	3,18*1,69	5,4	5,4		
Застроенная под зданием:			7137,2	Объем:	115698	

Литер
Этаж
№ по пор.

Описание конструктивных элементов и определение износа

Литер **A - основное строение** Группа капитальности: **I** Сборник: **33**
 Этажность: **4** Год постройки: **2008** Вид внутренней отделки: **повышенная** Таблица: **2Г**

№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Пороча к элементу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправкой	Инос в %	Произведение % износа на уд. вес констр. элемента
1	Фундамент	монолитный железобетонный		4		4	0	0
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены Б. Перегородки	блоки, утеплитель		15		15	0	0
		кирпичные, стеклянные						
3	Перегородки	чердачные ж/б		22		22	0	0
		междуэтажные ж/б						
		подвальные ж/б						
4	Крыша	мягкая		8		8	0	0
5	Полы	бетонные, плитка		9		9	0	0
6	Проемы	Окна	алюминиевые	11		11	0	0
		Двери	деревянные, металлические					
7	Отдел работы	Наружн. отделка архитект. оформл.	штукатурка, покраска	6		6	0	0
		Внутрен. отделка	штукатурка, покраска					
8	Самостоятельные и электротехнические работы	Центр. отопление	*	22		22	0	0
		Печное отопление	*					
		Водопровод	*					
		Электроосвещение	*					
		Радио	*					
		Телефон	*					
		Телевидение	*					
		ванна с газом, колонк.	*					
		с дров. колон.	*					
		с горяч. водосн.	*					
		Горячее водосн.	*					
Вентиляция	*							
Газоснабжение	*							
Мусоропровод	*							
Лифты	*							
Канализация	*							
9	Разные работы	прочие		3		3	0	0
Итого:				100		100,00	0,00	
Процент износа, приведенный к 100 :							0	

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 129 из 150



Копии предоставленных документов Заказчика (56/75)

Наименование конструктивных элементов	а10 - терраса Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундамент		18		
Наружные стены		23		
Перегородки				
Перекрытия		14		
Крыша		17		
Полы	плитка	19	1	19
Прочие	окна			
	двери			
Отделочные работы	ограждение	6	1	6
Наружная отделка	электричество	2		
Прочие работы	прочие работы	1	1	1
Итого:		100		26

Наименование конструктивных элементов	а12 - коридор Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундамент	бетонный	18	1	18
Наружные стены	металлический каркас	23	1	23
Перегородки				
Перекрытия	деревянное	14	1	14
Крыша	железо	17	1	17
Полы	плитка	19	1	19
Прочие	окна			
	двери			
Отделочные работы	окраска	6	1	6
Наружная отделка	электричество	2	1	2
Прочие работы	прочие	1	1	1
Итого:		100		100

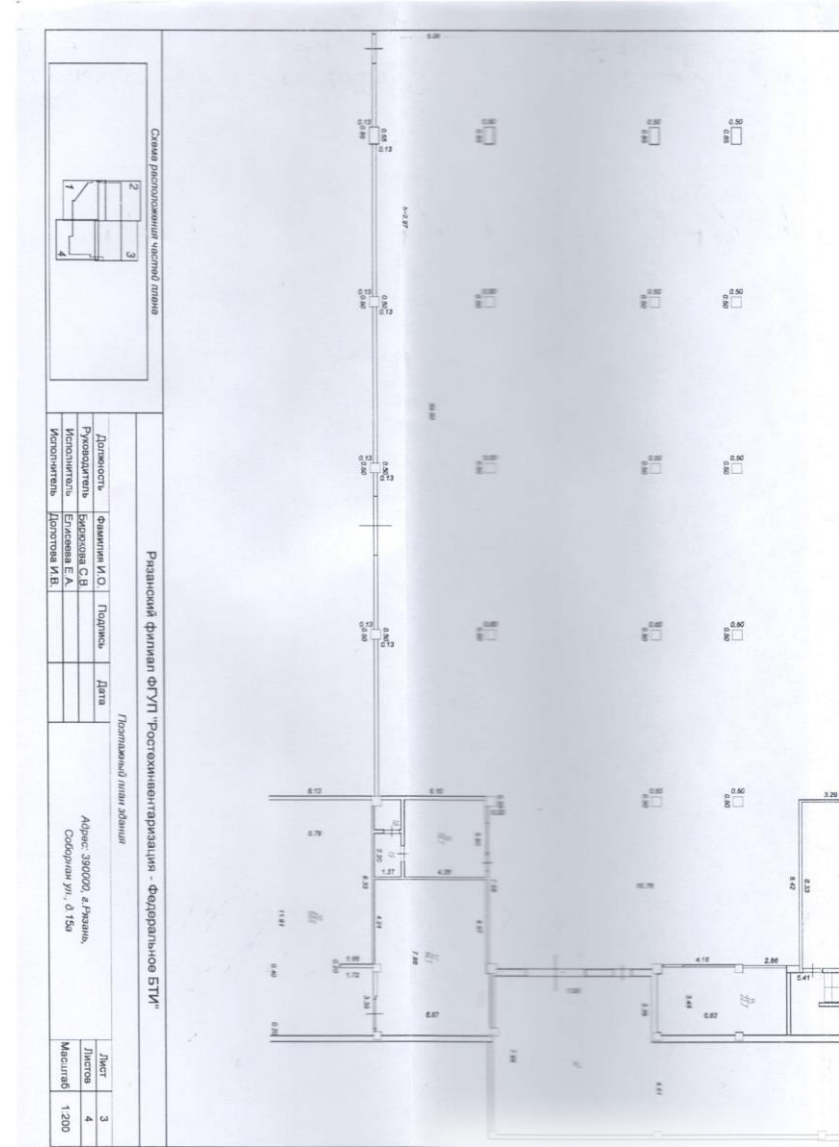
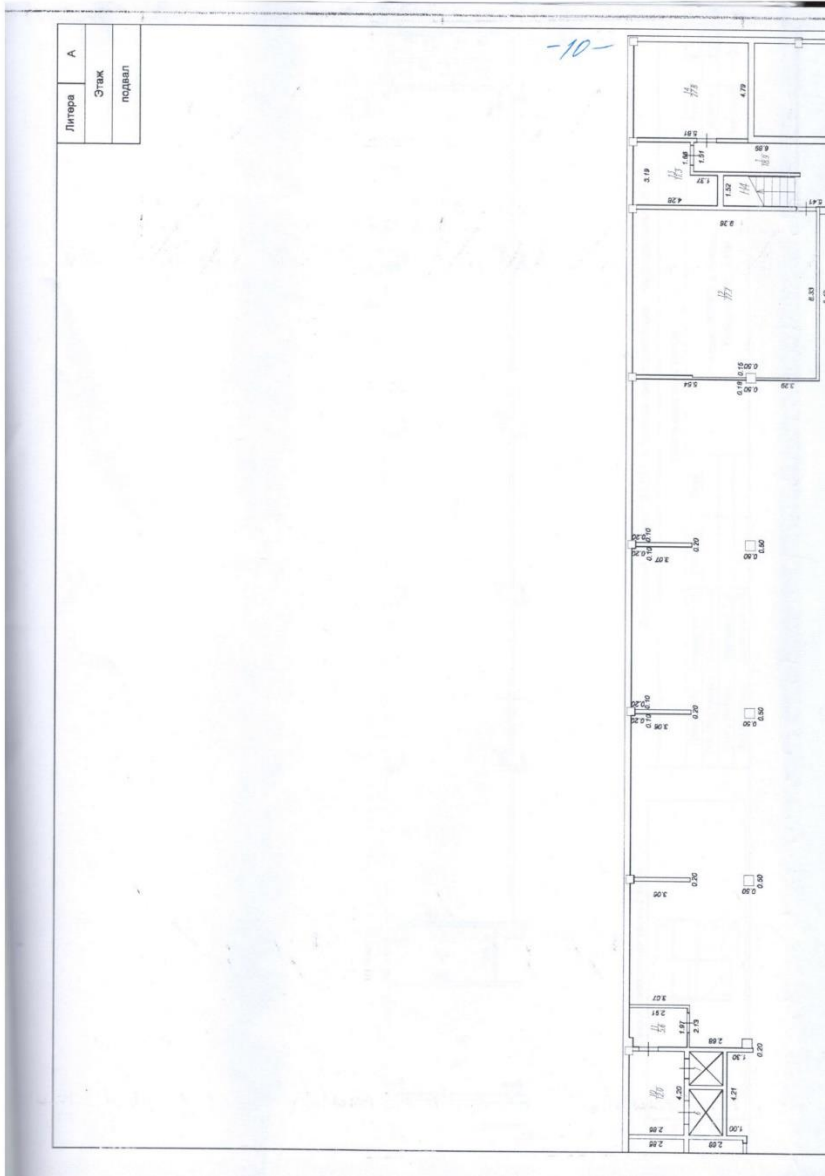
Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части здания и пристроек

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах										Удельный вес строений после поправок	Стоимость в.ч.зм. после применения поправок коэфф.	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% заноса	Действительная стоимость
					Удельный вес строений	7	8	9	10	11	12	13	14	15						
1	основное строение	33	2	17,1	1,0										1,00	17,1	114 920	1965132	0	1965132
10	терраса	28	156	17,0	0,26										0,26	4,42	211,1	933	0	933
12	коридор	28	156	17,0	1,0										1,00	17,0	4,3	73	0	73
Всего																	1966138		1966138	

Текущие изменения внесены

Работу выполнил	25.04.2011		
Инвентаризатор			
Проверил бригадир			

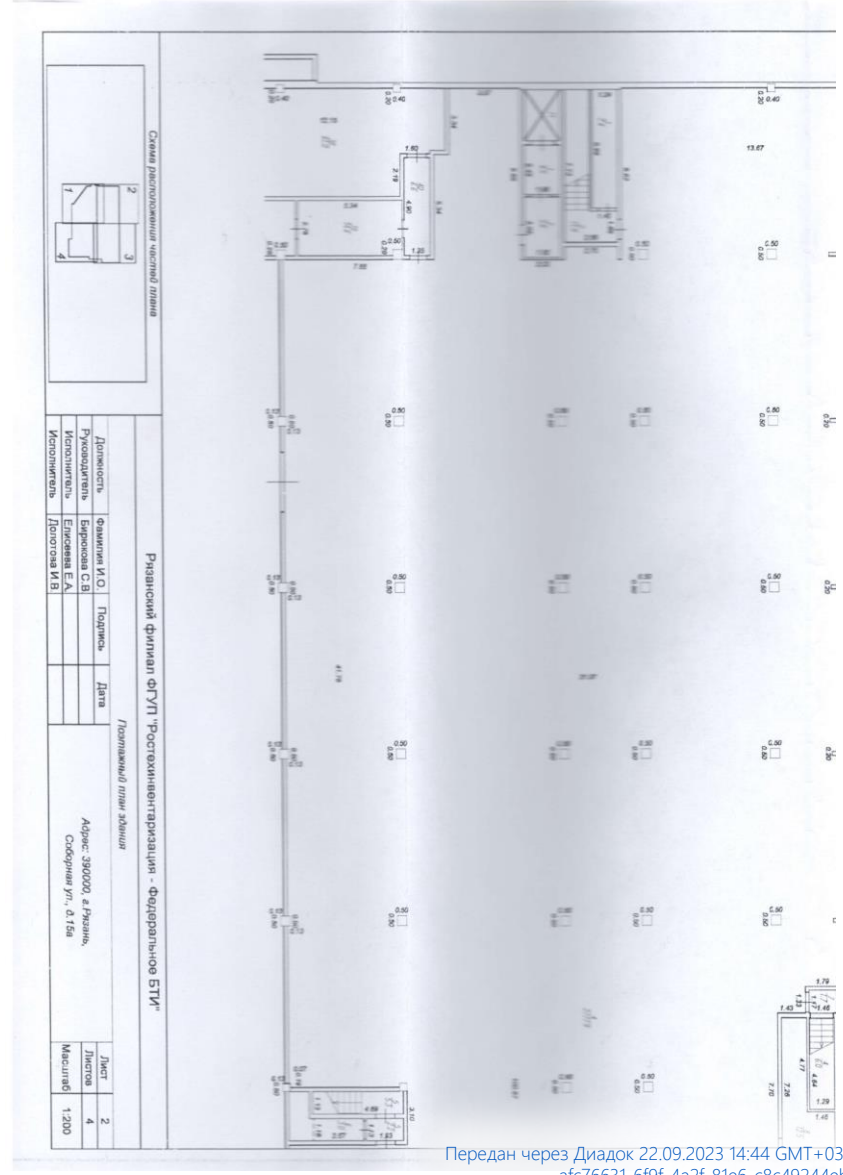
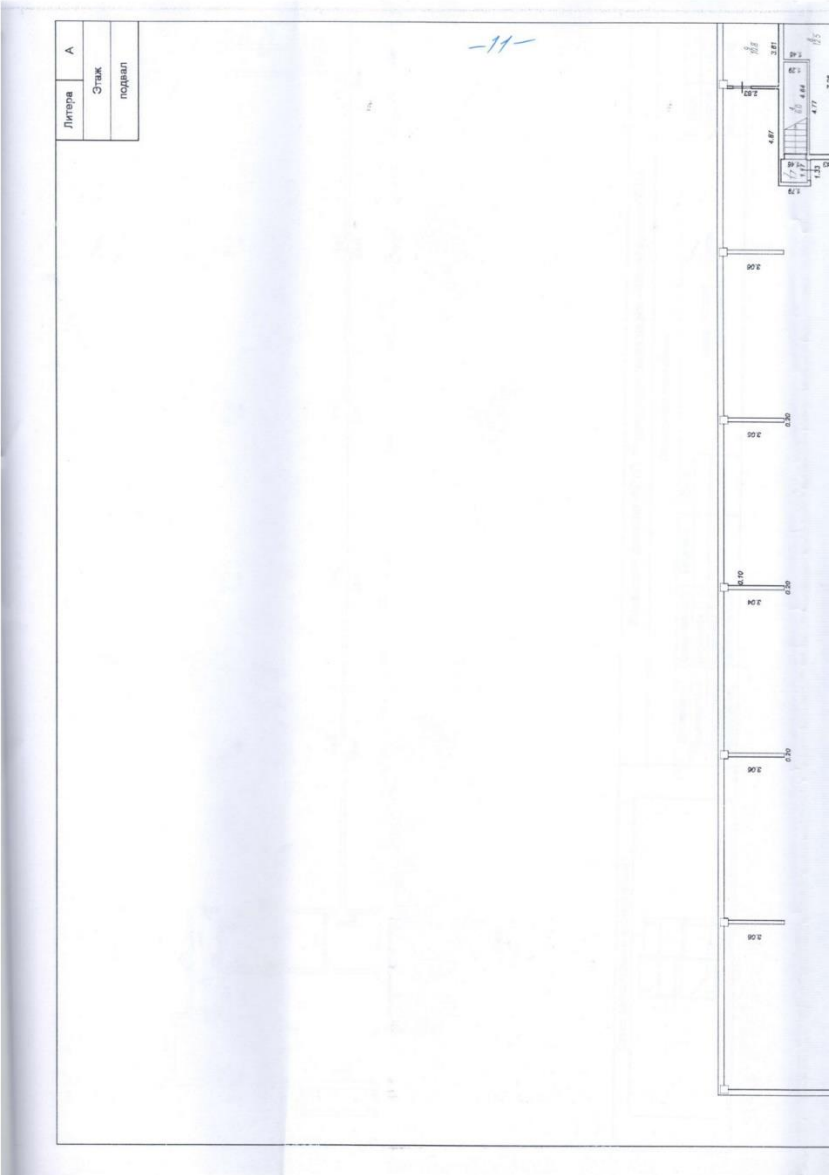




Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 131 из 150



Копии предоставленных документов Заказчика (58/75)



Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 132 из 150



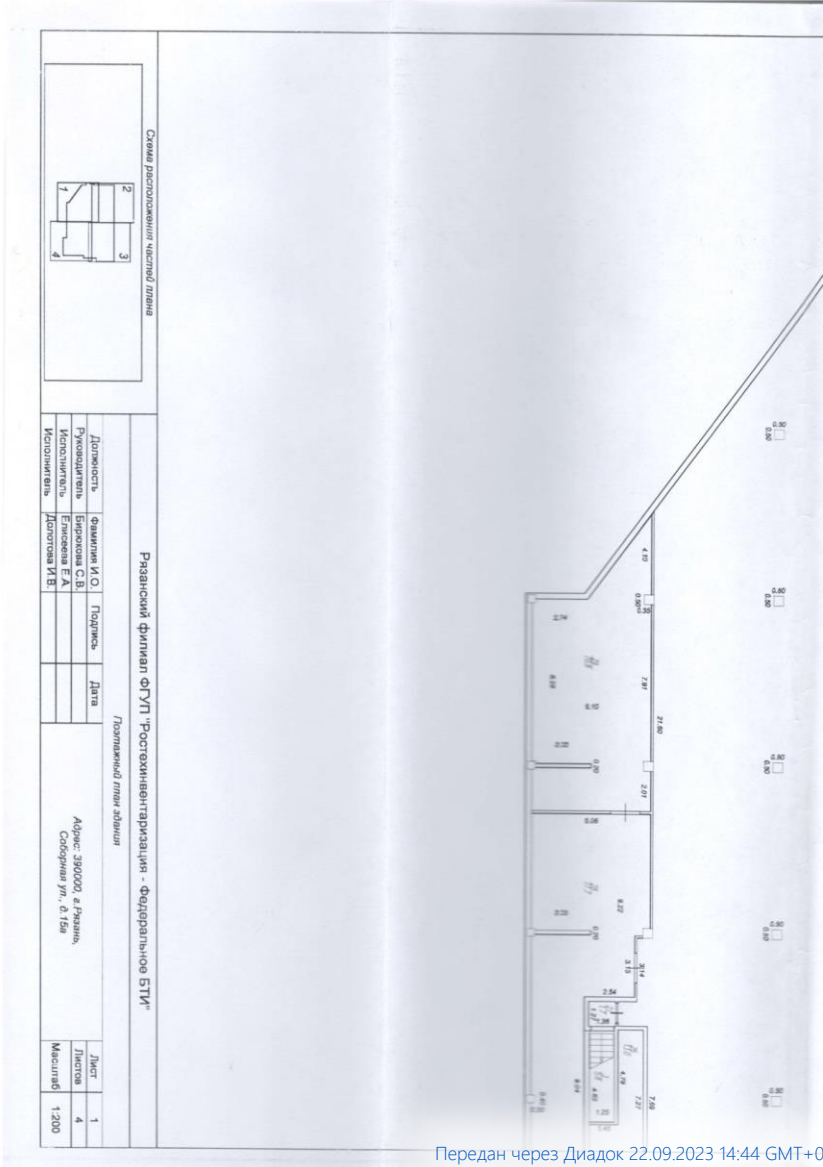
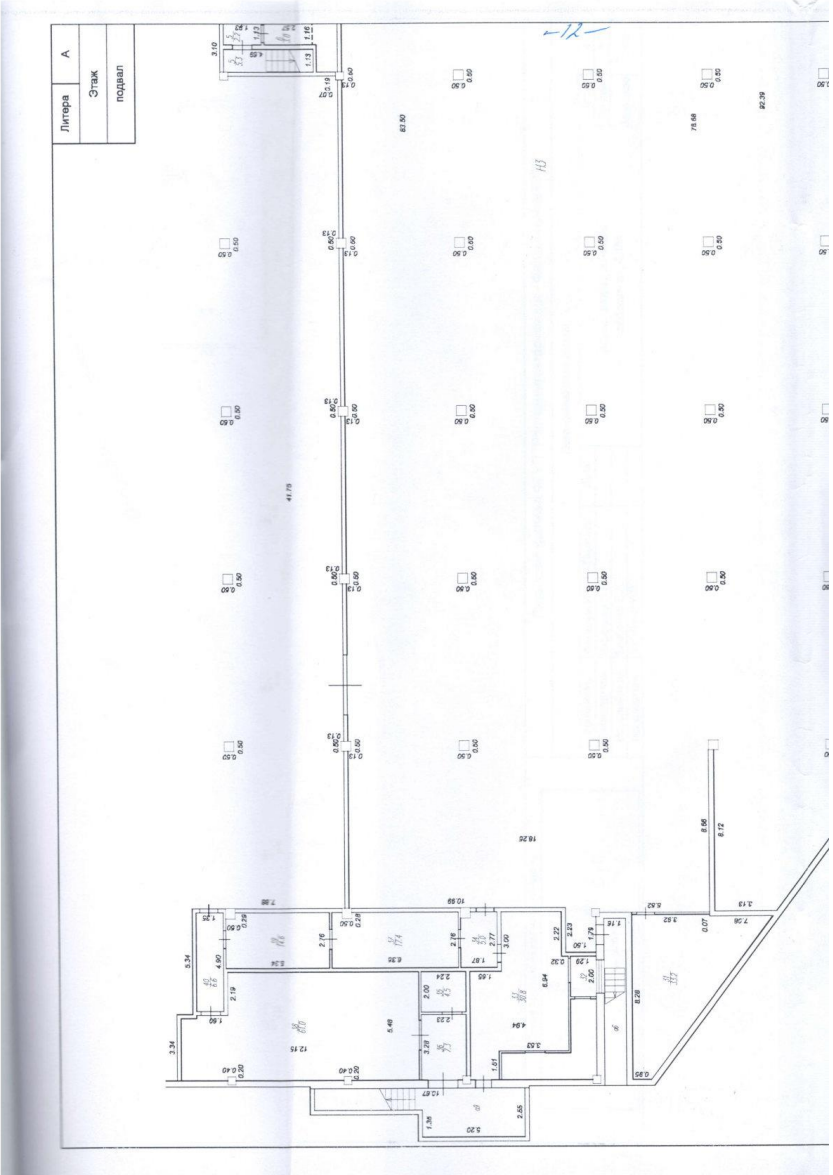
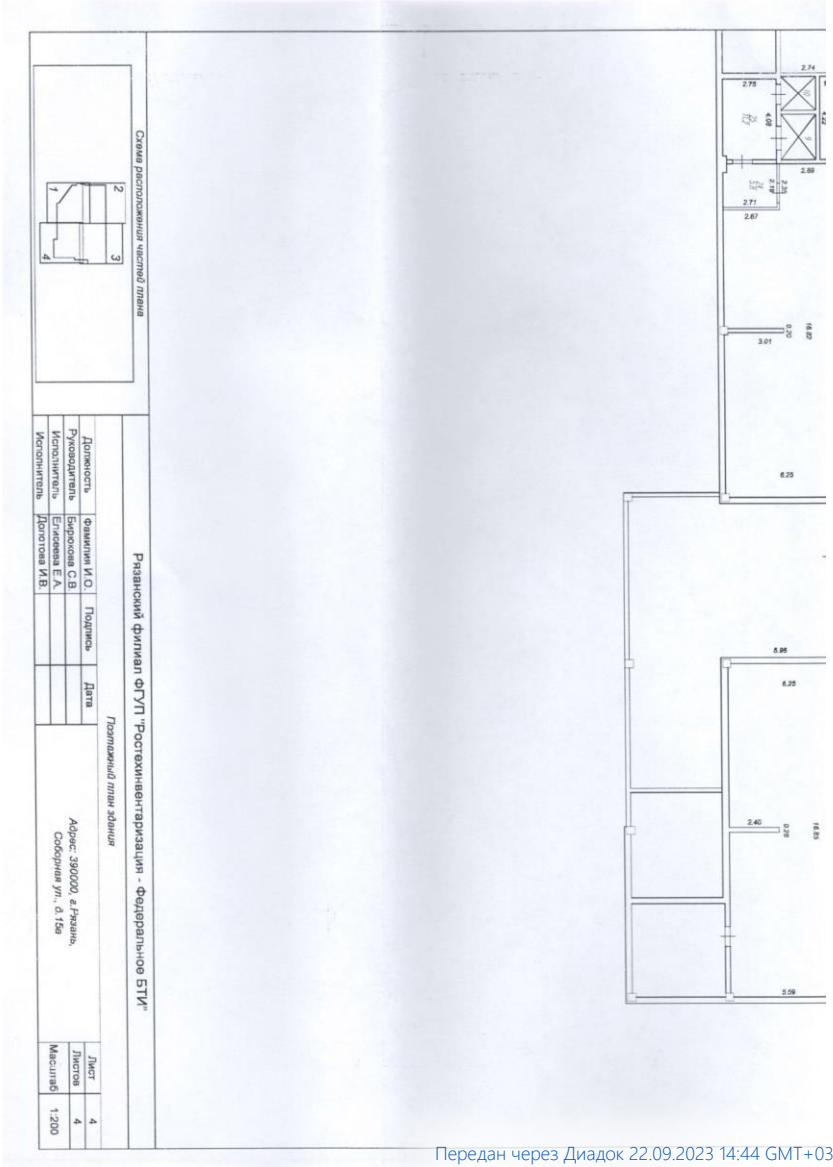
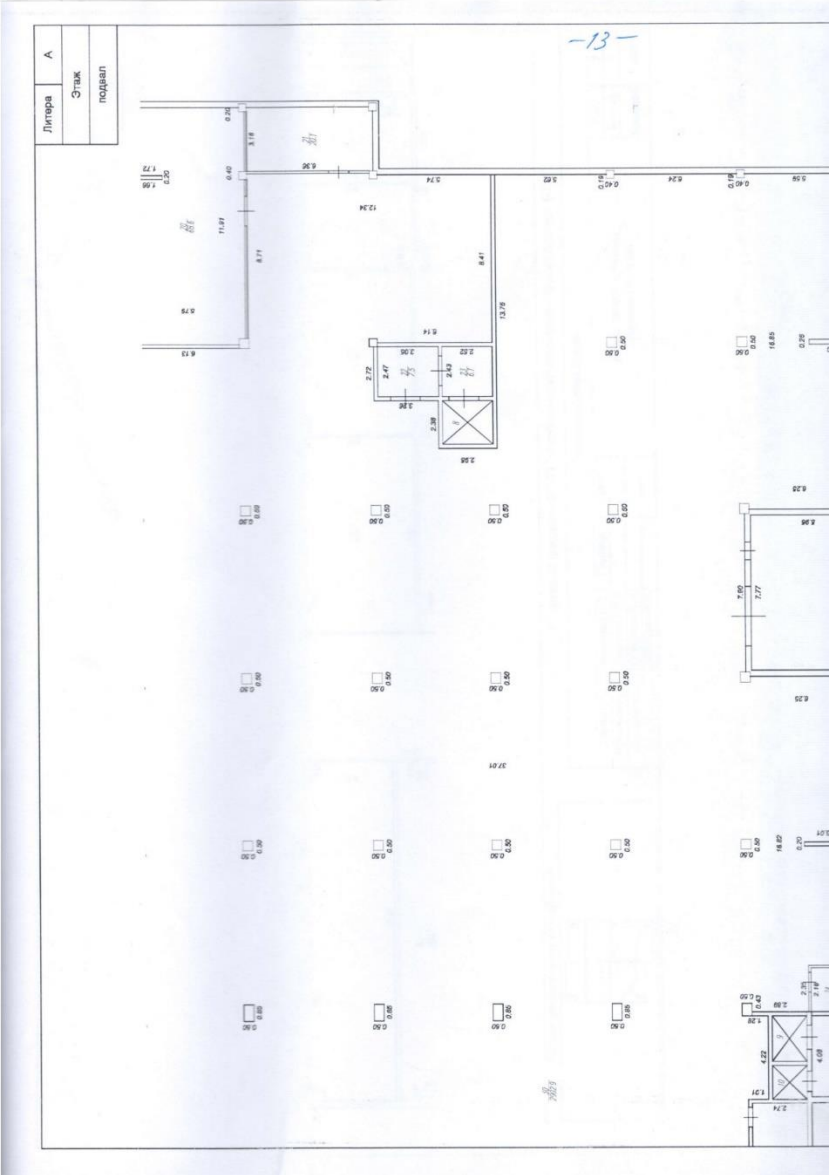


Схема расположения частей здания		Лист 1	
1	2	Листов	4
3	4	Масштаб	1:200
Рязанский филиал ФГУП "Ростовининвентаризация - Фодэралчное БТИ"			
<i>Помещений нет</i>			
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Руководитель	Егорова С.А.		
Исполнитель	Енисеева Е.А.		
Исполнитель	Долгова И.В.		
Адрес: 390000, г. Рязань, Соболевый ул., д. 15а			

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 133 из 150

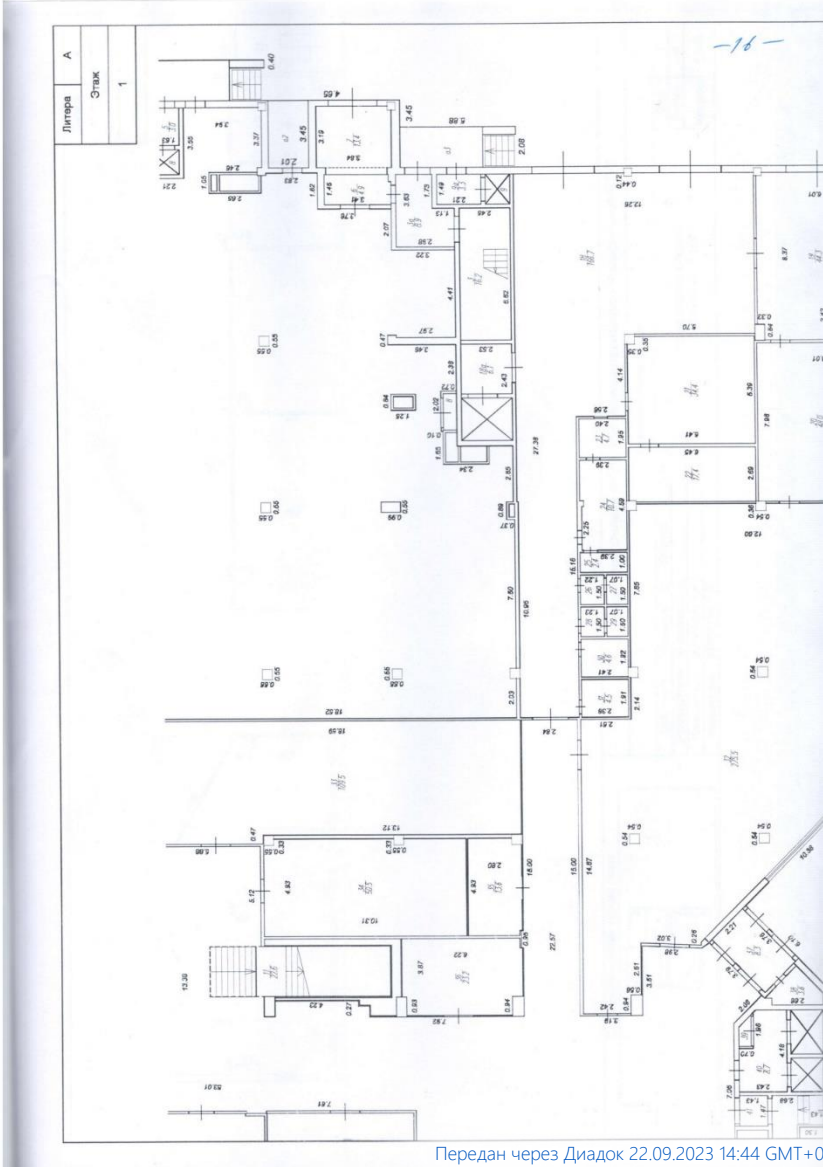
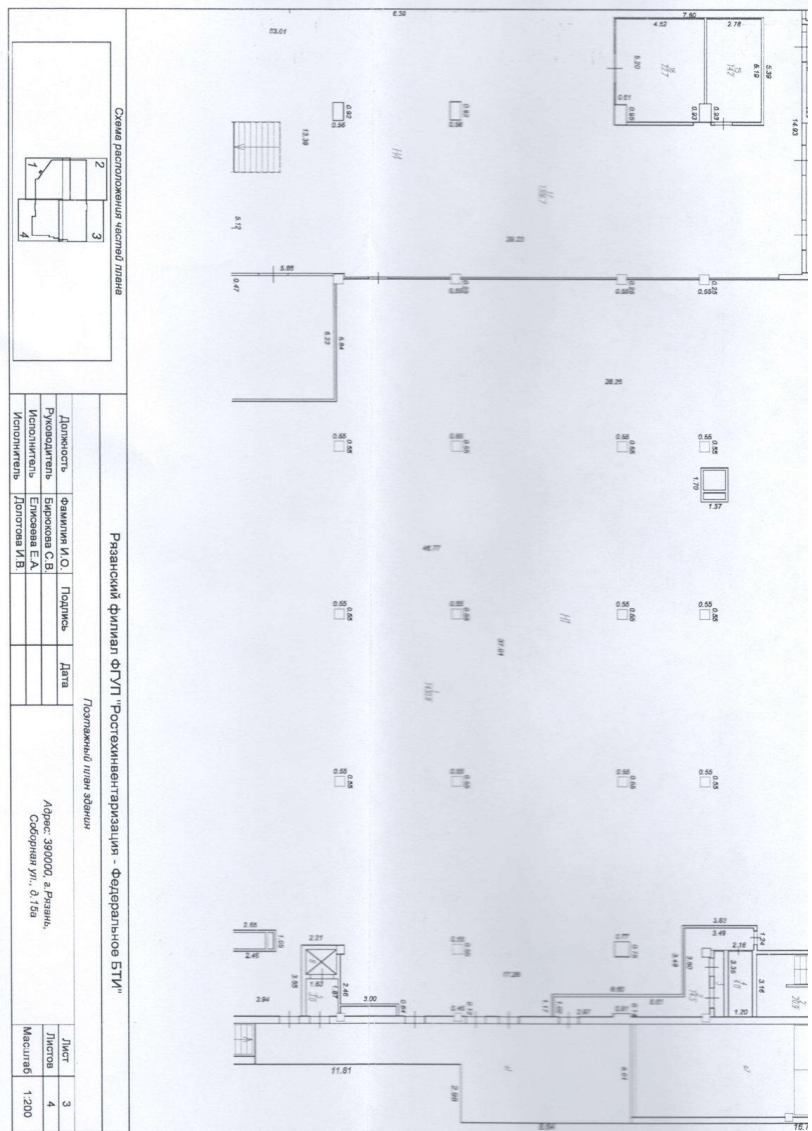


Копии предоставленных документов Заказчика (60/75)



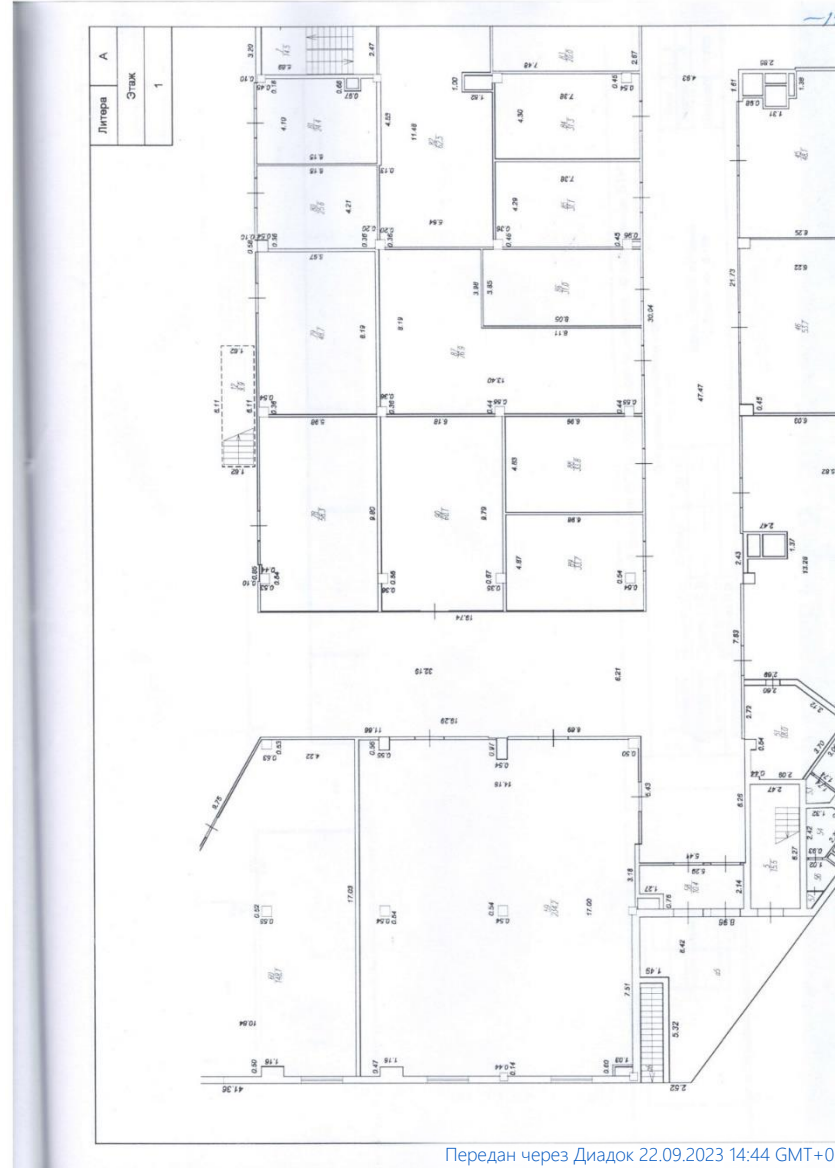
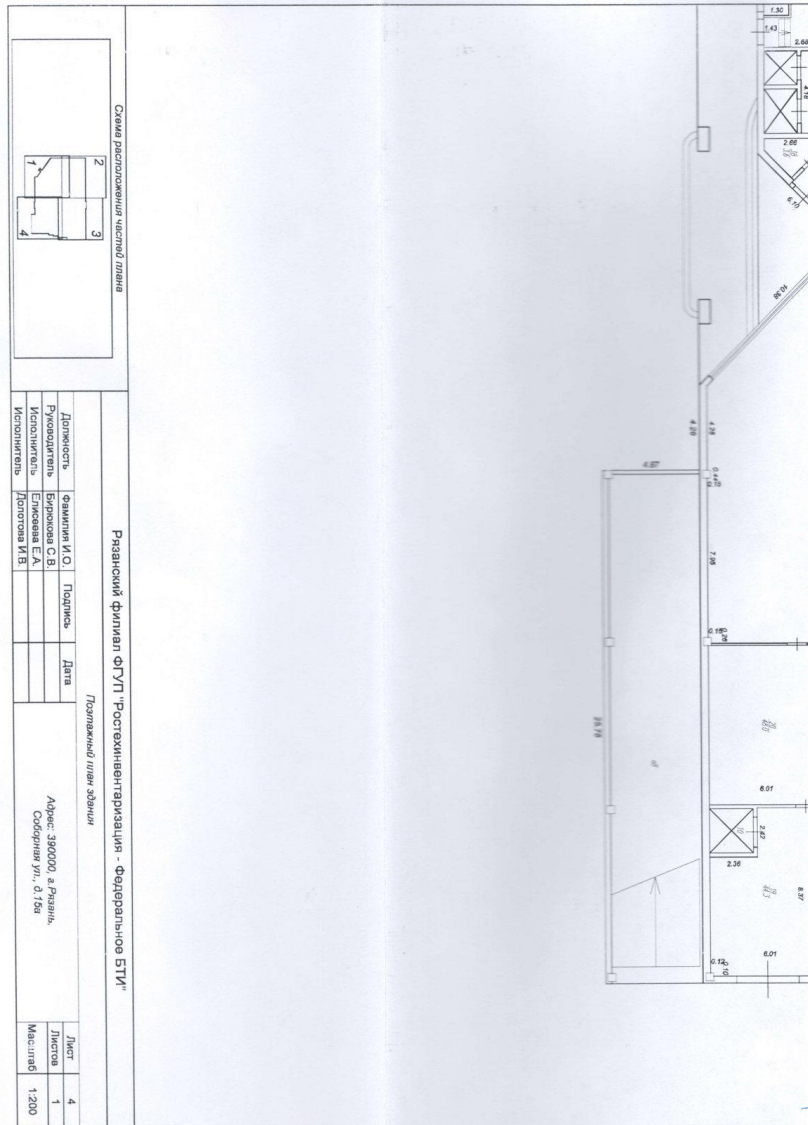
Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 134 из 150





Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 136 из 150





Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
[afcf6631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c](https://diadoc.kontur.ru/afcf6631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c)
 Страница 137 из 150



Схема расположения частей плана

2	3	4
---	---	---

Рязанский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Полтавский лист здания

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Руководитель	Егорова С.В.		
Исполнитель	Егорова Е.А.		
Исполнитель	Доброва И.В.		

Адрес: 390000, г.Рязань,
Соборная ул., д.15а

Лист	1
Листов	4
Масштаб	1:200

-18

Литера	А
Этаж	2

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 138 из 150



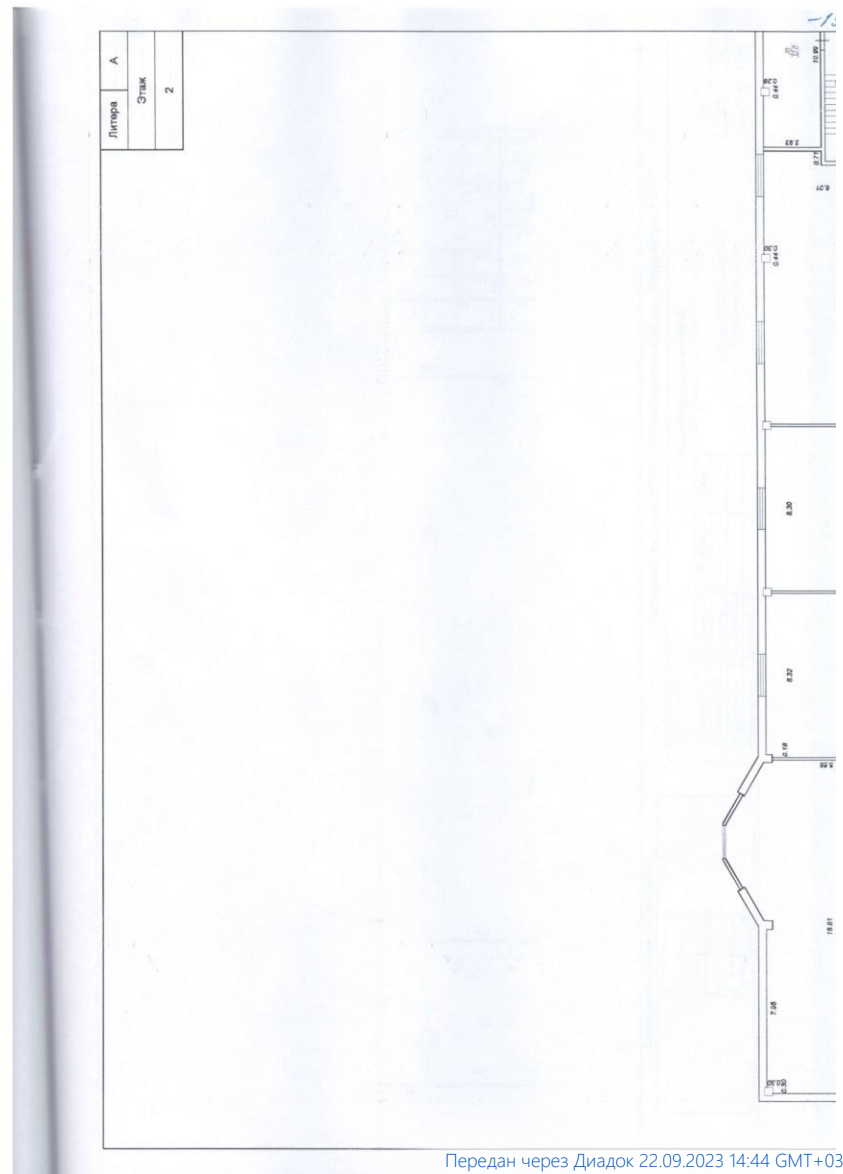
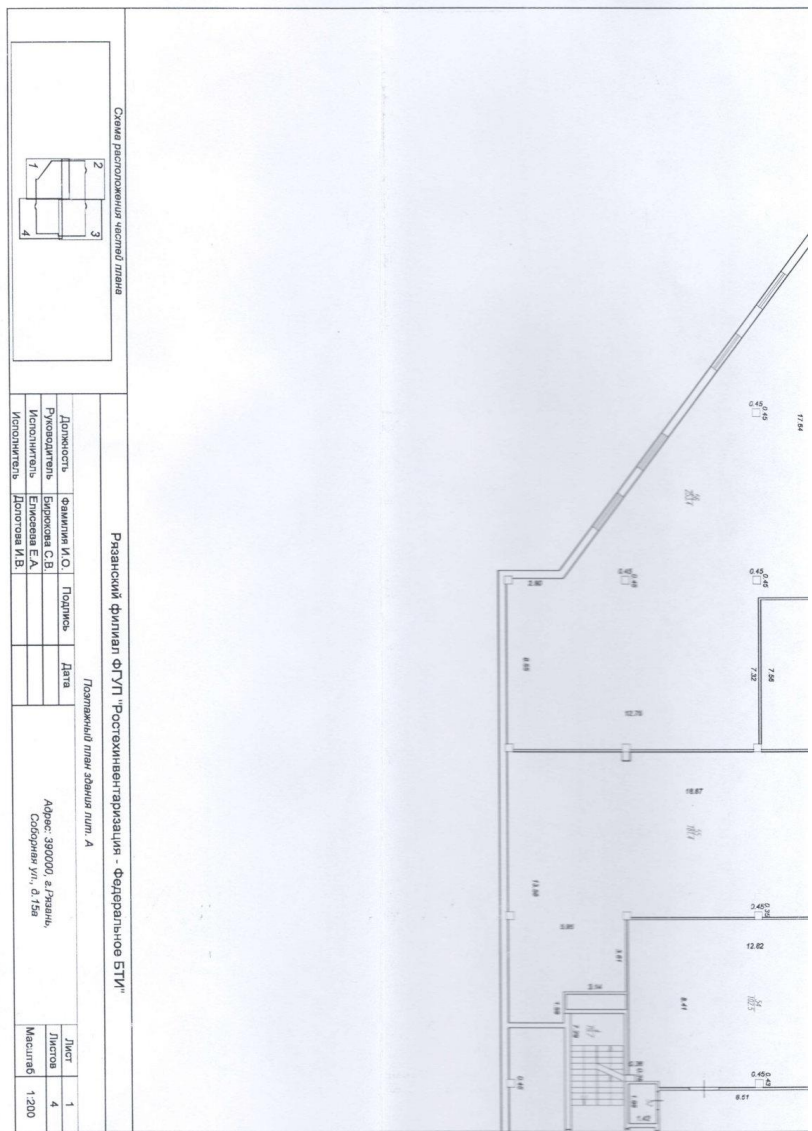
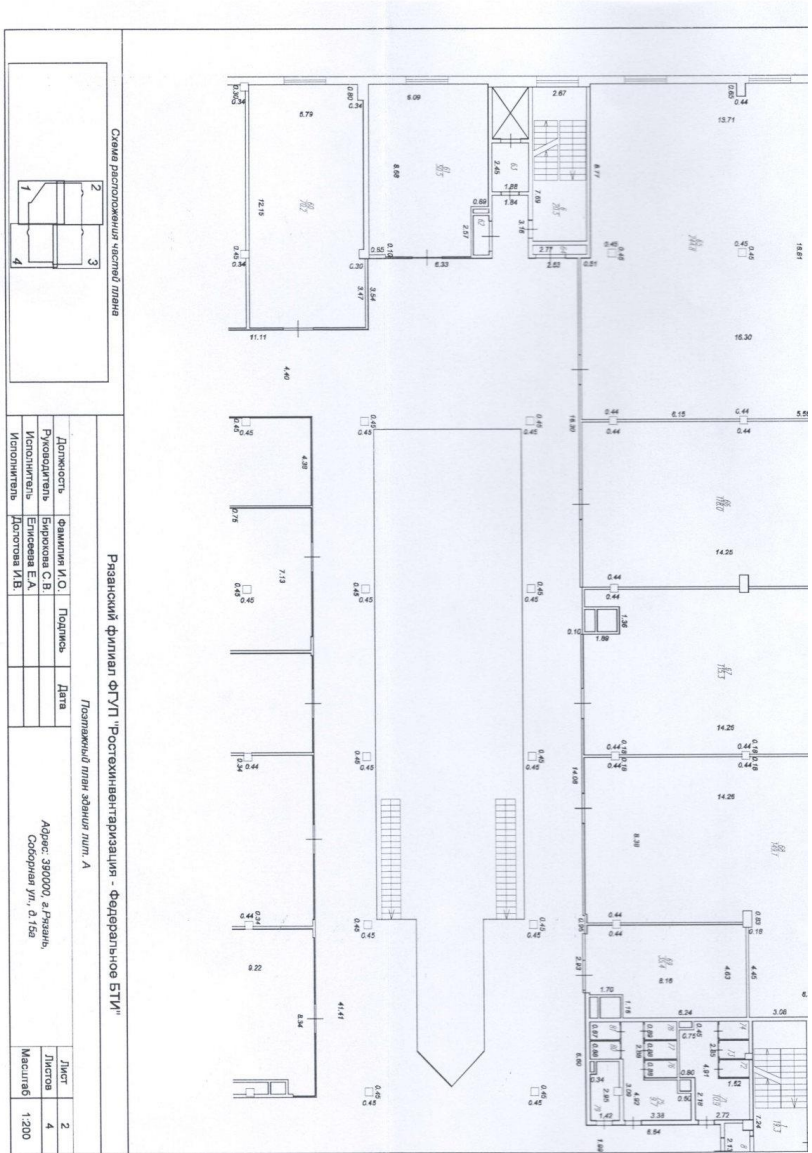


Схема расположения частей здания		Развлекательный филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		Помещений план здания лит. А	
1	2	Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
3	4	Руководитель	Ермолова С.В.		
		Исполнитель	Долгова И.В.		
			Адрес: 380000, г.Рязань, Соболевая ул., д.15а		
Лист	1				
Листов	4				
Масштаб	1:200				

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 139 из 150





Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
 afc76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
 Страница 140 из 150



АКТИВО

ООО «Активно-Дивест»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12,
 этаж 13, офис 47
 аренда@активно.рф
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64
 от 14.09.2023 № 6/п

По запросу

СПРАВКА

О предоставлении расчета фактических доходов и операционных расходов, которые несет собственник здания ТРЦ «МАЛЛИНА», расположенного по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а.

Доходы от платной парковки составяют 1 057 897,75 руб. в месяц, с НДС.

Рестр договоров аренды по состоянию на 14.09.2023 г.

Арендатор	Номер/дата договора	Размер арендной платы, кв. м	Срок аренды, мес. (срок дата окончания)	Ежемесячная аренда плата, руб. с НДС	Доходы по договору, руб., НДС
Активо-Дивест ООО	№А18/МА/23-12-02	174	11	7250	
Ассеса СВ ИП	№АН-1097/ДС/МА/18	71,8	11	115 957	
Ассеса СВ ИП	№АН-4652/ДС/МА/18	12,07-20,23	84	375 000	22 585,42
Ассеса СВ ИП	№АН-1107/ДС/МА/18	79,3	11	105 967,50	
Банк «Алтайтрейд» АКБ	№АН-1157/ДС/МА/18	14,2	11	68 100	
Идег-1 ТЛ ООО	№АН-98358	481,4	11	507 000	12 489,17
Бориславин О.А. ИП	№АН-4644/ДС/МА/18	21,07-20,23	84	75 705	
Венита, ООО	№АН-3541/ДС/МА/18	37	11	71 215	13 566,73
Гринлифт ООО	№АН-3352/ДС/МА/18	168,6	11	153 645	
Гринлифт ООО	№АН-3160/ДС/МА/18	148,19	84	160 000	
Горная Д.С. ИП	№АН-4006/ДС/МА/18	24,40	11	69 956	
Вальс ООО	№АН-3472/ДС/МА/18	20	11	41 500	
Викторова Н.И. ИП	№АН-3560/ДС/МА/18	61,9	11	76 112,50	
Дзюцова, ООО	№АН-4380/ДС/МА/18	49,10	11	78 016	
Солов А.А. ИП	№АН-4005/ДС/МА/18	24,09-20,23	60	117 000	
Второпин Иван Николаевич ИП	№АН-4005/ДС/МА/18	152,4	11	120 000	
ВладимирКок, ПАО	№АН-3202/ДС/МА/18	10	11	20 508	
Пасюхи А.А. ИП	№АН-3182/ДС/МА/18	32	11	83 848	
Горская Н.И. ИП	№АН-3381/ДС/МА/18	01.04-20,23	11	85 128	
Девочкин мир.ИГО ЗОО	№ЗОО-0470/05/2021	07.05-20,11	84	100 000	
Девочкин мир.ИГО ЗТС	№ЗТС	13.05-20,14	29.11.2023	1 190 400,36	
Давыд-М.ООО	№Н1139	01.10-20,18	90	229 302	1 638,32

Копии предоставленных документов Заказчика (68/75)

ИПС "Ипсилон" ООО	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.05.2023	201,5	11	245 150	
Переводы на расчетный счет	ИП/И-1002/С/С/А/18	28.07.2023	152,8	3	5 000	
Евдокимов Е.Ю. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	23.03.2023	25,6	11	53 120	
Берданов С.А. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	30	1	32 500	
Аббасов А.В. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	13.04.2023	50,5	11	72 000	
Калицкий С.С. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	15.02.2023	29	11	80 000	
Каменин В.А. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.05.2023	71,5	11	50 362,50	
Курт СЕО	ИП/И-1002/С/С/А/18	25.02.2021	10,12	84	200 000	
Куропин М.С. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	52,3	11	65 922,50	
Кашенин Павел Александрович ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	07.02.2023	115,5	11	198 100	
Ковалев Александр Владимирович ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	30,6	11	140 675	
Иванов Д.П. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.03.2023	31,1	11	64 550	
Иванов Александр Александрович ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	30.01.2012	362,8	31.12.2024	90 664	18 484,61
Иванов Александр Александрович ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	20.11.2020	62,5	60	123 500	
Ореховоцентр ООО	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.06.2023	903	11	170 725	47 685,75
Иванов Евгений Иванович ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	34,7	11	70 902,50	
Иванов Александр Александрович ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.06.2023	52,5	11	138 625,00	
ИП "СЕРВИС ТЕХ" ТА.ОО	ИП/И-1002/С/С/А/18	06.05.2014	1423,2	132	1 363 209,81	194 406,11
Иванов П.Е. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	15	11	30 225	
Иванов П.Е. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.06.2023	43,7	11	53 272,50	
Иванова Е.А. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	07.07.2023	50	11	55 000	
Иванова О.В. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	46,4	11	74 380	
ИП "Трипол" ФНП (г.Тольятти) Фидел ООО	ИП/И-1002/С/С/А/18	29.09.2021	1020	84	400 000	
Кудрявцев Владимир Иванович ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.02.2020	42	59	151 260	
Кудрявцев Владимир Иванович ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.05.2023	20	11	82 225	
Курсы "Телефония Коммуналь АО"	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.08.2023	48,1	11	110 000	
Савельев О.В. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.04.2023	11,8	11	29 000	
Сид Д.П. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	21.01.2022	71,5	11	35 000	
Самарская Л.И. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	35,4	11	64 180	
Самарская Ю.С. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.10.2019	327,6	48	350 000	3 541,12
Иванова С.И. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	06.03.2023	57,70	11	100 000	
Кудрявцев П.А. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	22.10.2020	90	36	139 750	
Евдокимов Е.Ю. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	06.04.2017	223	84	324 480	148 108,50
Ташер АО	ИП/И-1002/С/С/А/18	06.09.2019	302,2	120	172 800	96 199,50
Туркина Д.З. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	163	11	72 225	
Тинькофф Банк АО	ИП/И-1002/С/С/А/18	10.02.2021	1	11	13 310	
Александров И.И.	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.02.2023	206,3	11	88 000	
ИПС "Омега"	ИП/И-1002/С/С/А/18	07.09.2017	1229,4	60	747 774,74	
ПМКО "Эксперт" ООО	ИП/И-1002/С/С/А/18	28.02.2022	181,1	36	180 000	
Ильин В.А. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	25.05.2023	33,7	11	33 000	
Ильин В.А. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	25.05.2023	57,8	11	57 800	
Ильин В.А. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	79,6	11	113 550	
Ильин П.З. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	12.03.2023	33,7	11	82 550	
Сидорова И.Е. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	12.08.2010	222,1	120	378 000	110 672,39
Эксперт Ресурсный Центр ООО	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.06.2023	137,9	11	160 816,50	8 948,95
Эксперт Ресурсный Центр АО	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.01.2023	19,0	11	41 425	
Иванов В.А. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	06.03.2023	50,3	11	35 000	
Эксперт Е.М. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.03.2023	9,2	11	25 000	
Халилов Т.Ю. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	18.10.2022	1	11	10 000	
Васильев П.И. ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.03.2023	10	11	45 000	
Абрамов ИП	ИП/И-1002/С/С/А/18	01.02.2023	6	11	46 000	

Передан через Диадок 22.09.2023 14:44 GMT+03:00
afс76631-6f9f-4a2f-81e6-c8c49244eb3c
Страница 142 из 150





Курдюков В.В. ИП	№АИ-322/ДС/АИ/18	01.03.2023	1	11	6 867	
Безиков П.Б. ИП	№АИ-323/ДС/АИ/18	01.03.2023	9,75	11	47 606	
Брагинцев А.В. ИП	№АИ-320/ДС/АИ/18	01.03.2023	9	11	68 652,50	
Быков Д.А. ИП	№АИ-308/ДС/АИ/18	01.02.2023	6	11	40 000	
Васильев Н.М. ИП	№АИ-333/ДС/АИ/18	01.05.2023	1	11	10 100	
Васильев Н.Г. ИП	№АИ-337/ДС/АИ/18	01.05.2023	5,25	11	30 350	
Детсков М.В. ИП	№АИ-324/ДС/АИ/18	01.03.2023	1	11	10 100	
Евсипов В.С. ИП	№АИ-325/ДС/АИ/18	01.03.2023	6	11	40 500	
Игوشин О.А. ИП	№АИ-335/ДС/АИ/18	01.03.2023	1	11	2 500	
Кедремков С.Ю. ИП	№АИ-310/ДС/АИ/18	01.02.2023	1	11	6 000	
Кубрашкин В.А. ИП	№АИ-326/ДС/АИ/18	01.03.2023	6	11	48 800	
Мартынов А.В. ИП	№АИ-327/ДС/АИ/18	01.03.2023	1	11	14 156	
Молоцов В.И. ИП	№АИ-331/ДС/АИ/18	01.03.2023	4,5	11	48 800	
Можакинников П.М. ИП	№АИ-328/ДС/АИ/18	01.03.2023	6	11	21 619	
СВ Ричейт ООО	№АИ-478/ДС/АИ/18	09.08.2023	12,24	11	49 206	
Низарова О.И. ИП	№АИ-309/ДС/АИ/18	01.02.2023	6	11	60 500	
Петрович А.А. ИП	№АИ-332/ДС/АИ/18	01.03.2023	7	11	42 150	
Продолюев Д.У. ООО	№АИ-432/ДС/АИ/18	22.05.2023	1	11	15 000	
Серебрян Вадим ДАО	№АИ-06310a	13.03.2021	6	11	6 600	
Тихоцкий Витал АО	№АИ-402/ДС/АИ/18	21.04.2023	2	11	13 310	
Филипп Е.Н. ИП	№АИ-332/ДС/АИ/18	01.03.2023	8	11	30 000	
Холшев Т.Ю. ИП	№АИ-366/ДС/АИ/18	01.04.2023	2	11	18 000	
Чернышев С.С. ИП	№АИ-330/ДС/АИ/18	01.03.2023	4,5	11	44 250	
Чичинаев П.П. ИП	№АИ-370/ДС/АИ/18	01.05.2023	10	11	30 508	
Валентин ДАО	№АИ-371/ДС/АИ/18	01.09.2023	43,8	11	49 750	
Воронцов И.И. ИП	№АИ-405/ДС/АИ/18	01.08.2023	152,4	11	120 000	
Итого				11	11 788 133,41	678 053,57

Регистр вакантных мест по состоянию на 14.09.2023 г.

Арендатор	Номер помещения	Этаж	Размер арендуемой площади, кв. м
Вакансия	108	1	21,8
Вакансия	123	1	30,5
Вакансия	146	1	31,3
Вакансия	150	1	60,1
Вакансия	211	2	68
Вакансия	305	3	52
Вакансия	302	3	348,9
Итого:			612,6

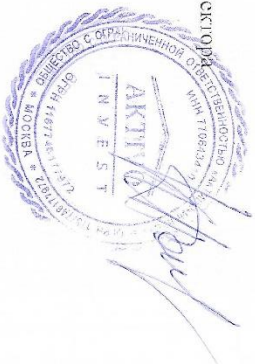
Операционные расходы по ТП «Маллня» по состоянию на 14.09.2023 г.

	ПДС	Сумма, руб
РАСХОД		4 431 000
ТО чилдрен	без НДС	2 033
ТО лифтов	без НДС	56 620
ТО пожарной сигналы	без НДС	62 250

Автолизированным парковочным счетчикам	без НДС	25 000
ГО-обеспечивающие	без НДС	53 722
Дорожные и дорожные	без НДС	6 523
Образы	без НДС	470 000
Отчеты капитализации, процентов	без НДС	14 030
Копии	без НДС	126 329
Выводы экспертизы	без НДС	121 041
Экспертное заключение	без НДС	2 014 505
Техническое заключение ПИ	без НДС	165 458
Возвратные и подвозы	без НДС	64 932
Заявки первоочередной кассовой депозит	без НДС	7 313
Маркетинг	без НДС	80 177
Исполнение парковочных карт	без НДС	6 075
Связь, интернет	без НДС	2 936
Числа депозитов	без НДС	4 400
Аудитория и обучение сотрудников	без НДС	2 550
ФОТ	без НДС	845 196

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами за период с декабря 2022г. по июль 2023г., в среднем составляет 68% от суммы расходов, включая электроэнергию, ХВС и водоснабжение, теплоснабжение, вывоз ТБО.

Заместитель генерального директора
По коммерции и маркетингу



К.В. Полова



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
Б. Нагорный проезд, Москва, 117105
Л: (495) 730-3000, Ф: (495) 956-2585
mail@reso.ru, www.reso.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SUZ295442058

г. Москва

«22» 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 Дачной Ольги Александровны (ОГРНИП 31177460417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-1434/22 от «21» декабря 2022 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Андрей-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неинвестиции «АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с инвестиционными рынками и корпоративными клиентами Антонова Николая Николаевича, действующего на основании доверенности №18821 от 08.12.2021 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору страхования обучается, 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 заключается на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО - Гарантия» от 01.08.2022г. (далее по тексту «Правила»);

б) Заявления на страхование (далее по тексту «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. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 473,3 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-184), на страховую сумму 48 189 439,00 (Сорок восемь миллионов сто восемьдесят девять тысяч четыреста тридцать девять и 00/100) рублей.

2.1.2. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 307,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-185), на страховую сумму 10 054 594,00 (Десять миллионов пятьдесят четыре тысяч девятсот девять и 00/100) рублей.

2.1.3. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 6 418,8 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-186), на страховую сумму 78 565 797,00 (Семьдесят восемь миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч семьсот девятсот семь и 00/100) рублей.

2.1.4. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 606,6 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-188), на страховую сумму 38 754 231,00 (Тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи двести тридцать один и 00/100) рублей.

2.1.5. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 011,2 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-189), на страховую сумму 24 408 349,00 (Двадцать четыре миллиона четыреста восемь тысяч триста сорок девять и 00/100) рублей.

2.1.6. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 382,0 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-298), на страховую сумму 11 096 321,00 (Одиннадцать миллионов девяносто шесть тысяч триста двадцать один и 00/100) рублей.

2.1.7. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 111,0 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-297), на страховую сумму 19 157 964,00 (Девятнадцать миллионов сто пятьдесят семь тысяч девятсот шестьдесят четыре и 00/100) рублей.

2.1.8. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 607,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-300), на страховую сумму 16 132 536,00 (Шестнадцать миллионов сто тридцать две тысячи пятьсот тридцать шесть и 00/100) рублей.

2.1.9. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 510,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-299), на страховую сумму 36 634 581,00 (Тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят один и 00/100) рублей.

2.1.10. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 13 056,3 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соболева,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-301), на



страховую сумму 270 990 736,00 (Двасти семьдесят миллион девятьсот девяносто тысяч семьсот тридцать шесть и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 533 984 548,00 (Пятьсот пятьдесят три миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот сорок восемь и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

- 3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления события 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. «Стрельбные действия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
 - 3.1.4. «Кража со взломом, грабёж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
 - 3.1.5. «Противоаварийные 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. Искоключения.
 - 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 Страхования по адресу: г. Рязань, ул. Соборная, 15а.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 177 275,06 (Сто семьдесят семь тысяч двести семьдесят пять и 06/100) 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. СПОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Договор страхования вступает в силу с 00:00 часов "26" декабря 2022 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24:00 часов "25" декабря 2023 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 (изменения страховой суммы, срока страхования и т.д.);
 - 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, во всяком случае, обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в заявлении на страхование;
 - 7.2.2. сообщать Страховщику обо всех значительных или значительных договорах страхования в отношении данных объектов страхования;
 - 7.2.3. своевременно уведомить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящими условиями договора;
 - 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, являющегося предметом страхового случая, Страхователь обязан:**
- 7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющим 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;
 - 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:
 - 7.3.4. случаи, до принятия представлений Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и испорченное) в том виде, в каком оно оказалось после события, не подлежит признанию страхового случая. Страхователь имеет право извещать картину ущерба, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это делается требованиями компетентных органов, исходя из оформленной безоговорочности или необходимости уменьшения размера ущерба. В случае невозможности оформления происшествия в том виде, в каком оно оказалось, после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан незамедлительно, все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с представлением типа инцидента Страховщику;
 - 7.3.5. предоставляет Страховщику или уполномоченному им лицу возможность, проведя 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. достоверность на право представления интереса 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 оценки и стоимости застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;
 - 7.3.6.5. документы, подтверждающие наступивший 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, каково бы ни было обстоятельство происшествия;
 - 7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства события страхового;
 - 7.4. **Страховщик имеет право:**
 - 7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимою информацию перед заключением настоящего договора;
 - 7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) указать доплатительной 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, проводить соответствующие обследования (выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагать иные меры 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, подкрепляющих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;
 - 7.4.5. свободного доступа к месту происшествия и к соответствующим документам 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 страховом возмещении и предоставляемые 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 непризнании произошедшего события страховым случаем, или извещение о поздном или частично отклоняв в страховой выплате с указанием причин отклоня.
- 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПАТА**
- 8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленный договором страхования страховой суммы 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 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 свыше страховой суммы (лимита возмещения). При этом: до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнему права на утраченное (погибшее) имущество или его остатка;
- 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. Сторона приняти к соглашению, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (узд, агрегата, детали и т.д.), квалифицированный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сокращения поставок запасных частей, действия международных экономических, торговых, финансовых или транзитных ограничений, прямое или косвенно связанных с решениями органов исполнительных государств, иностранных компаний и/или международных организаций, такой ущерб не является полной и/или частичной застрахованной суммой. Страховщик производит выплату в размере полной страховой суммы а также не порождает обязанность по исполнению вышеуказанных обязательств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и поддерживает за счет средств оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах страховой суммы, установленной договором соответствующей страховой суммы и лимитом. Страховщик производит выплаты в размере полной страховой суммы, установленной договором соответствующей страховой суммы, а также не порождает обязанность по исполнению вышеуказанных обязательств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и поддерживает за счет средств оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах страховой суммы, установленной договором соответствующей страховой суммы и лимитом.

8.3. При определении восстановительных расходов учитываются также поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, замененных в процессе восстановления (ремонта).

8.4. Расходы в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанных Страховщиком, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующий ущерб оказался безуспешным.

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

8.5.1. при страховании недвижимого имущества – расходы по расчетные территории от обременения недвижимого имущества и спору страхового полиса 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 иску страховым случаем, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной по договору соответствующей страховой суммы и лимитов.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (неплатное страхование), то Страховщик при наступлении страхового случая возмещает Страхователю (Выгодоприобретателю) часть причитающегося 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 эксперта, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, являющегося основанием для другой стороны, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в расщепку).

8.10. Денеж 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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальной отпущения 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 заключения, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и будут считаться полученными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, телефаксом или доставлены парой под расписку по нижеуказанным юридическим адресам сторон.

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

10.5. Страхователь изучил «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 01.08.2022г., Страхователь с упомянутым 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 страховании

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

Агент / представитель страховщика Деева Ольга Александровна ФИО (для факт. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 27156434
---	---------------

Копии предоставленных документов Заказчика (75/75)

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

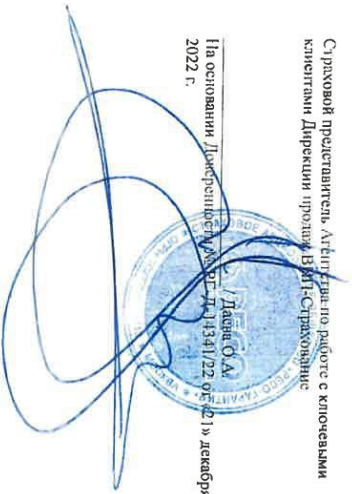
Юридический адрес: 117105, город Москва, Негорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Негорный пр., д. 6

ИНН 7710045520
КПП 772601001
ОГРН 1027700042413

Р/с № 40701810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
Корр.сч. № 30101810200000000593

Страховой представитель, авторизован на работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВВП-Страховые

На основании Декларации № Р. Д. 14341/22 от 06.10 декабря 2022 г.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости

«АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ»

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
ОГРН 1027739292383

Р/с 40701810001850002729 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 Декларации № Р. Д. 18882 от 08.12.2021 г.





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	22.09.2023 14:44 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D00E060DB8D7A356F55642BF043 с 04.04.2023 12:39 по 04.07.2024 12:39 GMT+03:00	22.09.2023 15:18 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа