



07 августа 2024 г.

Отчет об оценке №20240807-1

Заказчик: ООО «Активо»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 19 июля 2024 г.

Конфиденциально

07 августа 2024 г.

Вниманию:
генерального директора Клименко Егора Юрьевича

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с Договором на проведение оценки №19072024/79 от 19 июля 2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 19 июля 2024 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 19 июля 2024 г. составила:

| Итоговая справедливая стоимость | |
|---|----------------------------|
| Наименование | руб. без НДС / НДС не обл. |
| Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, кадастровый номер: 73:24:021002:9767 | 1 113 200 000 |
| Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, кадастровый номер: 73:24:021002:97 | 96 800 000 |
| Итого | 1 210 000 000 |

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

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

Калимеев Вадим

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 707 97 10

VKalimeev@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

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

| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | |
| ▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 5 |
| ▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности | 8 |
| ▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения | 10 |
| ▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 11 |
| ▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | 12 |
| ▶ Основные факты и выводы | 13 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 31 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |

| | |
|---|---|
| Объект оценки, включая права на Объект оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Объект оценки: объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767– Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97▶ 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) | <ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767– Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97 |
| 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 соответствующих разделах Отчета об оценке |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности |
| Цель оценки | <ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и дальнейшего включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ» |
| 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 являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
 - дата оценки – 19 июля 2024 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

- ▶ 19 июля 2024 г.

Специальные допущения

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (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

- ▶ 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. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно

Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации
- ▶ Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует рыночной стоимости и 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 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

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 объектов недвижимости, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, 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 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 (СМАО)

Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 01.10.2023 г., дата оценки 19.07.2024 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Балансодержателем Объекта оценки с 24.03.2009 г. являлось ООО «НАДЕЖНЫЕ ПАРТНЕРЫ», а с 10.07.2024 г. – Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд «Надежные инвестиции». Справка с данными о доходах и расходах предоставлена ООО «НАДЕЖНЫЕ ПАРТНЕРЫ», т.к. за анализируемый период Объектом оценки управляло указанное общество

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:
 - Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, этаж 13, офис 5
 - Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, этаж 13, офис 5
 - ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.
 - ИНН 7709452909/ КПП 770301001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
 - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
 - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
 - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) 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/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
 - 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 |
| 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 |
| 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 |

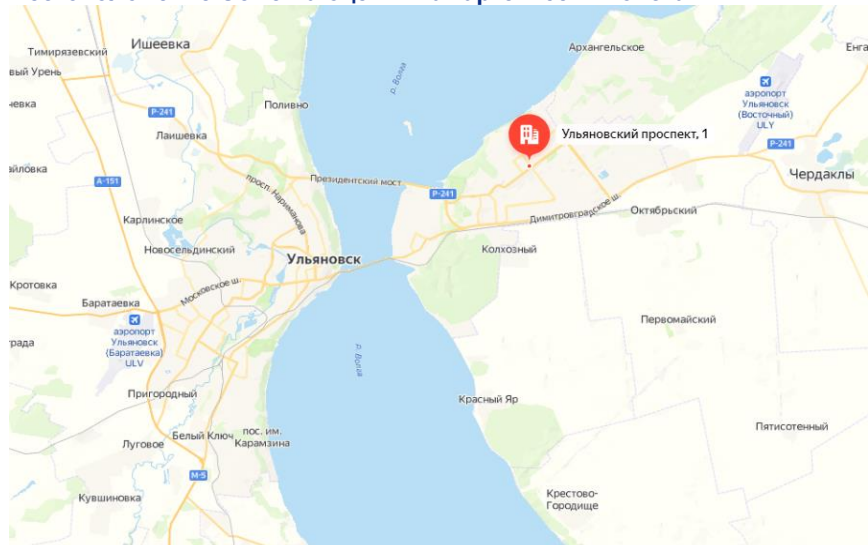
| | |
|---|--|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки | ▶ Договор на проведение оценки №19072024/79 от 19 июля 2024 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик») |
| Порядковый номер отчета и дата составления | ▶ Отчет №20240807-1 от 07 августа 2024 г. |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | ▶ Объекты недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none">– Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767– Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97 |
| Дата оценки | ▶ 19 июля 2024 г. |
| Дата осмотра | ▶ 01 октября 2023 г. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | ▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика для целей оформления сделки купли-продажи. Иное использование настоящего отчета не предусмотрено |
| Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке | ▶ Не применялся |
| Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке | ▶ 1 210 000 000 (Один миллиард двести десять миллионов) руб. без НДС |
| Итоговая величина стоимости Объекта оценки | ▶ 1 210 000 000 (Один миллиард двести десять миллионов) руб. без НДС |

| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | |
| ▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | 15 |
| ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки | 18 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 31 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |

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

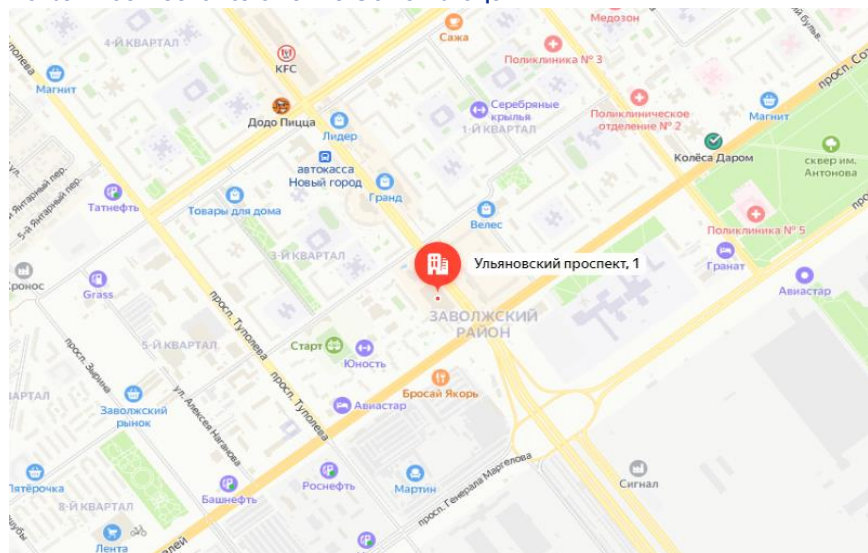
Описание Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте г. Ульяновска



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

► Объекты недвижимости в составе:

- Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
- Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97

Описание местоположения

► Местоположение объекта оценки обладает следующими характеристиками:

- Удаленность от крупных автомагистралей: расположен на Ульяновском проспекте, в 150 м от проспекта Созидателей
- Окружающая застройка: жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
- Линия застройки: 1-я линия магистральной улицы

► Местоположение можно охарактеризовать как хорошее

Краткое описание ТК «Самолет»

- Торговый комплекс «Самолет» в настоящий момент - один из крупнейших торговых центров города Ульяновска районного значения с развлекательной составляющей. Располагается в двухэтажном здании 2007 г. постройки. В здании установлены системы кондиционирования, охранной и противопожарной сигнализации. Собственной парковкой ТК «Самолет» не располагает и имеет статус районного формата

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

- Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г.
- поэтажные планы
- Справка с данными о доходах и расходах ТК «Самолет»
- Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

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

Описание Объекта оценки

Фасад здания



Источники: Данные открытых источников

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание здания

| Показатель | Значение |
|--|--|
| Местоположение | Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1 |
| Наименование | торговый комплекс |
| Назначение | нежилое |
| Фактическое использование | в качестве торгового комплекса "Самолет" |
| Год постройки | 2007 |
| Материал стен | бетонные блоки, металлические панели "сэндвич" |
| Этажность | 2 этажа, цокольный этаж, тех. этаж |
| Общая площадь, кв. м | 19 457,3 |
| Наличие парковки | стихийная |
| Планировка | смешанная |
| Высота потолка, м | 2,8-4,5 |
| Степень технического обустройства | электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, слаботочные системы |
| Уровень отделки | стандартная отделка в рабочем состоянии |
| Инженерно-техническое состояние здания | хорошее современное востребованное рынком |
| Вид права | собственность |
| Субъект права | Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Надежные инвестиции" |
| Правоподтверждающий документ | выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | доверительное управление, ипотека в силу закона, аренда |
| Кадастровый номер | 73:24:021002:9767 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 411 604 393,95 |
| Балансовая стоимость, руб. | нет данных |

Источники: Анализ Исполнителя

План земельного участка

Земельный участок 73:24:021002:97

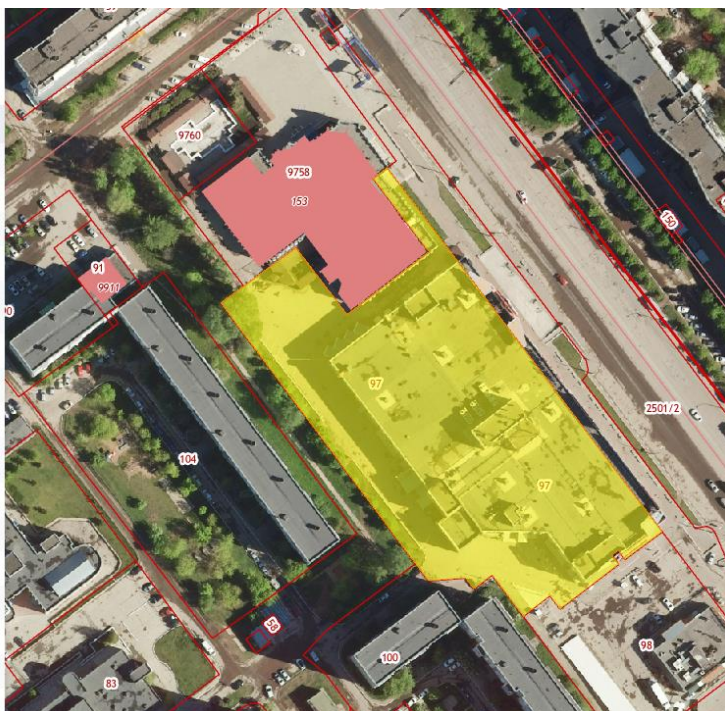
Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, 1

Для торгового комплекса

План ЗУ → План КК →



| Информация | Услуги |
|----------------------------|---|
| Тип: | Объект недвижимости |
| Вид: | Земельный участок |
| Кадастровый номер: | 73:24:021002:97 |
| Кадастровый квартал: | 73:24:021002 |
| Адрес: | Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, 1 |
| Площадь уточненная: | 10 448 кв. м |
| Статус: | Учтенный |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование: | Для торгового комплекса |
| Форма собственности: | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость: | 29 067 089,6 руб. |
| дата определения: | 01.01.2022 |
| дата утверждения: | - |
| дата внесения сведений: | 01.06.2023 |
| дата применения: | 24.05.2023 |



Описание земельного участка

| Показатель | Значение |
|--|---|
| Местоположение | Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 10 448 |
| Площадь застройки, кв. м | нет данных |
| Рельеф и форма участка | многоугольной формы, рельеф спокойный |
| Имеющиеся постройки | торговый комплекс (73:24:021002:9767) |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для торгового комплекса |
| Текущее использование | согласно виду разрешенного использования |
| Вид права | право собственности |
| Субъект права | Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Надежные инвестиции" |
| Правоподтверждающий документ | выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г. |
| Существующие ограничения (обременения) права | доверительное управление, ипотека в силу закона |
| Кадастровый номер | 73:24:021002:97 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 29 067 089,6 |

Источники: Анализ Исполнителя

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

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

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:
 - Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
 - Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97

- ▶ 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 торгового центра
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
 - Удаленность от крупных автомагистралей: расположен на Ульяновском проспекте, в 150 м от проспекта Созидателей
 - Окружающая застройка: жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, в котором расположены оцениваемые помещения: торговый комплекс «Самолет», общей площадью по данным Росреестра 19 457,3 кв. м, высота потолков: до 4,5 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: для торгового комплекса. Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (торговый комплекс) и сам земельный участок представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на 1-й линии Ульяновского проспекта), текущее назначение (торговый комплекс), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Ульяновск, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве торгового комплекса

| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | |
| ▶ Анализ рынка Объекта оценки | 20 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 31 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |

Анализ рынка Объекта оценки (1/11)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

| Экономические показатели | 2021(Ф) | 2022(Ф) | 2023(Ф) | 2024(О) | 2025(П) | 2026(П) |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Индекс потребительских цен | 8,4% | 11,9% | 7,4% | 5,5% | 4,5% | 4,0% |
| Ключевая ставка | 5,7% | 10,6% | 9,9% | 15,9% | 12,4% | 9,4% |
| Рост среднемесячной номинальной заработной платы | 11,5% | 14,1% | 14,1% | 12,8% | 7,8% | 6,8% |

Источник: ЦБ РФ

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

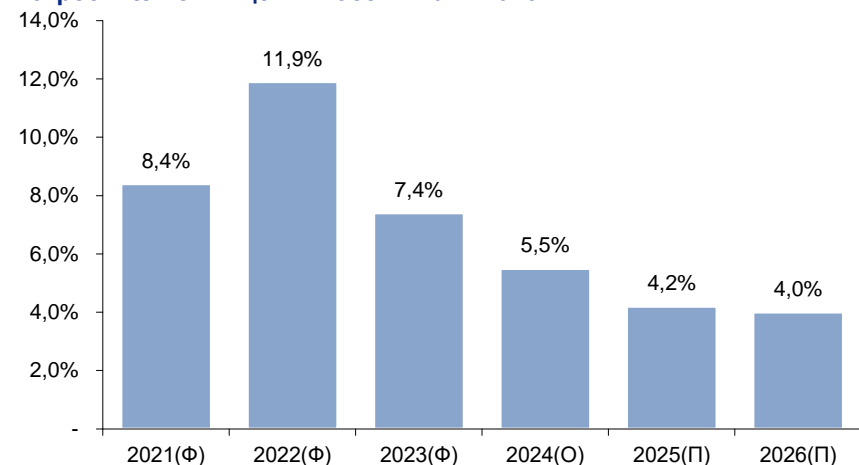
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года). По оценке Минэкономразвития России, по итогам января – апреля 2024 года рост ВВП составил +5,1% г/г.
- Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте. В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.
- Машиностроительный комплекс продолжает оставаться драйвером роста: прирост выпуска в апреле ускорился до +30,3% г/г после +22,9% г/г в марте (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +4,8 п.п.)
- Значительно ускорилось производство компьютерного и электронного оборудования (+44,3% г/г после +31,9% г/г), автопроизводство (+36,7% г/г после +25,0% г/г) и производство прочих транспортных средств и оборудования (+35,1% г/г после +32,9% г/г).
- Темпы роста металлургического комплекса в апреле увеличились до +6,8% г/г после +3,9% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора в апреле +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности в апреле в целом выпуск увеличился на +19,8% после +16,6% месяцем ранее

- Деревообрабатывающий комплекс в апреле продолжает восстанавливаться: +7,3% г/г после +6,0% г/г в марте (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост ускорился до: +2,9% после +0,2% месяцем ранее
- Динамика добывающего сектора в апреле составила -1,7% г/г после +0,4% г/г в марте, что в целом объясняется эффектом высокой базы в апреле прошлого года (в апреле 2023 года рост на +2,5% г/г после -3,7% г/г в марте). Так, динамика в добыче угля составила -2,2% г/г после +5,3% г/г в марте (в апреле 2023 года рост на +10,3% г/г после +0,9% г/г). При этом добыча металлических руд сохранила рост относительно прошлого года (+1,2% г/г после +2,0% г/г)
- Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 г.
- Рост объёма строительных работ в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.
- Объём оптовой торговли в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.
- Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь–апрель 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г. По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), молока – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте).
- В апреле 2024 года в грузообороте транспорта темпы составили -2,2% г/г после -0,4% г/г в марте. В целом за четыре месяца 2024 года (январь–апрель 2024 года) грузооборот транспорта соответствует уровню прошлого года (за январь–март 2024 года рост на +0,7% г/г).
- В апреле потребительская активность сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом
- Рост платных услуг населению в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г.
- Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года
- По прогнозу Банка России, жесткая денежно-кредитная политика ограничит избыточное расширение внутреннего спроса и его проинфляционные последствия. Для поддержания ценовой стабильности денежно-кредитная политика будет направлена на дальнейшее снижение устойчивого ценового давления

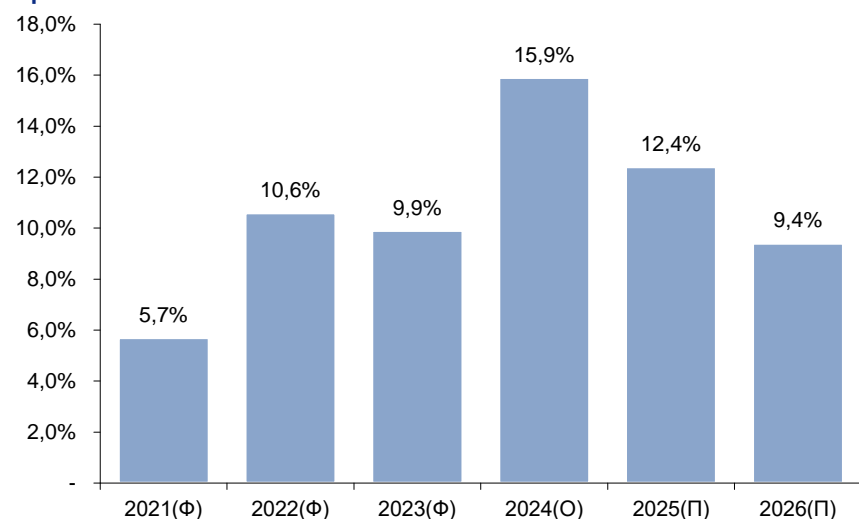
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

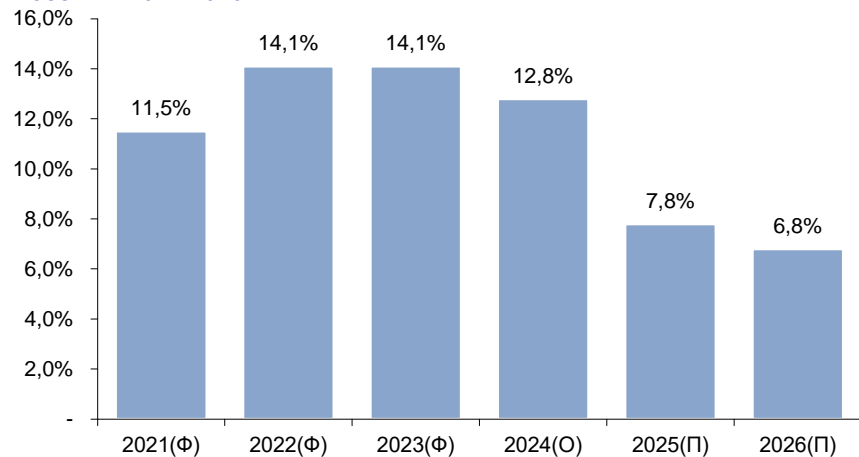
- ▶ Инфляция в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года. Текущий рост цен заметно ниже наблюдавшегося в III — IV кварталах 2023 года
- ▶ Несмотря на замедление по сравнению с осенними месяцами, темпы роста цен остаются высокими по широкому кругу товаров и услуг
- ▶ В марте показатели устойчивого месячного роста цен (с.к.г.) изменялись разнонаправленно. Основной проинфляционный фактор — высокий внутренний спрос, который продолжает опережать возможности расширения предложения
- ▶ В марте вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой уменьшился по сравнению с предыдущим месяцем. После значительного ускорения в феврале, замедлилось удорожание услуг пассажирского транспорта, а также зарубежного туризма. Ускорилось снижение цен (с.к.г.) на плодоовощную продукцию.
- ▶ Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле 2024 года составил +13,6% г/г после роста на +14,6% г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на +18,4% г/г после роста на +19,1% г/г месяцем ранее
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (май 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 5,5%, в 2025 г. — 4,2%, в 2026 г. снизится до — 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ Профицит счета текущих операций в мае 2024 г. составил 5,1 млрд долл. США против 7,1 млрд долл. США в апреле 2024 г. Его уменьшение на фоне устойчивого торгового баланса связано с некоторым увеличением дефицита баланса инвестиционных доходов прежде всего из-за объявления рядом крупных российских компаний дивидендов в мае
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами в январе — мае 2024 г. вырос до 56,0 млрд долл. США против 47,6 млрд долл. США в январе — мае 2023 г. за счет более значимого снижения импорта по сравнению с экспортом. Оценка за апрель была увеличена в части экспорта товаров и снижена в части импорта с учетом поступивших отчетных данных ФТС
- ▶ Дефицит баланса услуг сократился до 9,6 млрд долл. США против 13,2 млрд долл. США в январе — мае 2023 г. за счет снижения импорта услуг по статье «Поездки» на фоне ослабления рубля
- ▶ Уменьшение отрицательного сальдо баланса первичных и вторичных доходов до 8,3 млрд долл. США с 13,5 млрд долл. США годом ранее связано как с уменьшением объема начисленных в пользу нерезидентов дивидендов, так и с сокращением исходящих личных трансфертов

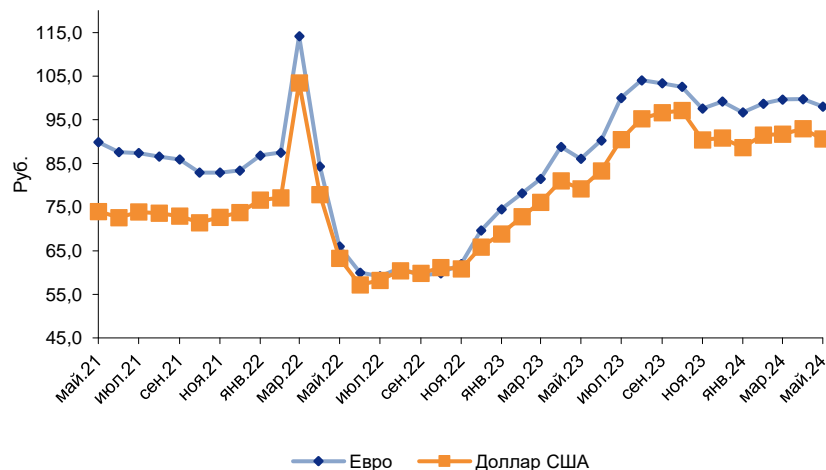
Анализ рынка Объекта оценки (3/11)

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 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года)
- ▶ Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г.
- ▶ Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы до 12,8% (+2,5 п.п.) в 2024 году с дальнейшим замедлением до 7,8% в 2025 году (+0,7 п.п.) и до 6,8% к концу горизонта (+0,7 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 5,4% (+2,2 п.п.), в 2025 году — на 3,0% (+0,6 п.п.), в 2026 году — на 2,4% (+0,4 п.п.). Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 20,2% выше, чем в 2021 г.

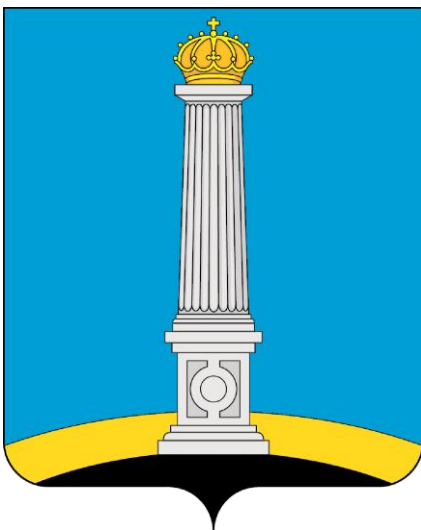
Валютный курс

- ▶ Российский бюджет на плановый период 2024 и 2025 гг. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Прогноз курса валют на 2024 год — 92,3 рублей за долл. США, на 2025 год — 96,2 рублей за долл. США, на 2026 год — 98,3 рублей за долл. США

В 2024 г. в российской экономике появились отдельные признаки замедления роста, прежде всего в сегменте услуг. Вместе с тем потребительские сектора по-прежнему остались на траектории активного роста

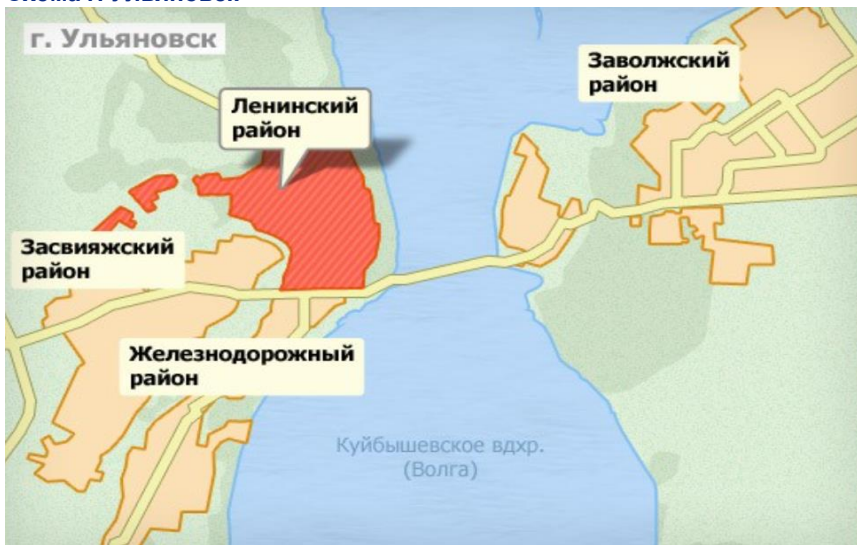
Напряженность на рынке труда еще больше усиливается, что создает предпосылки для дальнейшего роста трудовых доходов высокими темпами. Такой рост доходов будет поддерживать сильный потребительский спрос даже при повышенной норме сбережений, которая к тому же несколько снизилась в 1 кв. 2024 г.

Герб Ульяновска



Источник: Открытые Источники

Схема г. Ульяновск



Источник: Открытые Источники

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основная информация

- ▶ г. Ульяновск – город в России, административный центр Ульяновской области. Является городом областного значения, образует муниципальное образование город Ульяновск со статусом городского округа. С 2015 г. является единственным городом литературы ЮНЕСКО в России
- ▶ Площадь: 316 кв. км
- ▶ Население: 613 334 чел. (на 2023 г.)
- ▶ Плотность: 2 044,45 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: Расположен на Приволжской возвышенности, на берегах рек Волги (Куйбышевское водохранилище) и Свияги, в месте сближения их русел. Находится в 890 км к востоку/юго-востоку от г. Москвы
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: холмистая равнина на высоте 80 — 160 м над уровнем моря. Перепады высот в черте города составляют до 60 м

Экономика

- ▶ Основа экономики города — это предприятия автомобилестроения, моторостроения, авиастроения, приборостроения, машиностроения и металлообработки, развиты также электроэнергетика, розничная торговля и капитальное строительство. Затем следуют банковская сфера, сфера услуг, туризм, пищевая и легкая промышленности
- ▶ Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами обрабатывающие производства за 2010 г. — 65,54 млрд. руб.
- ▶ В отрасли промышленного производства города наибольшие объемы отгруженной продукции имеют: производство готовых металлических изделий, машин и электрооборудования, транспортных средств — 69,5%; производство пищевых продуктов, включая напитки — 18,7%; производство строительных материалов — 2,5%; производство мягкой и корпусной мебели

Транспорт

- ▶ Ульяновск — важный узел Куйбышевской железной дороги (с 1949 г.), имеет один главный (Ульяновск-Центральный) и четыре второстепенных вокзала: Ульяновск-I, Ульяновск-II, Ульяновск-III, «Верхняя Терраса»
- ▶ Рядом с городом расположены два международных аэропорта — Ульяновск-Центральный (ULV) и аэропорт Ульяновск-Восточный (ULY)
- ▶ На правом берегу Волги в Железнодорожном районе находится Ульяновский речной порт. Два берега Волги связаны между собой двумя мостами, которые являются стратегическими объектами, движение пешеходов по ним запрещено
- ▶ В городе существует один автовокзал — Центральный автовокзал и три автостанции — «Парк Победы», «Верхняя Терраса», «Новый город»

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
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости в составе:
 - Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
 - Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

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

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, 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

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении доходного подхода

- ▶ Для нежилых зданий (помещений) офисного назначения (особняков), основными ценообразующими критериями являются:
 - местоположение
 - расположение относительно красной линии
 - площадь объекта
 - тип объекта
 - соотношение площадей (этажность)
 - тип парковки
 - инженерно-техническое состояние здания
 - уровень отделки

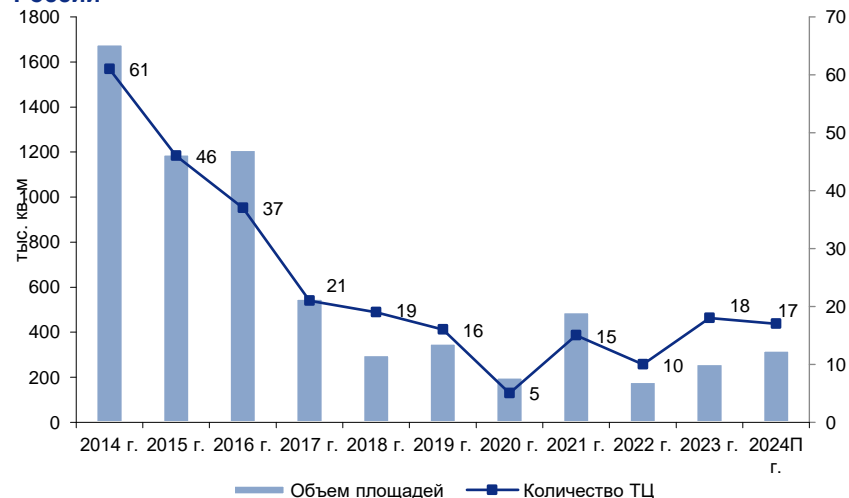
Анализ рынка Объекта оценки (7/11)

Основные индикаторы рынка

| Показатель | 2022 | 2023 П1 | 2024 |
|--|------|---------|------|
| Предложение торговых площадей в России, млн. кв. м | 29 | 30 | 30 |
| из них в региональных городах | 18 | 18 | 18 |
| Введенные торговые площади в России, тыс. кв. м | 250 | 252 | 170 |
| из них в региональных городах | 154 | 194 | 77 |
| Количество открытых ТЦ, штук | 22 | 20 | 10 |
| из них в региональных городах | 11 | 14 | 4 |
| Обеспеченность площадями по России, кв. м/1 000 чел. | 194 | 200 | 209 |
| в Москве | 494 | 505 | 479 |
| в Санкт-Петербурге | 597 | 577 | 577 |
| в городах-миллионниках | 491 | 495 | 498 |
| в городах с населением 0,5–1 млн чел. | 323 | 326 | 327 |
| в городах с населением 300–500 тыс. чел. | 331 | 338 | 338 |
| в городах с населением 100–300 тыс. чел. | 349 | 350 | 352 |
| в населенных пунктах менее 100 тыс. чел. | 438 | 432 | 432 |

Источник: Nikoliers

Открытие торговых центров в региональных городах России



Источник: Nikoliers

Анализ рынка коммерческой недвижимости регионов России, а также основные выводы относительно рынка недвижимости

Предложение

- ▶ По данным Nikoliers, по итогам 1 пол. 2024 г. объем нового регионального предложения, без учета Московского региона и Санкт-Петербургской агломерации, составил 76,7 тыс. кв. м — рынок пополнился четырьмя новыми объектами, что в 2,5 раза больше, чем годом ранее за аналогичный период
- ▶ Все открытые торговые центры относятся к форматам «районный» и «окружной». Средняя площадь вводимых региональных объектов, заявленных девелоперами в 2024 г., сократится на 7,7% по отношению к итогам 2023 г. и составит 12,8 тыс. кв. м. В 2025 г. ожидается увеличение данного показателя почти в два раза, что обусловлено ожидаемым завершением строительства торгового центра суперрегионального формата — ТРЦ «Золотой» в Екатеринбурге
- ▶ По заявлениям девелоперов, объем ввода по итогам 2024 г. должен составить порядка 867,8 тыс. кв. м, однако с учетом возможных переносов, по нашим оценкам, новое строительство не превысит 430 тыс. кв. м. При реализации всех планов распределение нового предложения может быть следующим: 46,4% — Московский регион, 44,2% — региональные города и 9,4% — Санкт-Петербургская агломерация. Хотя традиционно наибольшая доля нового предложения приходится на региональные города — обычно 60–65% ввода за год

Спрос

- ▶ По данным Nikoliers, денежный оборот ритейлеров иллюстрирует состояние рынка и его динамику. По итогам анализа выручки 54 ключевых ритейлеров, по всем категориям операторов из выборки была отмечена положительная динамика денежного оборота в 2023 г. по отношению к 2022 г. Примерно в полтора раза выросли категории «Ювелирные изделия» и «Общественное питание». На 20–23% выросли категории «Одежда и обувь» и «Красота и здоровье». После просадки в 2022 г. снова продемонстрировали позитивную динамику категории «Бытовая техника и электроника» и «Товары для спорта»: увеличение выручки без учета инфляции составило 9,9% и 2,5% соответственно
- ▶ С начала 2024 г. рынок пополнился девятью новыми иностранными брендами категории «Одежда и обувь». Также дебютировали такие российские fashion-бренды, как подростковый бренд одежды Ready! Steady! Go! в казанском ТРК «Парк Хаус», волгоградском ТРК «Парк Хаус» и сочинском ТЦ «Демократический». За 2024 г. «Лэтуаль» заявила о желании открыть более 30 магазинов в регионах России, а Natura Siberica анонсировала запуск 200 точек продаж — до 2026 г. компания планирует нарастить число магазинов до 1 000. На рынок вышел новый армянский бренд 22/11 cosmetics
- ▶ Жесткие дискаунтеры активно развиваются, увеличивается доля СТМ в ассортименте продуктовых ритейлеров. Так, у белорусской сети дискаунтеров «Чеснок» открылись первые магазины в Рязани и Орле, планируются точки в Москве, Пскове и Смоленской области. Другая сеть дискаунтеров В1 (ГК «Магнит»), которая недавно открыла первые магазины в Московской области, расширила географию своего присутствия и вышла в Ленинградскую область

Ключевые тенденции

- ▶ Реконцепция — источник нового качественного предложения. С учетом стабилизации уровня вакантности и почти полной замены ушедших ритейлеров, назрел дефицит предложения качественных площадей и, как следствие, необходимость развиваться в уже существующих торговых центрах. Профессиональное управление и реконцепция устаревающих объектов силами собственников и управляющих компаний могут стать источником вывода на рынок новых востребованных площадей для развития ритейлеров
- ▶ Растет интерес к термальным комплексам. На сегодняшний день в России функционирует 49 термальных комплексов, из которых на региональные города приходится 37 объектов, или 301,3 тыс. кв. м. В последние годы все больше термов открывается в составе торговых комплексов. Например, за 2023 г. в России было открыто четыре термальных комплекса в ТЦ: Termoland в Зеленограде, «Самарские термы», «Новые Термы» в Твери и Термальный курорт «Лето» в Челябинске. В ближайшие четыре года в регионах России будет реализовано еще 29 проектов, как в качестве отдельно стоящих зданий, так и в составе торговых центров и отелей. О планах активного развития заявляют такие сети, как Termoland, «Городские термы» и Baden Family
- ▶ Формат фуд-холлов начал набирать популярность в региональных городах. Так, по итогам 2023 г. рынок пополнился 20 новыми проектами, 15 из которых были открыты в региональных городах, причем лишь 5 — в городах-миллионниках. В 2024 г. ожидается открытие порядка 33 новых проектов по всей России. По итогам 1 пол. 2024 г. 9 из них уже начали свою работу: среди них Фуд-холл 6/1 (ТРЦ «Калейдоскоп» в Новосибирске), Терминал Е (ТЦ «Пассаж» в Екатеринбурге) и Фуд-холл 67 (на Большой Садовой ул., 67 в Ростове-на-Дону)

Интернет-торговля

- ▶ По данным Nikoliens, по итогам 2023 г. доля онлайн-торговли в общем объеме розничного товарооборота достигла 15%, в дальнейшем ее темпы роста будут замедляться — к концу текущего года рост составит 2 п.п.
- ▶ По итогам 2023 г. доля маркетплейсов продолжила рост и достигла почти 60% от общего объема рынка онлайн-торговли (80% — по количеству заказов). Это связано с расширением покрытия и открытием пунктов выдачи заказов в малых городах и даже селах
- ▶ EGrocery не отстает и находится на втором месте по приросту в e-commerce. По данным Data Insight, по итогам 2023 г. сегмент вырос на 47% к 2022 г. Один из крупнейших онлайн-магазинов доставки продуктов «Самокат» активно осваивает региональные города. Так, в 2024 г. сервис стал работать в Кургане, Йошкар-Оле, Пскове, Петрозаводске и некоторых других городах


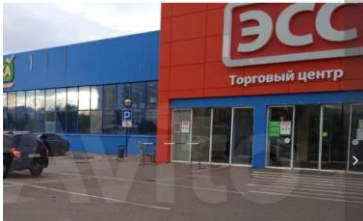



- ▶ Применение ритейлерами технологий виртуальной реальности становится популярной опцией для привлечения новых потребителей. В рамках курса «Ивент-интеграция в Metaverse» студенты и команда дизайнеров бренда TJ Collection создали музей в метавселенной Spatial. Пространство посвящено тридцатилетию компании. Российская марка одежды для всей семьи Sela, входящая в портфель петербургской Melon Fashion Group, объединила усилия с локальным агентством метамаркетинга Vova Family, которое создает проекты в метавселенных и AR-эффекты, и представила свою первую игру на платформе Roblox, а также подготовила AR-коллекцию в поддержку. В процессе игры пользователи выполняют задания, активируют способности и зарабатывают игровую валюту, которую можно потратить на UGC-товары. Например, на маскарадную маску бренда Sela Vigge или рюкзак с его изображением

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Ульяновск

- ▶ По данным аналитического сервиса Макроскоп, по итогам 1 пол. 2024 г. торговые помещения в г. Ульяновске были выставлены на продажу в диапазоне от 14 400 до 191 400 руб. за 1 кв. м с НДС, при этом медианное значение составило 69 800 руб., а среднее 79 000 руб. за 1 кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости г. Ульяновска зафиксирован в Заволжском районе, медиана составила 96 500 руб./кв. м с НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 31 700 руб./кв. м с НДС
- ▶ Медиана цен предложений в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 55 400 до 70 400 руб./кв. м, с усредненным значением 64 314 руб./кв. м с НДС. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв. м
- ▶ Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 300 до 20 600 руб./кв. м/год без НДС, при этом медиана ставок составила 9 800 руб./кв. м/год без НДС, а среднее значение 9 800 руб./кв. м/год без НДС
- ▶ Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Заволжском, Засвияжском районах, медианное значение составило 10 000 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 000 руб./кв. м/год без НДС






Анализ рынка Объекта оценки (9/11)

Предложения по продаже торговых площадей в г. Ульяновск и в сопоставимых по численности населения городах

| Адрес | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв. м | Фото | Ссылка на объявление |
|--|----------------|-----------------|-----------------------|---|---|
| Ульяновская область, Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Шевченко, 93/2 | 6 833,0 | 359 950 000 | 52 678 |  | https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/272436608/ |
| Республика Татарстан, Набережные Челны, посёлок ЗЯБ, ул. Низаметдинова, 6 | 6 004,1 | 300 000 000 | 49 966 |  | https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_6004.1_m_3882181586#extended |
| Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы | 9 713,9 | 400 000 000 | 41 178 |  | https://penza.cian.ru/sale/commercial/297678155/ |
| Тюмень, Ямская ул., 118 | 12 186,0 | 800 000 000 | 65 649 |  | https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_12186_m_3387114845#extended |
| Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 16-й квартал, ул. Дзержинского, 16А | 990,0 | 39 990 000 | 40 394 |  | https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/290989067/ |





Анализ рынка Объекта оценки (10/11)

Предложения по продаже торговых площадей в г. Ульяновск и в сопоставимых по численности населения городах

| Адрес | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв. м | Фото | Ссылка на объявление |
|--|----------------|-----------------|-----------------------|---|---|
| Самарская обл., Тольятти, Приморский б-р, 43В | 33 315,0 | 400 000 000 | 12 007 |  | https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploshchad_33315_m_3179782791 |
| Удмуртская Республика, Ижевск, ул. 10 лет Октября, 17 | 6 656,8 | 499 260 000 | 75 000 |  | https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploshchad_6656.8_m_3814357953#extended |
| Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Новоажимова, 20к1 | 11 700,0 | 650 000 000 | 55 556 |  | https://www.avito.ru/izhevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_prodzhu_11700_m_3391059721 |
| Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, Ботаническая ул., 62 | 1 061,5 | 68 000 000 | 64 060 |  | https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/294344915/ |
| Ульяновская обл., Ульяновск, Брестская ул., 78с3 | 3 000,0 | 134 000 000 | 44 667 |  | https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimo/st/zdanie_3000_m_906798351 |

Анализ рынка Объекта оценки (11/11)

Предложения по продаже торговых площадей в г. Ульяновск и в сопоставимых по численности населения городах

| Адрес | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв. м | Фото | Ссылка на объявление |
|---|----------------|-----------------|-----------------------|--|---|
| Самарская обл, Самара, Революционная улица, 70 | 2 064,3 | 69 000 000 | 33 425 |  | https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188908/ |
| Самарская область, Красный Яр село, ул. Комсомольская, 86 | 4 836,0 | 185 000 000 | 38 255 |  | https://samara.cian.ru/sale/commercial/279510093/ |
| Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Радищева, 68 | 4 734,0 | 220 000 000 | 46 472 |  | https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_4734_m_1606722043 |
| Ульяновская обл., Ульяновск, ул. 40-летия Победы, 7 | 9 314,0 | 450 000 000 | 48 314 |  | https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_9314_m_3632557046 |
| Минимальное значение | | | 12 007 | | |
| Максимальное значение | | | 75 000 | | |
| Среднее значение | | | 47 687 | | |

| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | |
| ▶ Общий подход к оценке | 32 |
| ▶ Общая методология оценки | 34 |
| ▶ Обоснование применимости подходов к оценке | 38 |
| ▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом | 39 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | 45 |

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)
- ▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита
- ▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- ▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.
- ▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

- ▶ В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Справедливая стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- Платеж за Объект оценки выражен в денежной форме

Подходы к оценке

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

Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

- ▶ В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - Справедливая стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Справедливая стоимость объекта оценки (далее - Справедливая 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 разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ 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 справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217-н), 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
- ▶ 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 – Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- 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 справедливой 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 справедливой 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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с ФСО III, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО III)

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 справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

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

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров, который в свою очередь является закрытой информацией
- ▶ 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 основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод дисконтированных денежных потоков

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 165 дней, т.к. Датой оценки является 19.07.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 19.07.2024 г. по 31.12.2028 г., постпрогнозный период приходится на 2029 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, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (Приложение 8)

- ▶ 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 по данным технического паспорта имеет площадь 19 457,3 кв. м. По данным Балансодержателя арендуемая площадь по состоянию на Дату оценки составляет 11 714,7 кв. м., арендопригодная площадь составляет 12 116,7 кв. м

- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Балансодержателя

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой 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

Уровень загрузки

- ▶ Так как действительный валовой доход строился на основании данных Балансодержателя составляющий среднее значение за 12 мес. от доходов от сдачи помещений в аренду, дохода от маркетинга, дохода от товарооборота и прочих доходов, уровень недозагрузки учтен в недополучении прибыли от простаиваемых помещений

- ▶ По состоянию на Дату оценки фактический уровень недозагрузки составляет 3,3%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и операционных расходах, генерируемых оцениваемыми Объектами недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (доход от сдачи помещений в аренду определялся как среднее значение ежемесячных доходов, умноженное на 12 месяцев)

- ▶ По данным Балансодержателя, по состоянию на Дату оценки, средневзвешенное значение арендной ставки составляет 19 176 руб./кв. м/год без НДС

- ▶ В результате проведенного анализа Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 300 до 20 600 руб./кв. м/год без НДС (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»). Соответственно, фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям

- ▶ Действительный валовой доход состоит из постоянных арендных платежей, переменной части – возмещаемые затраты, доходов от маркетинга и рекламы

Определение операционных расходов

- ▶ В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы (в т.ч. страховые платежи), коммунальные платежи, земельный налог, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании
- ▶ Операционные расходы (за исключением к/у уплачиваемых арендатором) в среднем составляют 36,6% от действительного валового дохода. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>) доля расходов собственника в величине арендной ставки лежит в диапазоне от 5% до 40%. Ввиду вышесказанного, можно утверждать что операционные расходы находятся в рыночном диапазоне

Эксплуатационные и коммунальные расходы

- ▶ По данным Балансодержателя были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки

Налог на имущество

- ▶ Согласно Закона Ульяновской области от 26.11.2021 N 135-ЗО налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении: административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них. Объект оценки соответствует условиям и включен в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость (<https://ulgov.ru/page/index/permlink/id/21996/>). Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу торгового комплекса на основе кадастровой стоимости
- ▶ Согласно областному закону Ульяновской области от 22.09.2017 N 110-ЗО; в ред. Законов Ульяновской области от 26.02.2018 N 12-ЗО, от 26.11.2021 N 135-ЗО размер налоговой ставки для налоговой базы от кадастровой стоимости составляет 2,0% в 2024 г. и последующих годах
- ▶ Кадастровая стоимость является непрогнозируемой величиной, поэтому к расчетам принимается кадастровая стоимость по данным Росреестра на Дату оценки (411 604 393,95 руб.)

Земельный налог

- ▶ Согласно Решению Городской Думы г. Ульяновска от 24.04.2019 г. №42; от 28.11.2018 г. №184 налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%

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.)

- ▶ К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете
- ▶ Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени
- ▶ Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^{n-1}}$$

где:

- i — ставка дисконтирования;
- n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

- ▶ Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где $Кэ$ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет годовой величины резерва на замещение

| Параметр | Значение |
|---|------------------|
| Площадь здания, кв. м | 19 457,3 |
| Затраты на ремонт, руб./кв. м * | 5 900 |
| Периодичность проведения капитального ремонта, лет ** | 30 |
| Ставка дисконтирования, % | 20,10% |
| Фактор фонда возмещения | 0,0324 |
| Резерв на замещение | 3 716 233 |

Источники: Анализ Исполнителя

* Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», табл. 252, стр. 331

** www.baurum.ru

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 (ДВД). Для расчета использовалось значение в размере 1% от ДВД

Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 9

Определение долгосрочного темпа роста

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

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Расчет ставки капитализации определялась по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л. А., стр. 89, табл. 30). Значение ставки капитализации для торговых центров в городах численностью населения 500-1000 тыс. чел. в среднем составляет 11,1%

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:

1 210 000 000 руб., без НДС

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

| Параметр | Годовое значение | 19.07.2024-31.12.2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Постпрогнозный период |
|--|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| <i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i> | | | 4,5% | 4,0% | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| Действительный валовой доход, руб. без НДС | 221 801 365 | 100 266 370 | 231 782 426 | 241 053 723 | 250 695 872 | 260 723 707 | 271 152 655 |
| Постоянная часть | 199 026 238 | 89 970 765 | 207 982 419 | 216 301 715 | 224 953 784 | 233 951 935 | 243 310 013 |
| Переменная часть (возмещение к/у) | 21 151 054 | 9 561 435 | 22 102 852 | 22 986 966 | 23 906 444 | 24 862 702 | 25 857 210 |
| Доходы от маркетинга | 951 016 | 429 911 | 993 812 | 1 033 564 | 1 074 907 | 1 117 903 | 1 162 619 |
| Доходы от рекламы | 673 056 | 304 258 | 703 344 | 731 478 | 760 737 | 791 166 | 822 813 |
| Операционные расходы, руб. без НДС | 75 264 341 | 34 023 606 | 78 261 172 | 81 044 895 | 83 939 967 | 86 950 842 | 90 082 152 |
| Эксплуатационные расходы | 38 524 753 | 17 415 299 | 40 258 367 | 41 868 701 | 43 543 449 | 45 285 187 | 47 096 595 |
| Коммунальные платежи | 22 137 248 | 10 007 249 | 23 133 424 | 24 058 761 | 25 021 111 | 26 021 955 | 27 062 834 |
| Налог на имущество | 8 232 088 | 3 721 355 | 8 232 088 | 8 232 088 | 8 232 088 | 8 232 088 | 8 232 088 |
| Земельный налог | 436 006 | 197 099 | 436 006 | 436 006 | 436 006 | 436 006 | 436 006 |
| Резерв на замещение | 3 716 233 | 1 679 941 | 3 883 463 | 4 038 802 | 4 200 354 | 4 368 368 | 4 543 103 |
| Вознаграждение управляющей компании | 2 218 014 | 1 002 664 | 2 317 824 | 2 410 537 | 2 506 959 | 2 607 237 | 2 711 527 |
| Чистый операционный доход, руб. без НДС | | 66 242 764 | 153 521 254 | 160 008 828 | 166 755 905 | 173 772 865 | 181 070 503 |
| <i>Ставка дисконтирования, %</i> | | <i>20,10%</i> | <i>20,10%</i> | <i>20,10%</i> | <i>20,10%</i> | <i>20,10%</i> | <i>20,10%</i> |
| <i>Ставка капитализации, %</i> | | | | | | | <i>11,10%</i> |
| Период дисконтирования | | 0,23 | 0,95 | 1,95 | 2,95 | 3,95 | 4,45 |
| Фактор текущей стоимости | | 0,9594 | 0,8400 | 0,6994 | 0,5824 | 0,4849 | 0,4425 |
| Текущая стоимость денежных потоков, руб. | | 63 556 438 | 128 955 303 | 111 910 706 | 97 110 436 | 84 260 423 | |
| Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб. | | | | | | | 485 793 307 |
| Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб. | | | | | | | 1 631 265 794 |
| Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб. | | | | | | | 721 763 477 |
| Справедливая стоимость, руб. без НДС | | | | | | | 1 210 000 000 |

Источник: анализ Исполнителя

| | стр. |
|--|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 31 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | |
| ▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам | 44 |
| Приложения | 45 |

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

| Согласование результатов | | | |
|--------------------------|--|-----|----------------------|
| Наименование подхода | Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС | Вес | Итого |
| Затратный | не применялся | - | - |
| Сравнительный | не применялся | - | - |
| Доходный | 1 210 000 000 | 1,0 | |
| Итого | | | 1 210 000 000 |

Источники: Анализ Исполнителя

| Итоговая справедливая стоимость | |
|---|----------------------------|
| Наименование | руб. без НДС / НДС не обл. |
| Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, кадастровый номер: 73:24:021002:9767 | 1 113 200 000 |
| Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, кадастровый номер: 73:24:021002:97 | 96 800 000 |
| Итого | 1 210 000 000 |

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- ▶ Величина справедливой стоимости прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась по данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>, данные по состоянию на 01.07.2024 г.). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания (плотно застроенный участок), то Исполнителем принято решение использовать минимальное значения диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,08
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, составила:

1 210 000 000 (Один миллиард двести десять миллионов) руб. без НДС
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

| | стр. |
|---|------|
| Общая часть | 4 |
| Описание Объекта оценки | 14 |
| Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость | 19 |
| Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке | 31 |
| Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки | 43 |
| Приложения | |
| 1. Список используемой литературы | 46 |
| 2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО | 47 |
| 3. Полисы страхования ответственности | 48 |
| 4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | 49 |
| 5. Фотографии объекта оценки | 50 |
| 6. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки | 53 |
| 7. Дополнительные материалы и расчеты | 97 |

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть II. Полная версия»
 - «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки, часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия»
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>



119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739
ОГРН: 1057748848002
ИНН: 7706598106
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» о том, что **Ситников Артем Дмитриевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

| Номер | Дата выдачи | Направление оценочной деятельности | Кем выдан | Срок действия | Основание аннулирования, дата и номер протокола | Продление |
|----------|-------------|------------------------------------|--|-----------------------|---|-----------|
| 034640-1 | 09.12.2022 | Оценка недвижимости | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" | 09.12.2022-09.12.2025 | | |
| 016846-1 | 29.03.2019 | Оценка недвижимости | Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" | 29.03.2019-29.03.2022 | | |

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» марта 2024.

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО







С. В. Суслова

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ



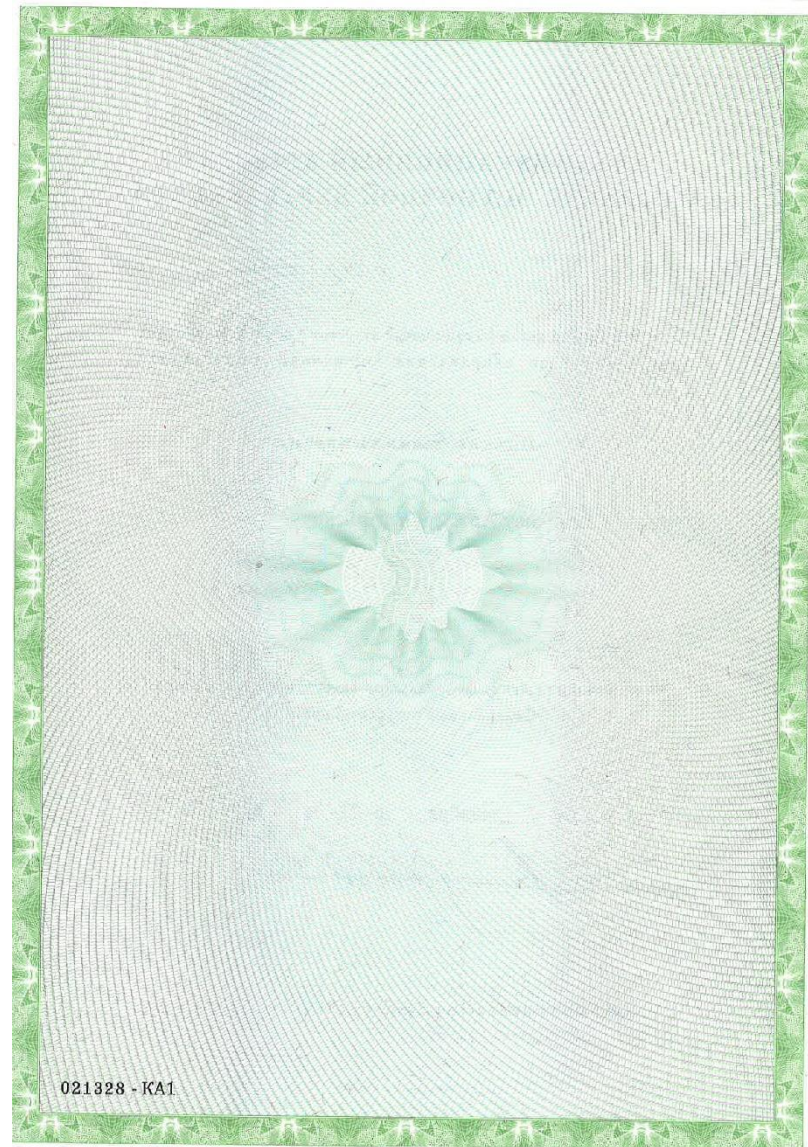
info@smao.ru
www.smao.ru

Полисы страхования ответственности

| | | |
|---|---|---|
| ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва | | 28 ноября 2022 г. |
| <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, 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 каково-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> | | |
| 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 30101810200000000593. БИК 044525593. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО "Эф Си Джи" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом.Ком.Юфис И/1/5т ИНН 7701910469 / КПП 770101001 | |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление а 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. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. | |
| РЕТРАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одним страховым случаям 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 требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. | |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. | |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи" | СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" |  |
| в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава | в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция «страхование ответственности») Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/2 |   |

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/0000150/22
 Исполнитель: Мизушева Виктория Павловна, эл. почта: MizushevaVP@alfastrah.ru, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 2089

| | | |
|---|---|---|
| ПОЛИС №0991R/776/20487/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | |  |
| г. Москва | | 20.10.2023 г. |
| <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20487/23, 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 каково-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> | | |
| 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 30101810200000000593. 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 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одним страховым случаям 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: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено 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 «страхование ответственности») Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г. |  |



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



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Общество с ограниченной ответственностью

«Надежные партнеры»

432017, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, д. 19А, этаж 4, офис 407, конт. тел./факс (8422) 249-249
р/сч 40702810818970000412 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)
к/сч 30101810145250000411 БИК 044525411
ОКПО 25496278 ОГРН 1057327024435 ИНН/КПП 7327035050/732501001

Справка (на бланке заказчика)

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

Доходная часть по состоянию на 01.07.2024 г. с НДС, с ЭР без КУ, маркетинга и рекламы.

| Контрагент | Номер договора | Дата договора | Июл 2023 | Авг 2023 | Сен 2023 | Окт 2023 | Ноя 2023 | Дек 2023 | Янв 2024 | Фев 2024 | Мар 2024 | Апр 2024 | Май 2024 | Июн 2024 |
|------------------------------|------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Алькор и КО (Летуаль) | 486 | 01.07.2012 | 627,389 | 627,389 | 658,759 | 658,759 | 658,759 | 658,759 | 658,759 | 658,759 | 658,759 | 658,759 | 658,759 | 658,759 |
| АО "РТК" | 18-16 | 27.05.2016 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 385,929 | 387,216 |
| БАНК ВТБ (ПАО) | 625 | 13.07.2015 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,444 | 25,251 |
| БУРГЕР РУС ООО | 09-17 | 15.05.2017 | 69,759 | 84,944 | 72,412 | 122,589 | 59,753 | 67,621 | 66,327 | 63,690 | 75,675 | 72,434 | 77,327 | 157,992 |
| Бычкова Татьяна Валентиновна | 50-22 | 08.06.2022 | 49,201 | 49,201 | 44,281 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ВымпелКом ПАО | 014194/07/2 /034 | 21.08.2007 | 9,912 | 9,912 | 9,912 | 9,912 | 9,912 | 10,903 | 10,903 | 10,903 | 10,903 | 10,903 | 10,903 | 10,903 |
| ВымпелКом ПАО | 480 | 01.04.2012 | 162,979 | 162,979 | 162,979 | 171,128 | 171,128 | 171,128 | 171,128 | 171,128 | 171,128 | 171,128 | 171,128 | 171,128 |
| Глория Джинс | 507 | 26.10.2012 | 1,216,723 | 1,216,723 | 1,216,723 | 1,216,723 | 1,216,723 | 1,282,663 | 1,301,896 | 1,301,896 | 1,301,896 | 2,292,000 | 2,292,000 | 2,292,000 |
| ДМ ООО | | 22.09.2011 | 835,007 | 835,007 | 1,548,803 | 835,007 | 837,790 | 1,196,654 | 876,757 | 876,757 | 876,757 | 876,757 | 876,757 | 876,757 |
| Жаккард ООО | 22-16 | 08.06.2016 | 165,013 | 165,013 | 165,013 | 165,013 | 165,013 | 165,013 | 173,263 | 173,263 | 173,263 | 173,263 | 173,263 | 173,263 |
| КАРИ | 48-22 | 22.06.2022 | 901,960 | 901,960 | 909,476 | 947,058 | 947,058 | 947,058 | 947,058 | 947,058 | 947,058 | 947,058 | 947,058 | 947,058 |
| Легенда ООО | б/н | 01.04.2014 | 11,274 | 11,274 | 11,274 | 11,274 | 11,274 | 11,274 | 11,274 | 11,274 | 11,274 | 12,401 | 12,401 | 12,401 |
| Легенда ООО | б/н | 01.06.2014 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 8,858 | 9,744 |
| Легенда ООО | б/н | 08.11.2023 | - | - | - | - | 93,600 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 69,600 | 69,600 |
| Маркова Алена Витальевна ИП | 16-20/1 | 18.11.2021 | 33,658 | 33,658 | 33,658 | 33,658 | 34,533 | 35,677 | 35,677 | 35,677 | 35,677 | 35,677 | 35,677 | 35,677 |
| МВМ ООО | МВМ-НП11/2010 | 10.11.2010 | 1,639,471 | 1,840,091 | 1,686,881 | 1,921,044 | 1,591,350 | 2,476,190 | 1,712,795 | 1,639,091 | 1,685,628 | 1,639,091 | 1,993,168 | 1,925,096 |
| МегаФон ПАО | 192 | 01.09.2008 | 21,460 | 21,460 | 22,533 | 22,533 | 22,533 | 22,533 | 22,533 | 22,533 | 22,533 | 22,533 | 22,533 | 22,533 |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/44)

Справка о доходах и расходах

| Контрагент | Номер договора | Дата договора | Июл 2023 | Авг 2023 | Сен 2023 | Окт 2023 | Ноя 2023 | Дек 2023 | Янв 2024 | Фев 2024 | Мар 2024 | Апр 2024 | Май 2024 | Июн 2024 |
|---------------------------------|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| МегаФон Ритейл АО | 10-17 | 01.05.2017 | 76,308 | 76,308 | 76,308 | 76,308 | 76,308 | 76,308 | 76,308 | 76,308 | 76,308 | 76,308 | 81,650 | 81,650 |
| МегаФон Ритейл АО | 60-23 | 01.02.2023 | 365,817 | 405,991 | 306,891 | 444,742 | 330,870 | 526,459 | 285,000 | 313,500 | 313,500 | 313,500 | 313,500 | 313,500 |
| Незеева Альфия Марсовна | 69-23 | 21.08.2023 | - | 5,785 | 60,868 | 150,000 | 150,000 | 150,000 | 150,000 | 46,552 | - | - | - | - |
| Окунева Евгения Борисовна ИП | 09-18 | 01.06.2018 | 540,625 | 540,625 | 540,625 | 540,625 | 587,479 | 594,687 | 594,687 | 594,687 | 594,687 | - | - | - |
| Остин ООО | 528 | 01.04.2013 | 300,000 | 300,000 | 377,166 | 300,000 | 300,000 | 300,000 | 315,000 | 315,000 | 315,000 | 315,000 | 315,000 | 315,000 |
| Остин ООО | 542 | 05.09.2013 | 761,227 | 937,623 | 521,870 | 742,079 | 474,649 | 619,261 | 469,053 | 469,053 | 554,913 | 681,272 | 686,347 | 1,022,464 |
| ПАО Банк "ФК Открытие" | 625 | 13.07.2015 | 24,014 | 24,014 | 24,509 | 25,251 | 25,251 | 25,251 | 25,251 | 25,251 | 25,251 | 25,251 | 22,807 | - |
| ПАРК ИНВЕСТ ООО | 90-24 | 16.05.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 517 |
| РАЗВИТИЕ ТОРГОВЫХ СЕТЕЙ ООО | б/н | 12.09.2023 | - | - | 3,167 | 3,065 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Сбербанк ПАО | 2206862 | 07.02.2018 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 | 1,525 |
| СВ РИТЕЙЛ ООО | 82-24 | 22.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 76,687 | 100,001 | 100,001 |
| Сезонная коллекция ООО | 535 | 29.05.2013 | 700,466 | 700,466 | 700,466 | 700,466 | 700,466 | 1,036,823 | 735,489 | 735,489 | 735,489 | 735,489 | 735,489 | 735,489 |
| СИБИРСКО-ТЕПЛОСЕРВИС ООО | 02-0123 | 01.05.2019 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Солнечный свет ООО | 21-21 | 26.02.2021 | 275,627 | 275,627 | 275,627 | 275,627 | 275,627 | 275,627 | 275,627 | 275,627 | 275,627 | - | - | - |
| Солнечный свет ООО | 80-24 | 21.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | 22,338 | 205,580 | 205,580 | 205,580 |
| T2 Мобайл ООО | 383 | 01.04.2012 | 156,949 | 156,949 | 156,949 | 156,949 | 156,949 | 156,949 | 168,594 | 168,594 | 168,594 | 168,594 | 168,594 | 168,594 |
| T2 Мобайл ООО | 86 | 09.07.2007 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 | 15,254 |
| Телеком.ру | 26/2022 | 28.03.2022 | 80,000 | 80,000 | 80,000 | 80,000 | 80,000 | 80,000 | 80,000 | 80,000 | 80,000 | 80,000 | 84,192 | 92,504 |
| ТТК-СВЯЗЬ ООО | 598 | 05.11.2014 | 15,702 | 15,702 | 15,702 | 15,702 | 15,702 | 15,702 | 15,702 | 15,702 | 15,702 | 17,272 | 17,272 | 17,272 |
| Фактор ООО | 509 | 31.10.2012 | 792,671 | 792,671 | 792,671 | 792,671 | 792,671 | 792,671 | 792,671 | 792,671 | 792,671 | 848,161 | 848,161 | 848,161 |
| Храброва Людмила Витальевна ИП | 16-20/2 | 18.11.2021 | 104,932 | 104,932 | 104,932 | 104,932 | 107,661 | 111,228 | 111,228 | 111,228 | 111,228 | 111,228 | 111,228 | 111,228 |
| ШИКОТАН ООО | 70-23 | 27.09.2023 | - | - | - | - | 10,782 | 146,227 | 250,000 | 250,000 | 250,000 | 250,000 | 250,000 | 250,000 |
| Штырлина Светлана Викторовна ИП | 63-23 | 27.03.2023 | 72,144 | 77,610 | 69,032 | 55,000 | 65,544 | 62,938 | 55,000 | 55,000 | 68,861 | 61,302 | 60,943 | 66,524 |
| Юсифова Айнур Видади Кызы ИП | 43-22 | 02.03.2022 | 190,752 | 190,752 | 190,752 | 190,752 | 190,752 | 190,752 | 190,752 | 190,752 | 203,819 | 204,255 | 204,255 | 204,255 |
| Абдуллин Т.К. | 463 | 01.07.2013 | 47,355 | 47,355 | 47,355 | 47,355 | 47,355 | 52,090 | 52,090 | 52,090 | 52,090 | 52,090 | 52,090 | 52,090 |
| Авакян Григор Арамович | 83-24 | 16.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| АЛЬФА-БАНК АО | 582 | 05.11.2014 | 13,112 | 13,112 | 13,112 | 13,112 | 13,112 | 14,424 | 14,424 | 14,424 | 14,424 | 14,424 | 14,424 | 14,424 |
| Андреева Елена Николаевна ИП | 19-18 | 01.10.2018 | 198,082 | 198,082 | 198,082 | 207,667 | 217,890 | 217,890 | 217,890 | 217,890 | 217,890 | 217,890 | 217,890 | 217,890 |
| Андреева Елена Николаевна ИП | 30-21 | 16.09.2021 | 52,500 | 52,500 | 53,813 | 55,125 | 55,125 | 55,125 | 55,125 | 55,125 | 55,125 | 55,125 | 55,125 | 55,125 |
| Андрушкевич Ирина Николаевна ИП | 09-19 | 22.07.2019 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 | 108,828 |
| Антонов Дмитрий Игоревич | 62-23 | 06.03.2023 | - | - | - | - | - | - | - | 49,914 | 61,979 | 62,764 | 62,764 | 62,764 |
| Антонова Наталья Рифовна | 62-23 | 06.03.2023 | 57,900 | 57,900 | 57,900 | 57,900 | 57,900 | 57,900 | 57,900 | 7,986 | - | - | - | - |
| Байдина Елена Даштамировна ИП | 24-16 | 01.07.2016 | 124,046 | 130,048 | 136,450 | 136,450 | 136,450 | 136,450 | 136,450 | 136,450 | 136,450 | 136,450 | 136,450 | 136,450 |
| БАНК ВТБ (ПАО) | 413 | 01.04.2013 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 269,866 | 278,861 |
| Баширина Нина Александровна ИП | 11-20 | 20.07.2020 | 135,621 | 135,621 | 141,453 | 141,453 | 141,453 | 141,453 | 141,453 | 141,453 | 141,453 | 141,453 | 141,453 | 141,453 |
| Белашова Марина Петровна | 76-23 | 11.12.2023 | - | - | - | - | - | 51,000 | - | - | - | - | - | - |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/44)

Справка о доходах и расходах

| Контрагент | Номер договора | Дата договора | Июл 2023 | Авг 2023 | Сен 2023 | Окт 2023 | Ноя 2023 | Дек 2023 | Янв 2024 | Фев 2024 | Мар 2024 | Апр 2024 | Май 2024 | Июн 2024 |
|------------------------------------|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Белашова Марина Петровна | 79-24 | 19.01.2024 | - | - | - | - | - | - | - | 61,200 | - | - | - | - |
| Бикманова М.А. | 450 | 01.04.2012 | 29,941 | 29,941 | 29,941 | 29,941 | 29,941 | 29,941 | 29,941 | 29,941 | 29,941 | 29,941 | 32,935 | 32,935 |
| Боков Вадим Анатольевич ИП | 32-21 | 01.09.2021 | 240,316 | 240,316 | 242,383 | 250,650 | 250,650 | 250,650 | 250,650 | 250,650 | 250,650 | 250,650 | 250,650 | 250,650 |
| Бондарев Николай Сергеевич ИП | 22-21 | 10.04.2021 | 87,480 | 87,480 | 87,480 | 87,480 | 87,480 | 87,480 | 87,480 | 87,480 | 87,480 | 92,379 | 94,478 | 94,478 |
| Бондарь Олег Викторович | 57-22 | 01.11.2022 | 49,179 | 49,179 | 49,179 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ВЕНТРА ТРЕЙД ООО | 11-19 | 19.08.2019 | 77,175 | 78,793 | 81,034 | 81,034 | 81,034 | 81,034 | 81,034 | 81,034 | 81,034 | 81,034 | 81,034 | 81,034 |
| Веретенникова Г.И. | 17-16 | 16.05.2016 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 64,629 | 71,092 |
| Власов Владимир Владимирович | 03-19 | 27.03.2019 | 134,732 | 134,732 | 134,732 | 134,732 | 134,732 | 134,732 | 134,732 | 134,732 | 134,732 | 134,732 | 141,524 | 145,814 |
| Гузун Вадим Валерьевич | 631 | 04.09.2015 | 84,448 | 84,448 | 84,448 | 92,893 | 92,893 | 92,893 | 92,893 | 92,893 | 92,893 | 92,893 | 92,893 | 92,893 |
| Гуськова Наталья Савельевна ИП | 13-19 | 05.08.2019 | 120,741 | 120,741 | 125,719 | 127,852 | 127,852 | 127,852 | 127,852 | - | - | - | - | - |
| ДНС Ритейл ООО | 15-20 | 11.11.2020 | 21,400 | 21,400 | 21,400 | 21,400 | 22,113 | 22,470 | 22,470 | 22,470 | 22,470 | 22,470 | 22,470 | 22,470 |
| ДНС Ритейл ООО | 15-20 | 11.11.2020 | 270,746 | 270,746 | 270,746 | 270,746 | 279,771 | 284,284 | 284,284 | 284,284 | 284,284 | 284,284 | 284,284 | 284,284 |
| Егорова А.А. ИП МТ | 01-16 | 29.01.2016 | 235,392 | 235,392 | 235,392 | 235,392 | 235,392 | 235,392 | 235,392 | 235,392 | 235,392 | 235,392 | 258,931 | 258,931 |
| Егорова Анна Юрьевна | 398 | 01.04.2012 | 101,136 | 101,136 | 118,983 | 118,983 | 118,983 | 118,983 | 130,881 | 130,881 | 130,881 | 130,881 | 130,881 | 34,902 |
| Егорова Анна Юрьевна | 89-24 | 01.06.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 110,018 |
| Есина Наталья Сергеевна | 35-21 | 11.10.2021 | 7,236 | 7,236 | 7,236 | 7,481 | 7,597 | 7,597 | 7,597 | 7,597 | 7,597 | 7,597 | 7,597 | 7,597 |
| Есина Наталья Сергеевна | 566 | 01.03.2014 | 101,578 | 101,578 | 101,578 | 101,578 | 101,578 | 101,578 | 101,578 | 101,578 | 107,878 | 58,341 | - | - |
| Есина Наталья Сергеевна | 84-24 | 21.03.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 83,400 | 166,800 | 166,800 |
| Ещеганова Елена Борисовна | 72-23 | 01.10.2023 | - | - | - | 22,576 | 56,745 | 56,745 | 56,745 | 56,745 | 56,745 | 56,745 | 56,745 | 56,745 |
| Зинченко Александр Вячеславович | 611 | 01.04.2015 | - | - | - | - | - | - | 129,370 | 129,370 | 129,370 | 129,370 | 100,000 | 100,000 |
| Зыкова Ольга Викторовна ИП | 42-22 | 02.04.2022 | 160,235 | 160,235 | 160,235 | 160,235 | 160,235 | 93,040 | - | - | - | - | - | - |
| Зыкова Ольга Викторовна ИП | 42-22 | 02.04.2022 | - | - | - | - | - | 41,935 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 |
| Ибрагимов Илья Ринатовна | 18-20 | 15.02.2021 | 6,304 | 6,304 | 6,304 | 6,304 | 6,304 | 6,304 | 6,304 | 6,492 | 6,850 | 6,850 | 6,850 | 6,850 |
| Ибрагимов Илья Ринатовна | 18-20 | 15.02.2021 | 48,221 | 48,221 | 48,221 | 48,221 | 48,221 | 48,221 | 48,221 | 49,454 | 51,799 | 51,799 | 51,799 | 51,799 |
| Иванов Марат Мубараквич | 75-23 | 20.11.2023 | - | - | - | - | - | 12,194 | 18,000 | 18,000 | 18,000 | 18,000 | 18,000 | 18,000 |
| Ивлена ООО рабочий | 12-18 | 01.08.2018 | 55,842 | 60,581 | 49,939 | 57,367 | 60,211 | 114,867 | 69,130 | 57,552 | 93,204 | 58,699 | 55,514 | 60,033 |
| ИСТОПКИ ООО | № 59-23 | 16.01.2023 | 102,560 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Казымова Арзу Рафилловна | 37-21 | 01.02.2022 | 106,261 | 106,261 | 106,261 | 106,261 | 106,261 | 106,261 | 106,261 | 113,750 | 113,750 | 113,750 | 113,750 | 113,750 |
| Карпова Елизавета Евгеньевна | 15-19 | 06.09.2019 | 287,777 | 287,777 | 287,777 | 305,224 | 308,580 | 308,580 | 308,580 | 308,580 | 308,580 | 308,580 | 308,580 | 308,580 |
| Козлов Никита Иванович ИП | 15-18 | 01.09.2018 | 181,902 | 181,902 | 200,093 | 200,093 | 200,093 | 200,093 | 200,093 | 200,093 | 200,093 | 200,093 | 200,093 | 200,093 |
| Козырева Ирина Сергеевна ИП | 03-17 | 18.01.2017 | 141,895 | 141,895 | 141,895 | 141,895 | 141,895 | 141,895 | 36,618 | - | - | - | - | - |
| Кологреева Наталья Владимировна ИП | 546 | 25.08.2013 | 102,564 | 109,512 | 112,820 | 112,820 | 112,820 | 112,820 | 112,820 | 112,820 | 112,820 | 112,820 | 112,820 | 112,820 |
| КОНСУЛ-ВЕНД ООО | 21-18 | 01.10.2018 | 5,124 | 5,124 | 5,124 | 5,637 | 5,637 | 5,637 | 5,637 | 5,637 | 5,637 | 5,637 | 5,637 | 5,637 |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/44)

Справка о доходах и расходах

| Контрагент | Номер договора | Дата договора | Июл 2023 | Авг 2023 | Сен 2023 | Окт 2023 | Ноя 2023 | Дек 2023 | Янв 2024 | Фев 2024 | Мар 2024 | Апр 2024 | Май 2024 | Июн 2024 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Кузнецов Юрий Николаевич ИП | 36-21 | 05.12.2021 | 12,705 | 12,705 | 12,705 | 12,705 | 12,705 | 13,258 | 13,340 | 13,340 | 13,340 | 13,340 | 13,340 | 13,340 |
| Кузнецова Елена Валерьевна ИП | 525 | 01.04.2013 | 46,012 | 46,012 | 46,012 | 46,012 | 46,012 | 46,754 | 50,613 | 50,613 | 50,613 | 50,613 | 50,613 | 50,613 |
| Кузнецова Лидия Борисовна | 473 | 01.04.2012 | 25,925 | 25,925 | 25,925 | 25,925 | 25,925 | 25,925 | 25,925 | 25,925 | 25,925 | 25,925 | 28,517 | 28,517 |
| Кулакова Елена Викторовна ИП | 40-22 | 05.02.2022 | 20,926 | 20,926 | 20,926 | 20,926 | 20,926 | 20,926 | 20,926 | 22,189 | 22,391 | 22,391 | 22,391 | 22,391 |
| Майоровская Дарья Владимировна ИП | 456 | 01.04.2013 | 11,163 | 11,163 | 11,163 | 11,163 | 11,163 | 12,279 | 6,734 | - | - | - | - | - |
| Мартынова Наталия Сергеевна | 61-23 | 13.03.2023 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 40,329 | 41,800 | 41,800 | 41,800 |
| Мерлушкина Нина Александровна ИП | 58-23 | 16.01.2023 | 168,450 | 168,450 | 168,450 | 168,450 | 168,450 | 168,450 | 168,450 | 168,450 | 180,035 | 182,263 | 182,263 | 182,263 |
| Мионов Олег Владимирович ИП | 27-21 | 01.07.2021 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 | 38,588 |
| Митянин Михаил Михайлович | 452 | 01.04.2012 | 27,004 | 27,004 | 27,004 | 27,004 | 27,004 | 27,004 | 13,067 | - | - | - | - | - |
| Мусаелян Давид Романович ИП | 35-16 | 20.10.2016 | 17,009 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Мусташкина Ольга Фаридовна ИП | 634 | 16.10.2015 | 502,520 | 502,520 | 502,520 | 528,457 | 552,772 | 552,772 | 552,772 | 552,772 | 552,772 | 552,772 | 552,772 | 552,772 |
| МЭРИОС ТРАНС ИМПЭКЭС ООО | 10-19 | 31.07.2019 | 8,103 | 8,417 | 8,509 | 8,509 | 8,509 | 8,509 | 8,509 | 8,509 | 8,509 | 8,509 | 8,509 | 8,509 |
| Никитина Анна Сергеевна ИП | 19-17 | 05.10.2017 | 38,610 | 38,610 | 38,610 | 38,610 | 39,846 | 41,699 | 41,699 | 41,699 | 41,699 | - | - | - |
| Николаев Леонид Артемович | 05-18 | 12.03.2018 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 69,252 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Орлова Людмила Сергеевна | 81-24 | 02.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | 5,517 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| Орлова Людмила Сергеевна | №87-24 | 13.05.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,333 |
| Османов Сергей Викторович | 23-21 | 08.04.2021 | 2,420 | 2,420 | 2,420 | 2,420 | 2,420 | 2,420 | 2,420 | - | - | - | - | - |
| ПАО Банк "ФК Открытие" | 413 | 01.04.2013 | 278,861 | 278,861 | 278,861 | 278,861 | 278,861 | 278,861 | 278,861 | 278,861 | 278,861 | 278,861 | 8,996 | - |
| Папулина Татьяна Владимировна ИП | 10-20 | 20.08.2020 | 43,323 | 43,323 | 45,186 | 45,186 | 45,186 | 45,186 | 45,186 | 45,186 | 45,186 | 45,186 | 45,186 | 45,186 |
| Планета Игр ООО | 611 | 01.04.2015 | 119,786 | 119,786 | 129,370 | 129,370 | 129,370 | 129,370 | - | - | - | - | - | - |
| Попова Анна Ивановна | 06-20 | 10.06.2020 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 40,517 | 41,935 |
| Поповцев Юрий Александрович | 74-23 | 23.10.2023 | - | - | - | - | 12,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | 15,000 |
| РИТЕЙЛ ООО | 26-21 | 18.06.2021 | 213,466 | 213,466 | 213,466 | 213,466 | 217,856 | 224,441 | 224,441 | 224,441 | 224,441 | 224,441 | 224,441 | 224,441 |
| Рогов Александр Викторович ИП | 35-16 | 20.10.2016 | 114,814 | 131,824 | 131,824 | 131,824 | 131,824 | 131,824 | 131,824 | 131,824 | 137,905 | 140,392 | 140,392 | 140,392 |
| Сабитова Румия Ринатовна ИП | 09-17 | 31.03.2017 | 63,475 | 63,475 | 63,475 | 63,475 | 63,475 | 63,475 | 63,475 | 63,475 | 18,428 | - | - | - |
| Саблина Людмила Анатольевна | 23-19 | 03.12.2019 | 310,446 | 310,446 | 310,446 | 310,446 | 310,446 | 341,490 | 341,490 | 341,490 | 341,490 | 341,490 | 341,490 | 341,490 |
| Садькова Эльмира Радиковна | 53-22 | 27.08.2022 | 90,000 | 90,000 | 99,000 | 99,000 | 99,000 | 99,000 | 99,000 | 99,000 | 99,000 | 99,000 | 99,000 | 99,000 |
| СЗ ВОЛГА ПАРК ХАУС ООО | 85-24 | 27.03.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 150,000 |
| Сираев Эмиль Ряшитович | 78-24 | 09.01.2024 | - | - | - | - | - | - | 4,516 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| Ситанов Владимир Алексеевич | 02-20 | 28.01.2020 | 5,513 | 5,513 | 5,513 | 5,513 | 5,513 | 5,513 | 5,548 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 |

Справка о доходах и расходах

| Контрагент | Номер договора | Дата договора | Июл 2023 | Авг 2023 | Сен 2023 | Окт 2023 | Ноя 2023 | Дек 2023 | Янв 2024 | Фев 2024 | Мар 2024 | Апр 2024 | Май 2024 | Июн 2024 |
|--|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО УЛЬЯНОВСК" ООО | 589 | 01.11.2014 | 154,759 | 154,759 | 161,465 | 170,235 | 170,235 | 170,235 | 170,235 | 170,235 | 170,235 | 170,235 | 170,235 | 170,235 |
| Спиридонова Любовь Викторовна ИП МТ | 601 | 01.04.2015 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 350,000 | 367,500 | 367,500 | 367,500 |
| ТАБАЧНЫЙ РЯД ООО | 20-16 | 01.06.2016 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 | 55,891 |
| ТВОЕ | 499 | 12.11.2012 | 180,451 | 194,578 | 104,545 | 108,785 | 81,251 | 99,208 | 57,717 | 71,221 | 90,259 | 112,453 | 115,299 | 151,467 |
| Торговый дом КОНСУЛ ООО | 08-20 | 06.07.2020 | 5,744 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 | 5,788 |
| Торговый дом КОНСУЛ ООО | 39-22 | 01.02.2022 | 7,490 | 7,490 | 7,490 | 7,490 | 7,490 | 7,490 | 7,490 | 8,014 | 8,014 | 8,014 | 8,014 | 8,014 |
| ТРИУМФ ООО | 05-18 | 12.03.2018 | - | - | - | - | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,420 | 61,800 | 61,800 |
| Труболазов Андрей Олегович ИП | 12-19 | 05.08.2019 | 135,966 | 135,966 | 141,572 | 143,974 | 143,974 | 143,974 | 143,974 | 271,826 | 271,826 | 271,826 | 271,826 | 271,826 |
| Фефелова Ю.А | 429 | 01.04.2012 | 108,390 | 108,390 | 108,390 | 108,390 | 108,390 | 108,390 | 108,390 | 108,390 | 108,390 | 119,229 | 119,229 | 119,229 |
| Фефелова Ю.А | 561 | 11.10.2013 | 120,366 | 120,366 | 120,366 | 128,519 | 132,402 | 132,402 | 132,402 | 132,402 | 132,402 | 132,402 | 132,402 | 132,402 |
| Фефелова Ю.А | 615 | 15.04.2015 | 182,040 | 182,040 | 182,040 | 182,040 | 182,040 | 182,040 | 182,040 | 182,040 | 82,212 | - | - | - |
| Хайругдинова Лейсен Минерисовна | 07-16 | 02.03.2016 | 146,289 | 146,289 | 146,289 | 146,289 | 146,289 | 146,289 | 146,289 | 146,289 | 151,480 | 160,918 | 160,918 | 160,918 |
| Хамидуллина Алия Маратовна | 68-23 | 07.08.2023 | - | 47,874 | 104,760 | 104,760 | 104,760 | 104,760 | 104,760 | 104,760 | 104,760 | 104,760 | 104,760 | 34,920 |
| Химич А.В. ИП | 623 | 26.06.2015 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 138,521 | 140,437 |
| Хлынов Владислав Олегович | 64-23 | 01.04.2023 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 2,133 | - | - | - | - | - | - | - |
| Хо Тхи Тхам | 12-20 | 10.09.2020 | 66,249 | 66,249 | 68,243 | 69,098 | 69,098 | 69,098 | 69,098 | 69,098 | 69,098 | 69,098 | 69,098 | 69,098 |
| Ходева Наталья Владимировна ИП | 412 | 01.04.2013 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 | 240,000 |
| Храброва Людмила Витальевна ИП | 18-18 | 01.10.2018 | 99,207 | 99,207 | 99,207 | 109,128 | 109,128 | 109,128 | 109,128 | 109,128 | 109,128 | 109,128 | 109,128 | 109,128 |
| Хуршудьян А.Р. | 446 | 01.04.2012 | 37,399 | 37,399 | 37,399 | 40,476 | 40,476 | 40,476 | 40,476 | 40,476 | 40,476 | 40,940 | 40,940 | 40,940 |
| Шабалин Артем Викторович | 66-23 | 23.05.2023 | 60,323 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 93,500 |
| Шагова Н.П. | 29-21 | 01.10.2021 | 46,623 | 46,623 | 46,623 | 48,954 | 48,954 | 48,954 | 48,954 | 48,954 | 48,954 | 48,954 | 48,954 | 48,954 |
| Шин Антон Алексеевич | 636 | 20.10.2015 | 79,331 | 79,331 | 79,331 | 79,331 | 79,331 | 87,264 | 87,264 | 87,264 | 87,264 | 87,264 | 87,264 | 87,264 |
| ЭЛИТА ООО | 54-22 | 15.09.2022 | 60,000 | 60,000 | 61,376 | 62,580 | 62,580 | 62,580 | 62,580 | - | - | - | - | - |
| ЭСТЕЛЬ СЕРВИС ПОВОЛЖЬЕ ООО | 77-24 | 19.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,204 | 113,525 | 125,475 | 125,475 |
| Юсифова Айнура Видади Кызы ИП | 67-23 | 01.06.2023 | 23,948 | 165,000 | 165,000 | 165,000 | 165,000 | 165,000 | 165,000 | 165,000 | 165,000 | 165,000 | 165,000 | 165,000 |
| Юсифова Махбуба Гусейн кызы ИП | 09-20 | 06.07.2020 | 76,380 | 77,731 | 77,731 | 77,731 | 77,731 | 77,731 | 77,731 | 77,731 | 77,731 | 77,731 | 77,731 | 77,731 |
| Юсифова Махбуба Гусейн кызы ИП | 39-16 | 25.11.2016 | 74,901 | 74,901 | 74,901 | 74,901 | 74,901 | 74,901 | 74,901 | 80,474 | 80,474 | 80,474 | 80,474 | 80,474 |

Возмещение коммунальных услуг по состоянию на 01.07.2024 г. в руб. с НДС

| Арендатор | Номер договора | Дата договора | Июл 2023 | Авг 2023 | Сен 2023 | Окт 2023 | Ноя 2023 | Дек 2023 | Янв 2024 | Фев 2024 | Мар 2024 | Апр 2024 | Май 2024 | Июн 2024 |
|-----------------------|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Алькор и КО (Летуаль) | 486 | 01.07.2012 | 64,898 | 61,146 | 51,582 | 44,420 | 43,411 | 42,958 | 46,438 | 41,762 | 40,429 | 42,868 | 44,883 | 56,946 |
| АО "РТК" | 18-16 | 27.05.2016 | 13,963 | 14,593 | 15,519 | 14,259 | 11,893 | 10,933 | 11,685 | 9,883 | 9,847 | 9,540 | 11,543 | 12,167 |
| БАНК ВТБ (ПАО) | 625 | 13.07.2015 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,570 |
| БУРГЕР РУС ООО | 09-17 | 15.05.2017 | 253,155 | 235,452 | 210,528 | 191,487 | 188,485 | 176,089 | 175,269 | 211,857 | 228,970 | 209,875 | 202,622 | 212,361 |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/44)

Справка о доходах и расходах

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---|---|---|
| Бычкова Татьяна Валентиновна | 50-22 | 08.06.2022 | 26,037 | 54,938 | 20,274 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ВымпелКом ПАО | 480 | 01.04.2012 | 5,116 | 5,798 | 3,345 | 4,163 | 4,216 | 4,514 | 4,879 | 4,381 | 4,445 | 4,479 | 4,503 | 5,468 | | | |
| Глория Джинс | 507 | 26.10.2012 | 101,475 | 104,605 | 77,344 | 67,151 | 61,269 | 73,847 | 78,100 | 71,074 | 60,389 | 38,843 | 68,750 | 78,750 | | | |
| ДМ ООО | | 22.09.2011 | 176,396 | 182,319 | 155,278 | 129,640 | 132,892 | 167,934 | 172,322 | 159,635 | 133,003 | 126,271 | 157,604 | 167,965 | | | |
| Жаккард ООО | 22-16 | 08.06.2016 | 26,211 | 31,938 | 35,463 | 23,400 | 24,055 | 27,493 | 29,401 | 26,993 | 24,067 | 24,850 | 28,820 | 31,922 | | | |
| КАРИ | 48-22 | 22.06.2022 | 151,174 | 162,005 | 142,496 | 125,096 | 103,133 | 122,137 | 129,668 | 119,904 | 106,634 | 110,715 | 128,405 | 147,122 | | | |
| Маркет-Люкс ООО | б/н | 01.06.2014 | 4,119 | 4,169 | 3,778 | 3,904 | 4,510 | 4,601 | - | - | - | - | - | - | | | |
| Маркет-Люкс ООО | б/н | 01.01.2024 | - | - | - | - | - | - | 4,643 | 4,236 | 4,161 | 3,738 | 3,874 | 3,851 | | | |
| Маркова Алена Витальевна ИП | 16-20/1 | 18.11.2021 | 10,557 | 9,716 | 9,261 | 9,079 | 9,016 | 8,754 | 10,308 | 8,709 | 10,337 | 10,589 | 10,678 | 11,576 | | | |
| МВМ ООО | МВМ-НП11/2010 | 10.11.2010 | 429,999 | 413,411 | 365,734 | 310,032 | 278,337 | 385,908 | 379,032 | 388,592 | 279,977 | 322,114 | 365,480 | 414,508 | | | |
| МегаФон Ритейл АО | 10-17 | 01.05.2017 | 847 | 887 | 451 | 736 | 629 | 672 | 600 | 683 | 534 | 632 | 796 | 793 | | | |
| МегаФон Ритейл АО | 60-23 | 01.02.2023 | 14,089 | 13,250 | 12,018 | 11,203 | 10,551 | 11,295 | 12,437 | 10,987 | 10,543 | 10,941 | 12,177 | 13,194 | | | |
| Незеева Альфия Марсовна | 69-23 | 21.08.2023 | - | 3,704 | 7,752 | 8,850 | 8,238 | 9,140 | 9,563 | 2,420 | - | - | - | - | | | |
| Окунева Евгения Борисовна ИП | 09-18 | 01.06.2018 | 42,405 | 41,509 | 37,426 | 33,499 | 30,206 | 34,940 | 37,437 | 34,551 | 36,551 | - | - | - | | | |
| Остин ООО | 528 | 01.04.2013 | 54,145 | 51,732 | 43,806 | 38,297 | 35,318 | 41,324 | 41,406 | 43,450 | 36,509 | 38,106 | 43,582 | 50,843 | | | |
| Остин ООО | 542 | 05.09.2013 | 89,159 | 87,120 | 70,089 | 60,924 | 55,150 | 67,463 | 70,012 | 64,343 | 56,138 | 61,050 | 85,695 | 90,910 | | | |
| ПАО Банк "ФК Открытие" | 625 | 13.07.2015 | 5,860 | 5,931 | 5,197 | 4,457 | 3,997 | 5,045 | 5,070 | 4,932 | 4,080 | 4,227 | 5,237 | - | | | |
| СВ РИТЕЙЛ ООО | 82-24 | 22.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,877 | 4,526 | 1,576 | | | |
| Сезонная коллекция ООО | 535 | 29.05.2013 | 59,511 | 58,393 | 50,597 | 43,287 | 38,317 | 48,149 | 50,520 | 46,579 | 36,071 | 45,096 | 50,885 | 53,386 | | | |
| СИСТЕМА ПБО ООО | 88-89/09 | 21.12.2009 | - | - | - | 61,200 | 59,226 | 104,968 | 150,995 | 138,793 | 92,813 | 27,218 | - | - | | | |
| СИТРОНИКС АО | С-09/22 | 12.09.2022 | 11,855 | 8,999 | 9,363 | 10,299 | 10,246 | 736 | 297 | 860 | 2,615 | 4,391 | 7,739 | 4,800 | | | |
| Солнечный свет ООО | 21-21 | 26.02.2021 | 41,618 | 38,914 | 36,435 | 34,968 | 33,234 | 34,281 | 37,237 | 34,538 | 32,925 | - | - | - | | | |
| Солнечный свет ООО | 80-24 | 21.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,420 | 10,879 | 17,481 | 26,037 | | | |
| T2 Мобайл ООО | 383 | 01.04.2012 | 8,952 | 8,001 | 7,178 | 6,667 | 7,260 | 7,840 | 7,976 | 7,053 | 7,038 | 6,871 | 6,909 | 8,429 | | | |
| T2 Мобайл ООО | 86 | 09.07.2007 | 26,225 | 32,643 | 22,070 | 22,055 | 21,467 | 18,353 | 21,115 | 18,305 | 20,558 | 22,770 | 21,393 | 28,543 | | | |
| ТТК-СВЯЗЬ ООО | 598 | 05.11.2014 | 12,283 | 11,272 | 9,878 | 10,558 | 10,913 | 8,972 | 9,847 | 8,689 | 9,817 | 10,141 | 9,148 | 11,142 | | | |
| Фактор ООО | 509 | 31.10.2012 | 67,568 | 50,280 | 42,434 | 35,977 | 32,895 | 39,793 | 41,429 | 37,848 | 32,815 | 34,123 | 41,301 | 48,343 | | | |
| Храброва Людмила Витальевна ИП | 16-20/2 | 18.11.2021 | 5,413 | 5,478 | 4,589 | 3,468 | 2,788 | 4,417 | 4,425 | 4,297 | 2,951 | 3,154 | 4,675 | 5,091 | | | |
| ШИКОТАН ООО | 70-23 | 27.09.2023 | - | - | - | - | 4,627 | 9,495 | 14,811 | 12,685 | 12,644 | 13,281 | 14,453 | 22,504 | | | |
| Штырлина Светлана Викторовна ИП | 63-23 | 27.03.2023 | 39,081 | 36,467 | 35,644 | 37,988 | 38,746 | 34,084 | 37,654 | 33,507 | 37,916 | 38,847 | 36,870 | 42,312 | | | |
| Юсифова Айнур Видади Кызы ИП | 43-22 | 02.03.2022 | 17,103 | 16,840 | 14,565 | 12,003 | 10,834 | 13,643 | 14,006 | 12,999 | 10,023 | 11,971 | 14,589 | 16,224 | | | |
| Абдуллин Т.К. | 463 | 01.07.2013 | 2,174 | 2,270 | 2,278 | 1,844 | 1,796 | 1,964 | 2,199 | 1,925 | 1,891 | 1,879 | 2,150 | 2,096 | | | |
| Авакян Григор Арамович | 83-24 | 16.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 573 | | | |
| Андреева Елена Николаевна ИП | 19-18 | 01.10.2018 | 10,148 | 9,721 | 8,510 | 7,315 | 6,512 | 7,983 | 8,426 | 7,653 | 6,762 | 6,840 | 8,376 | 9,361 | | | |
| Андреева Елена Николаевна ИП | 30-21 | 16.09.2021 | 3,350 | 3,020 | 2,980 | 2,499 | 2,588 | 2,663 | 2,867 | 2,495 | 2,407 | 1,999 | 3,433 | 3,098 | | | |
| Андрушкевич Ирина Николаевна ИП | 09-19 | 22.07.2019 | 7,547 | 7,349 | 6,287 | 5,117 | 4,371 | 6,040 | 6,262 | 5,813 | 4,487 | 4,567 | 6,233 | 6,927 | | | |
| Антонов Дмитрий Игоревич | 62-23 | 06.03.2023 | - | - | - | - | - | - | - | 4,109 | 3,301 | 3,577 | 4,307 | 4,921 | | | |
| Антонова Наталия Рифовна | 62-23 | 06.03.2023 | 5,228 | 5,241 | 4,449 | 3,754 | 3,252 | 4,239 | 4,217 | - | - | - | - | - | | | |
| Байдина Елена Даштамировна ИП | 24-16 | 01.07.2016 | 5,887 | 5,778 | 4,962 | 3,974 | 3,571 | 4,690 | 4,926 | 4,534 | 3,625 | 3,928 | 5,063 | 6,162 | | | |

Справка о доходах и расходах

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| БАНК ВТБ (ПАО) | 413 | 01.04.2013 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 21,604 | 31,313 |
| Баширина Нина Александровна ИП | 11-20 | 20.07.2020 | 22,492 | 21,625 | 18,695 | 16,701 | 14,952 | 17,297 | 18,301 | 17,027 | 15,282 | 15,487 | 18,439 | 20,122 | | 888 |
| Бикманова М.А. | 450 | 01.04.2012 | 936 | 947 | 824 | 695 | 615 | 799 | 803 | 781 | 630 | 656 | 832 | | | |
| Боков Вадим Анатольевич ИП | 32-21 | 01.09.2021 | 12,236 | 11,254 | 9,590 | 8,819 | 8,544 | 8,670 | 10,448 | 8,617 | 8,602 | 8,942 | 9,591 | 12,704 | | |
| Бондарев Николай Сергеевич ИП | 22-21 | 10.04.2021 | 5,082 | 5,144 | 4,694 | 4,440 | 4,267 | 4,589 | 4,624 | 4,506 | 4,262 | 4,330 | 4,685 | 4,878 | | |
| Бондарь Олег Викторович | 57-22 | 01.11.2022 | 5,154 | 4,204 | 6,546 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| ВЕНТРА ТРЕЙД ООО | 11-19 | 19.08.2019 | 1,000 | 2,412 | 1,521 | 1,199 | 1,002 | 1,448 | 1,501 | 1,985 | 1,123 | 1,176 | 1,441 | 1,597 | | |
| Веретенникова Г.И. | 17-16 | 16.05.2016 | 3,525 | 3,448 | 2,919 | 2,535 | 2,284 | 2,756 | 2,869 | 2,755 | 2,394 | 2,467 | 2,538 | 3,768 | | |
| Власов Владимир Владимирович | 03-19 | 27.03.2019 | 5,725 | 5,485 | 4,811 | 4,162 | 3,652 | 4,567 | 4,808 | 4,521 | 3,754 | 3,913 | 4,808 | 6,030 | | |
| Гузунов Вадим Валерьевич | 631 | 04.09.2015 | 6,935 | 6,680 | 5,588 | 4,656 | 4,086 | 5,490 | 5,656 | 5,398 | 4,263 | 4,392 | 5,778 | 6,456 | | |
| Гуськова Наталья Савельевна ИП | 13-19 | 05.08.2019 | 8,471 | 7,953 | 6,818 | 5,746 | 5,263 | 6,738 | 6,922 | - | - | - | - | - | | |
| ДНС Ритейл ООО | 15-20 | 11.11.2020 | 39,983 | 37,018 | 32,593 | 29,756 | 28,620 | 34,270 | 36,273 | 33,460 | 29,819 | 29,263 | 31,982 | 36,299 | | |
| Егорова А.А. ИП ИТ | 01-16 | 29.01.2016 | 9,144 | 8,745 | 7,525 | 6,242 | 5,476 | 6,740 | 7,080 | 6,456 | 5,480 | 5,901 | 7,444 | 8,306 | | |
| Егорова Анна Юрьевна | 398 | 01.04.2012 | 8,475 | 8,238 | 7,219 | 5,963 | 5,260 | 7,383 | 6,493 | 6,608 | 5,448 | 5,606 | 7,228 | 1,965 | | |
| Егорова Анна Юрьевна | 89-24 | 01.06.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,512 | | |
| Есина Наталья Сергеевна | 35-21 | 11.10.2021 | 99 | 100 | 94 | 399 | 888 | 1,608 | 1,609 | 1,561 | 972 | 222 | 93 | 95 | | |
| Есина Наталья Сергеевна | 566 | 01.03.2014 | 4,813 | 4,571 | 3,880 | 3,673 | 3,593 | 3,851 | 4,116 | 3,547 | 3,437 | 1,571 | - | - | | |
| Есина Наталья Сергеевна | 84-24 | 21.03.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,513 | 8,363 | 8,427 | | |
| Ещеганова Елена Борисовна | 72-23 | 01.10.2023 | - | - | - | 2,088 | 2,760 | 4,253 | 4,556 | 4,467 | 3,705 | 3,850 | 4,699 | 5,157 | | |
| Зинченко Александр Вячеславович | 611 | 01.04.2015 | - | - | - | - | - | - | 17,624 | 17,199 | 13,009 | 13,352 | 20,275 | 19,389 | | |
| Зыкова Ольга Викторовна ИП | 42-22 | 02.04.2022 | 3,979 | 4,486 | 2,385 | 5,213 | 2,616 | 2,505 | 2,133 | 2,153 | 935 | 985 | 1,171 | 1,344 | | |
| Ибрагимов Илья Ринатовна | 18-20 | 15.02.2021 | 12,028 | 11,284 | 9,876 | 9,195 | 8,672 | 9,203 | 9,730 | 9,011 | 8,360 | 8,660 | 9,219 | 10,907 | | |
| Иванов Марат Мубараквич | 75-23 | 20.11.2023 | - | - | - | - | - | 817 | 992 | 965 | 859 | 892 | 1,123 | 1,197 | | |
| Ивлена ООО рабочий | 12-18 | 01.08.2018 | 7,748 | 7,382 | 6,789 | 6,478 | 6,265 | 6,331 | 6,986 | 6,172 | 6,072 | 5,992 | 6,311 | 7,038 | | |
| Казымова Арзу Рафаиловна | 37-21 | 01.02.2022 | 9,985 | 9,597 | 8,414 | 7,837 | 7,255 | 7,848 | 8,756 | 7,873 | 7,471 | 7,412 | 8,088 | 8,586 | | |
| Карпова Елизавета Евгеньевна | 15-19 | 06.09.2019 | 15,702 | 18,013 | 14,843 | 14,829 | 14,268 | 14,864 | 16,177 | 14,390 | 14,492 | 14,562 | 15,403 | 17,122 | | |
| Козлов Никита Иванович ИП | 15-18 | 01.09.2018 | 6,125 | 5,840 | 5,236 | 4,872 | 4,627 | 4,744 | 5,524 | 4,246 | 4,478 | 4,443 | 4,928 | 5,434 | | |
| Козырева Ирина Сергеевна ИП | 03-17 | 18.01.2017 | 7,318 | 7,077 | 5,966 | 4,653 | 3,890 | 4,747 | - | - | - | - | - | - | | |
| Кологреева Наталья Владимировна ИП | 546 | 25.08.2013 | 7,135 | 7,061 | 6,066 | 5,163 | 4,657 | 5,670 | 5,973 | 5,521 | 4,858 | 4,951 | 6,036 | 7,330 | | |
| Кузнецов Юрий Николаевич ИП | 36-21 | 05.12.2021 | 3,447 | 3,349 | 3,067 | 2,482 | 2,336 | 2,999 | 2,706 | 2,784 | 2,683 | 2,265 | 3,619 | 3,401 | | |
| Кузнецова Елена Валерьевна ИП | 525 | 01.04.2013 | 692 | 800 | 681 | 455 | 427 | 649 | 522 | 552 | 471 | 411 | 605 | 644 | | |
| Кузнецова Лидия Борисовна | 473 | 01.04.2012 | 1,332 | 1,348 | 1,212 | 1,106 | 1,038 | 1,181 | 1,189 | 1,158 | 1,044 | 1,068 | 1,214 | 1,274 | | |
| Кулакова Елена Викторовна ИП | 40-22 | 05.02.2022 | 1,901 | 1,904 | 1,662 | 1,049 | 875 | 1,532 | 1,524 | 1,452 | 960 | 1,021 | 1,595 | 1,781 | | |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/44)

Справка о доходах и расходах

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|---|
| Майоровская Дарья Владимировна ИП | 456 | 01.04.2013 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 722 | 731 | 669 | 637 | 930 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Мартынова Наталия Сергеевна | 61-23 | 13.03.2023 | 1,593 | 1,512 | 1,317 | 1,198 | 1,113 | 1,281 | 1,288 | 1,226 | 1,258 | 1,033 | 1,307 | 1,442 | | |
| Мерлушкина Нина Александровна ИП | 58-23 | 16.01.2023 | 9,232 | 8,714 | 7,662 | 6,689 | 6,075 | 7,282 | 7,742 | 7,087 | 6,073 | 6,371 | 7,666 | 8,541 | | |
| Мионов Олег Владимирович ИП | 27-21 | 01.07.2021 | 1,033 | 1,046 | 943 | 869 | 821 | 921 | 927 | 903 | 825 | 842 | 944 | 989 | | |
| Митянин Михаил Михайлович | 452 | 01.04.2012 | 743 | 712 | 607 | 529 | 455 | 394 | 229 | - | - | - | - | - | | |
| Мусташкина Ольга Фаридовна ИП | 634 | 16.10.2015 | 27,135 | 26,603 | 22,747 | 18,823 | 16,251 | 21,633 | 22,632 | 21,365 | 17,157 | 17,673 | 23,247 | 25,207 | | |
| МЭРИОС ТРАНС ИМПЭКС ООО | 10-19 | 31.07.2019 | 277 | 250 | 243 | 94 | 130 | 101 | 130 | 109 | 138 | 167 | 167 | 229 | | |
| Никитина Анна Сергеевна ИП | 19-17 | 05.10.2017 | 1,022 | 1,025 | 931 | 740 | 742 | 859 | 901 | 823 | 859 | - | - | - | | |
| Николаев Леонид Артемович | 05-18 | 12.03.2018 | 2,329 | 2,157 | 1,921 | 1,953 | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| Орлова Людмила Сергеевна | 81-24 | 02.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | 543 | 552 | 556 | 557 | 573 | | |
| ПАО Банк "ФК Открытие" | 413 | 01.04.2013 | 32,225 | 31,406 | 25,334 | 24,040 | 24,119 | 22,573 | 24,059 | 21,667 | 19,646 | 21,663 | - | - | | |
| Палупина Татьяна Владимировна ИП | 10-20 | 20.08.2020 | 3,930 | 3,778 | 3,350 | 3,135 | 2,898 | 3,326 | 3,519 | 3,243 | 2,845 | 2,819 | 3,281 | 3,644 | | |
| Планета Игр ООО | 611 | 01.04.2015 | 21,756 | 30,228 | 13,962 | 9,646 | 7,379 | 14,476 | - | - | - | - | - | - | | |
| Попова Анна Ивановна | 06-20 | 10.06.2020 | 861 | 811 | 698 | 550 | 459 | 655 | 833 | 484 | 471 | 498 | 681 | 766 | | |
| Поповцев Юрий Александрович | 74-23 | 23.10.2023 | - | - | - | - | 545 | 1,103 | 1,113 | 1,086 | 1,105 | 1,112 | 1,115 | 1,145 | | |
| РИТЕЙЛ ООО | 26-21 | 18.06.2021 | 25,461 | 24,250 | 21,010 | 18,005 | 18,627 | 20,931 | 22,075 | 21,178 | 20,419 | 19,813 | 23,323 | 25,875 | | |
| Рогов Александр Викторович ИП | 35-16 | 20.10.2016 | 64,375 | 59,505 | 52,494 | 52,724 | 55,496 | 58,464 | 61,285 | 52,580 | 60,243 | 60,932 | 52,235 | 73,088 | | |
| Сабитова Румия Ринатовна ИП | 09-17 | 31.03.2017 | 9,135 | 7,653 | 6,689 | 6,947 | 6,727 | 6,151 | 2,078 | 6,049 | - | - | - | - | | |
| Саблина Людмила Анатольевна | 23-19 | 03.12.2019 | 7,274 | 6,972 | 6,084 | 5,207 | 4,482 | 5,547 | 5,876 | 5,380 | 4,572 | 4,669 | 5,799 | 6,419 | | |
| Садикова Эльмира Радиковна | 53-22 | 27.08.2022 | 1,203 | 1,138 | 1,017 | 811 | 790 | 932 | 983 | 902 | 824 | 796 | 1,804 | 1,011 | | |
| СЗ ВОЛГА ПАРК ХАУС ООО | 85-24 | 27.03.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,271 | | |
| Сираев Эмиль Ряшитович | 78-24 | 09.01.2024 | - | - | - | - | - | - | 557 | 905 | 921 | 926 | 929 | 954 | | |
| Ситанов Владимир Алексеевич | 02-20 | 28.01.2020 | 622 | 570 | 562 | 609 | 605 | 671 | 195 | 778 | 552 | 676 | 520 | 582 | | |
| СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО УЛЬЯНОВСК" ООО | 589 | 01.11.2014 | 1,922 | 1,845 | 1,625 | 1,414 | 1,282 | 1,579 | 1,588 | 1,545 | 1,304 | 1,347 | 1,636 | 1,735 | | |
| Спирidonova Любовь Викторовна ИП ИТ | 601 | 01.04.2015 | 43,775 | 43,916 | 40,648 | 36,853 | 36,255 | 38,044 | 40,692 | 39,012 | 41,761 | 35,226 | 35,333 | 39,939 | | |
| ТАБАЧНЫЙ РЯД ООО | 20-16 | 01.06.2016 | 1,495 | 1,514 | 1,349 | 1,208 | 1,119 | 1,314 | 1,322 | 1,287 | 1,130 | 1,160 | 1,354 | 1,427 | | |
| ТВОЕ | 499 | 12.11.2012 | 21,935 | 20,582 | 19,100 | 17,407 | 16,660 | 17,596 | 19,003 | 17,363 | 16,765 | 16,898 | 18,430 | 19,690 | | |
| Торговый дом КОНСУЛ ООО | 08-20 | 06.07.2020 | 593 | 600 | 562 | 562 | 559 | 552 | 557 | 543 | 552 | 556 | 557 | 573 | | |
| Торговый дом КОНСУЛ ООО | 39-22 | 01.02.2022 | 593 | 600 | 562 | 562 | 559 | 552 | 557 | 543 | 552 | 556 | 557 | 573 | | |
| ТРИУМФ ООО | 05-18 | 12.03.2018 | - | - | - | - | 2,101 | 2,069 | 2,159 | 1,850 | 1,878 | 1,456 | 2,552 | 1,976 | | |
| Труболазов Андрей Олегович ИП | 12-19 | 05.08.2019 | 3,556 | 3,060 | 3,034 | 4,042 | 5,666 | 7,399 | 7,638 | 9,977 | 11,287 | 11,670 | 15,623 | 17,170 | | |
| Фефелова Ю.А | 429 | 01.04.2012 | 6,625 | 6,685 | 5,752 | 4,993 | 4,302 | 5,278 | 5,336 | 5,234 | 4,362 | 4,454 | 5,495 | 6,148 | | |
| Фефелова Ю.А | 561 | 11.10.2013 | 10,044 | 9,506 | 8,155 | 7,026 | 6,424 | 7,470 | 7,813 | 7,430 | 6,651 | 6,911 | 8,155 | 8,756 | | |

Справка о доходах и расходах

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Фефелова Ю.А | 615 | 15.04.2015 | 12,298 | 11,597 | 7,471 | 9,395 | 8,887 | 10,281 | 9,711 | 10,162 | 3,133 | - | - | - |
| Хайрутдинова Лейсен Миннерексовна | 07-16 | 02.03.2016 | 18,611 | 17,777 | 15,400 | 12,972 | 11,656 | 14,472 | 15,160 | 14,172 | 11,645 | 12,224 | 15,759 | 16,520 |
| Хамидуллина Алия Маратовна | 68-23 | 07.08.2023 | - | 6,098 | 5,528 | 4,549 | 3,827 | 5,634 | 5,177 | 5,291 | 3,960 | 4,141 | 5,730 | 1,919 |
| Химич А.В. ИП | 623 | 26.06.2015 | 11,343 | 12,350 | 8,787 | 7,908 | 7,217 | 8,232 | 8,030 | 7,038 | 7,500 | 8,369 | 9,509 | 10,364 |
| Хлынов Владислав Олегович | 64-23 | 01.04.2023 | 593 | 494 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Хо Тхи Тхам | 12-20 | 10.09.2020 | 18,293 | 20,426 | 16,513 | 17,128 | 16,603 | 17,127 | 17,617 | 15,577 | 16,262 | 16,319 | 14,777 | 18,601 |
| Ходева Наталья Владимировна ИП | 412 | 01.04.2013 | 12,521 | 12,223 | 12,913 | 13,870 | 11,859 | 13,465 | 14,051 | 11,510 | 9,939 | 8,712 | 12,383 | 9,316 |
| Храброва Людмила Витальевна ИП | 18-18 | 01.10.2018 | 2,382 | 2,231 | 2,115 | 1,739 | 1,818 | 1,960 | 2,084 | 1,812 | 1,813 | 1,996 | 2,232 | 2,181 |
| Хуршудьян А.Р. | 446 | 01.04.2012 | 2,569 | 2,490 | 2,120 | 1,662 | 1,495 | 2,082 | 1,671 | 1,965 | 1,667 | 1,457 | 2,070 | 2,130 |
| Шабалин Артем Викторович | 66-23 | 23.05.2023 | - | 1,765 | 1,560 | 1,133 | 1,142 | 1,212 | 1,588 | 1,346 | 1,184 | 1,198 | 1,422 | 1,582 |
| Шагова Н.П. | 29-21 | 01.10.2021 | 5,883 | 5,554 | 4,731 | 4,812 | 4,471 | 4,754 | 5,006 | 4,666 | 4,477 | 4,501 | 4,877 | 5,365 |
| Шин Антон Алексеевич | 636 | 20.10.2015 | 76,135 | 67,638 | 61,664 | 63,565 | 62,960 | 59,918 | 66,586 | 57,794 | 66,156 | 66,430 | 63,946 | 68,544 |
| ЭЛИТА ООО | 54-22 | 15.09.2022 | 7,508 | 8,089 | 5,221 | 6,838 | 6,261 | 6,866 | 6,949 | - | - | - | - | - |
| ЭСТЕЛЬ СЕРВИС ПОВОЛЖЬЕ ООО | 77-24 | 19.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,108 | 6,562 | 7,263 | 9,108 |
| Юсифова Айнур Видади Кызы ИП | 67-23 | 01.06.2023 | 9,687 | 11,774 | 10,796 | 8,760 | 7,687 | 9,861 | 10,005 | 9,488 | 7,582 | 8,074 | 10,328 | 11,647 |
| Юсифова Махбуба Гусейн кызы ИП | 09-20 | 06.07.2020 | 6,784 | 6,436 | 5,679 | 4,724 | 4,232 | 5,355 | 5,386 | 5,111 | 4,207 | 4,295 | 5,383 | 5,808 |
| Юсифова Махбуба Гусейн кызы ИП | 39-16 | 25.11.2016 | 6,879 | 6,892 | 5,942 | 4,971 | 4,446 | 5,100 | 4,897 | 4,924 | 4,012 | 4,134 | 5,067 | 6,035 |

Доход от маркетинга, по состоянию на 01.07.2024 г., в руб. с НДС

| Контрагент, ИНН | Номер договора | Дата договора | Июл 2023 | Авг 2023 | Сен 2023 | Окт 2023 | Ноя 2023 | Дек 2023 | Янв 2024 | Фев 2024 | Мар 2024 | Апр 2024 | Май 2024 | Июн 2024 |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| АО "РТК" | 18-16 | 27.05.2016 | - | - | - | - | - | - | 43,121 | - | - | - | - | 2,168 |
| Бычкова Татьяна Валентиновна | 50-22 | 08.06.2022 | 931 | 931 | 838 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| КАРИ | 48-22 | 22.06.2022 | 18,039 | 18,039 | 18,190 | 18,941 | 18,941 | 18,941 | 18,941 | 18,941 | 18,941 | 18,941 | 18,941 | 18,941 |
| Маркова Алена Витальевна ИП | 16-20/1 | 18.11.2021 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,129 | 1,166 | 1,166 | 1,166 | 1,166 | 1,166 | 1,166 | 1,166 |
| Окунова Евгения Борисовна ИП | 09-18 | 01.06.2018 | 5,375 | 5,375 | 5,375 | 5,375 | 5,841 | 5,912 | 5,912 | 5,912 | 5,912 | - | - | - |
| Храброва Людмила Витальевна ИП | 16-20/2 | 18.11.2021 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,129 | 1,166 | 1,166 | 1,166 | 1,166 | 1,166 | 1,166 | 1,166 |
| Юсифова Айнур Видади Кызы ИП | 43-22 | 02.03.2022 | 2,855 | 2,855 | 2,855 | 2,855 | 2,855 | 2,855 | 2,855 | 2,855 | 3,060 | 3,067 | 3,067 | 3,067 |
| Андреева Елена Николаевна ИП | 19-18 | 01.10.2018 | 2,179 | 2,179 | 2,179 | 2,284 | 2,397 | 2,397 | 2,397 | 2,397 | 2,397 | 2,397 | 2,397 | 2,397 |
| Андрюшечкина Ирина Николаевна ИП | 09-19 | 22.07.2019 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 | 4,555 |
| Байдина Елена Даштамировна ИП | 24-16 | 01.07.2016 | - | 476 | - | - | - | - | 14,001 | - | - | - | - | - |
| Баширина Нина Александровна ИП | 11-20 | 20.07.2020 | 2,200 | 2,200 | 2,295 | 2,295 | 2,295 | 2,295 | 2,295 | 2,295 | 2,295 | 2,295 | 2,295 | 2,295 |
| Веретенникова Г.И. | 17-16 | 16.05.2016 | - | - | - | - | - | - | 7,756 | - | - | - | - | 452 |
| Власов Владимир Владимирович | 03-19 | 27.03.2019 | 6,824 | 6,824 | 6,824 | 6,824 | 6,824 | 6,824 | 6,824 | 6,824 | 6,824 | 6,824 | 7,242 | 7,506 |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/44)

Справка о доходах и расходах

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Гуськова Наталья Савельевна ИП | 13-19 | 05.08.2019 | 3,222 | 3,222 | 3,448 | 3,545 | 3,545 | 3,545 | 3,545 | - | - | - | - | - |
| Егорова А.А. ИП | 01-16 | 29.01.2016 | - | - | - | - | - | - | 25,108 | - | - | 1,863 | - | - |
| Ибрагимова Ильмира Ринатовна | 18-20 | 15.02.2021 | 1,633 | 1,633 | 1,633 | 1,633 | 1,633 | 1,633 | 1,633 | 1,689 | 1,796 | 1,796 | 1,796 | 1,796 |
| Ивлена ООО рабочий | 12-18 | 01.08.2018 | 4,446 | 4,704 | 4,890 | 4,890 | 4,890 | 4,890 | 4,890 | 4,890 | 4,890 | 4,890 | 4,890 | 4,890 |
| ИСТОПКИ ООО | № 59-23 | 16.01.2023 | 2,200 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Казымова Арзу Рафаиловна | 37-21 | 01.02.2022 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,182 | 1,182 | 1,182 | 1,182 | 1,182 |
| Карпова Елизавета Евгеньевна | 15-19 | 06.09.2019 | 15,145 | 15,145 | 15,145 | 16,415 | 16,659 | 16,659 | 16,659 | 16,659 | 16,659 | 16,659 | 16,659 | 16,659 |
| Козырева Ирина Сергеевна ИП | 03-17 | 18.01.2017 | - | - | - | - | - | - | 305 | - | - | - | - | - |
| РИТЕЙЛ ООО | 26-21 | 18.06.2021 | 2,363 | 2,363 | 2,363 | 2,363 | 2,420 | 2,505 | 2,505 | 2,505 | 2,505 | 2,505 | 2,505 | 2,505 |
| Саблина Людмила Анатольевна | 23-19 | 03.12.2019 | 4,579 | 4,579 | 4,579 | 4,579 | 4,579 | 5,037 | 5,037 | 5,037 | 5,037 | 5,037 | 5,037 | 5,037 |
| ТАБАЧНЫЙ РЯД ООО | 20-16 | 01.06.2016 | - | - | - | - | - | - | 6,707 | - | - | - | - | 391 |
| Труболазов Андрей Олегович ИП | 12-19 | 05.08.2019 | 3,629 | 3,629 | 3,883 | 3,992 | 3,992 | 3,992 | 3,992 | 7,536 | 7,536 | 7,536 | 7,536 | 7,536 |
| Хайрутдинова Лейсен Минерисовна | 07-16 | 02.03.2016 | - | - | - | - | - | - | 17,555 | - | - | - | - | - |
| Хо Тхи Тхам | 12-20 | 10.09.2020 | 981 | 981 | 1,050 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 | 1,079 |
| Юсифова Махбуба Гусейн кызы ИП | 39-16 | 25.11.2016 | - | - | - | - | - | - | 8,988 | - | - | - | - | - |

Справка о доходах и расходах

Доход от рекламы, по состоянию на 01.07.2024 г., в руб. с НДС

| Контрагент | Номер договора | Дата договора | Июл 2023 | Авг 2023 | Сен 2023 | Окт 2023 | Ноя 2023 | Дек 2023 | Янв 2024 | Фев 2024 | Мар 2024 | Апр 2024 | Май 2024 | Июн 2024 |
|--------------------|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Жаккард ООО | 22-16 | 08.06.2016 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 |
| Маркет-Люкс ООО | б/н | 01.06.2014 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | - | - | - | - | - | - |
| Маркет-Люкс ООО | б/н | 01.01.2024 | - | - | - | - | - | - | 57,930 | 62,190 | 62,190 | 72,130 | 72,130 | 72,130 |
| Солнечный свет ООО | 80-24 | 21.02.2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| ШИКОТАН ООО | 70-23 | 27.09.2023 | - | - | - | - | - | 6,968 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 |

Реестр арендаторов ТЦ Самолет на 01.07.24 г.

| Контрагент | Номер договора | Дата договора | Площадь | Торговая марка |
|-----------------------------|-----------------|---------------|---------|-------------------|
| Алькор и КО (Летуаль) | 486 | 01.07.2012 | 234.9 | Л*Этуаль |
| АО "РТК" | 18-16 | 27.05.2016 | 56.9 | МТС |
| БАНК ВТБ (ПАО) | 625 | 13.07.2015 | 35.0 | ВТБ |
| БУРГЕР РУС ООО | 09-17 | 15.05.2017 | 157.0 | Бургер Кинг |
| ВымпелКом ПАО | 014194/07/2/034 | 21.08.2007 | 1.0 | БС БиЛайн |
| ВымпелКом ПАО | 480 | 01.04.2012 | 18.0 | Билайн |
| Глория Джинс | 507 | 26.10.2012 | 881.2 | GLORIA JEANS |
| ДМ ООО | | 22.09.2011 | 1114.4 | Детский мир |
| Жаккард ООО | 22-16 | 08.06.2016 | 176.7 | Иголочка |
| КАРИ | 48-22 | 22.06.2022 | 902.0 | Кари |
| Легенда ООО | б/н | 01.04.2014 | 992.1 | парковка |
| Легенда ООО | б/н | 01.06.2014 | 8.1 | парковка |
| Легенда ООО | б/н | 08.11.2023 | 240.3 | парковка |
| Маркова Алена Витальевна ИП | 16-20/1 | 18.11.2021 | 17.0 | XR: Store |
| МВМ ООО | МВМ-НП11/2010 | 10.11.2010 | 2722.5 | М.видео |
| МегаФон ПАО | 192 | 01.09.2008 | 6.0 | БС Мегафон |
| МегаФон Ритейл АО | 10-17 | 01.05.2017 | 6.0 | Yota |
| МегаФон Ритейл АО | 60-23 | 01.02.2023 | 61.1 | Мегафон |
| Остин ООО | 528 | 01.04.2013 | 290.0 | OSTIN |
| Остин ООО | 542 | 05.09.2013 | 520.3 | FAN DAY |
| ПАРК ИНВЕСТ ООО | 90-24 | 16.05.2024 | 2.0 | юр. адрес |
| Сбербанк ПАО | 2206862 | 07.02.2018 | 1.5 | банкомат |
| СВ РИТЕЙЛ ООО | 82-24 | 22.02.2024 | 12.2 | Sokolov |
| Сезонная коллекция ООО | 535 | 29.05.2013 | 399.0 | ZENDEN |
| СИМБИРСК-ТЕПЛОСЕРВИС ООО | 02-0123 | 01.05.2019 | 129.7 | крышная котельная |
| Солнечный свет ООО | 80-24 | 21.02.2024 | 54.1 | SUNLIGHT |
| T2 Мобайл ООО | 383 | 01.04.2012 | 32.6 | Теле2 |
| T2 Мобайл ООО | 86 | 09.07.2007 | 6.0 | БС |
| Телеком.ру | 26/2022 | 28.03.2022 | 1.0 | БС |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (12/44)

Справка о доходах и расходах

| | | | | |
|------------------------------------|---------|------------|-------|-----------------------|
| ТТК-СВЯЗЬ ООО | 598 | 05.11.2014 | 6.8 | сервер |
| Фактор ООО | 509 | 31.10.2012 | 322.4 | ZOLLA |
| Храброва Людмила Витальевна ИП | 16-20/2 | 18.11.2021 | 53.0 | XR: Store |
| ШИКОТАН ООО | 70-23 | 27.09.2023 | 67.4 | Хорошая связь |
| Штырлина Светлана Викторовна ИП | 63-23 | 27.03.2023 | 39.5 | Суши Вёсла |
| Юсифова Айнур Видади Кызы ИП | 43-22 | 02.03.2022 | 129.0 | Contera Alina |
| Абдуллин Т.К. | 463 | 01.07.2013 | 9.0 | INTERTIME |
| Авакян Григор Арамович | 83-24 | 16.02.2024 | 2.0 | Baly Bar |
| АЛЬФА-БАНК АО | 582 | 05.11.2014 | 1.0 | Банкомат |
| Андреева Елена Николаевна ИП | 19-18 | 01.10.2018 | 63.6 | Dolce Vita |
| Андреева Елена Николаевна ИП | 30-21 | 16.09.2021 | 9.0 | Sofia Bijoux |
| Андрушкевич Ирина Николаевна ИП | 09-19 | 22.07.2019 | 62.8 | Развивайкин |
| Антонов Дмитрий Игоревич | 62-23 | 06.03.2023 | 38.6 | New Style |
| Байдина Елена Даштамировна ИП | 24-16 | 01.07.2016 | 48.5 | ALYASKA |
| БАНК ВТБ (ПАО) | 413 | 01.04.2013 | 124.0 | ВТБ |
| Баширина Нина Александровна ИП | 11-20 | 20.07.2020 | 122.1 | MISS JEWEL |
| Бикманова М.А. | 450 | 01.04.2012 | 6.1 | Барьер |
| Боков Вадим Анатольевич ИП | 32-21 | 01.09.2021 | 45.3 | Наше золото |
| Бондарев Николай Сергеевич ИП | 22-21 | 10.04.2021 | 12.0 | Авто-ЦИФРА |
| ВЕНТРА ТРЕЙД ООО | 11-19 | 19.08.2019 | 10.8 | IQOS |
| Веретенникова Г.И. | 17-16 | 16.05.2016 | 22.1 | IMAGI |
| Власов Владимир Владимирович | 03-19 | 27.03.2019 | 39.1 | ProfiLine |
| Гузнов Вадим Валерьевич | 631 | 04.09.2015 | 53.4 | Лига джентельменов |
| ДНС Ритейл ООО | 15-20 | 11.11.2020 | 32.4 | ДНС |
| ДНС Ритейл ООО | 15-20 | 11.11.2020 | 32.4 | ДНС |
| Егорова А.А. ИП МТ | 01-16 | 29.01.2016 | 63.3 | Сударь |
| Егорова Анна Юрьевна | 398 | 01.04.2012 | 65.1 | ALLIS |
| Егорова Анна Юрьевна | 89-24 | 01.06.2024 | 66.9 | ALLIS |
| Есина Наталья Сергеевна | 35-21 | 11.10.2021 | 23.0 | склад |
| Есина Наталья Сергеевна | 84-24 | 21.03.2024 | 41.7 | Mademoiselle de Paris |
| Ещеганова Елена Борисовна | 72-23 | 01.10.2023 | 37.8 | Star Kids |
| Зинченко Александр Вячеславович | 611 | 01.04.2015 | 200.0 | Весёлая песочница |
| Зыкова Ольга Викторовна ИП | 42-22 | 02.04.2022 | 0.0 | JOYESHOP |
| Ибрагимова Ильмира Ринатовна | 18-20 | 15.02.2021 | 9.4 | склад |
| Ибрагимова Ильмира Ринатовна | 18-20 | 15.02.2021 | 9.4 | склад |
| Иванов Марат Мубараквич | 75-23 | 20.11.2023 | 8.0 | Kids Planet |
| Ивлена ООО рабочий | 12-18 | 01.08.2018 | 24.9 | YVES ROCHER |
| Казымова Арзу Рафаиловна | 37-21 | 01.02.2022 | 44.1 | Арабская парфюмерия |
| Карпова Елизавета Евгеньевна | 15-19 | 06.09.2019 | 63.5 | Business Line |
| Козлов Никита Иванович ИП | 15-18 | 01.09.2018 | 24.4 | Вернисаж |
| Кологирева Наталья Владимировна ИП | 546 | 25.08.2013 | 44.4 | ARON |
| КОНСУЛ-ВЕНД ООО | 21-18 | 01.10.2018 | 1.0 | автомат с жев.резиной |
| Кузнецов Юрий Николаевич ИП | 36-21 | 05.12.2021 | 24.1 | Палитра |
| Кузнецова Елена Валерьевна ИП | 525 | 01.04.2013 | 5.8 | Арабская парфюмерия |
| Кузнецова Лидия Борисовна | 473 | 01.04.2012 | 5.0 | Nady |
| Кулакова Елена Викторовна ИП | 40-22 | 05.02.2022 | 21.0 | Фаберлик |
| Мартынова Наталия Сергеевна | 61-23 | 13.03.2023 | 7.8 | RaFam |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/44)

Справка о доходах и расходах

| | | | | |
|--|--------|------------|-------|-----------------------|
| Мерлушкина Нина Александровна ИП | 58-23 | 16.01.2023 | 56.2 | Оптика Бьюти |
| Миронов Олег Владимирович ИП | 27-21 | 01.07.2021 | 3.5 | Всё починим |
| Мусташкина Ольга Фаридовна ИП | 634 | 16.10.2015 | 210.2 | Книга + |
| МЭРИОС ТРАНС ИМПЭКС ООО | 10-19 | 31.07.2019 | 2.0 | Массажные кресла |
| Орлова Людмила Сергеевна | 81-24 | 02.02.2024 | 1.0 | Симулятор крана |
| Орлова Людмила Сергеевна | №87-24 | 13.05.2024 | 2.6 | вендинговый аппарат |
| Папулина Татьяна Владимировна ИП | 10-20 | 20.08.2020 | 22.1 | FOXFIT.RU |
| Попова Анна Ивановна | 06-20 | 10.06.2020 | 7.0 | Biel Beauty |
| Поповцев Юрий Александрович | 74-23 | 23.10.2023 | 2.0 | Игровые аппараты |
| РИТЕЙЛ ООО | 26-21 | 18.06.2021 | 127.8 | Polaris |
| Рогов Александр Викторович ИП | 35-16 | 20.10.2016 | 111.7 | Traveler's coffee |
| Саблина Людмила Анатольевна | 23-19 | 03.12.2019 | 46.3 | Milavitsa |
| Садькова Эльмира Радиковна | 53-22 | 27.08.2022 | 6.6 | TIFTY |
| СЗ ВОЛГА ПАРК ХАУС ООО | 85-24 | 27.03.2024 | 12.0 | Волга Парк Хаус |
| Сираев Эмиль Ряшитович | 78-24 | 09.01.2024 | 1.0 | Coffee Lover |
| Ситанов Владимир Алексеевич | 02-20 | 28.01.2020 | 1.0 | Кофейный аппарат |
| СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ЖЕЛЕЗНО УЛЬЯНОВСК" ООО | 589 | 01.11.2014 | 10.0 | Железно Ульяновск |
| Спиридонова Любовь Викторовна ИП МТ | 601 | 01.04.2015 | 124.5 | Твой Стиль |
| ТАБАЧНЫЙ РЯД ООО | 20-16 | 01.06.2016 | 6.7 | Сигареты |
| ТВОЕ | 499 | 12.11.2012 | 88.4 | ТВОЕ |
| Торговый дом КОНСУЛ ООО | 08-20 | 06.07.2020 | 1.0 | вендинговый аппарат |
| Торговый дом КОНСУЛ ООО | 39-22 | 01.02.2022 | 1.0 | Кофейный аппарат |
| ТРИУМФ ООО | 05-18 | 12.03.2018 | 6.0 | Христианская Традиция |
| Труболазов Андрей Олегович ИП | 12-19 | 05.08.2019 | 132.2 | Solo Fashion |
| Фефелова Ю.А | 429 | 01.04.2012 | 45.2 | DLF |
| Фефелова Ю.А | 561 | 11.10.2013 | 52.0 | BAKKARA |
| Хайрутдинова Лейсен Минереевна | 07-16 | 02.03.2016 | 124.0 | ZA*BOTA |
| Хамидуллина Алия Маратовна | 68-23 | 07.08.2023 | 58.2 | Jolly Step |
| Химич А.В. ИП | 623 | 26.06.2015 | 44.6 | Саквоаж |
| Хо Тхи Тхам | 12-20 | 10.09.2020 | 41.9 | ProVN |
| Ходева Наталья Владимировна ИП | 412 | 01.04.2013 | 63.6 | DIXIS |
| Храброва Людмила Витальевна ИП | 18-18 | 01.10.2018 | 9.4 | I.MARKET |
| Хуршудьян А.Р. | 446 | 01.04.2012 | 21.7 | т/а Седьмой Континент |
| Шабалин Артем Викторович | 66-23 | 23.05.2023 | 10.0 | S PARFUM COSMETICS |
| Шагова Н.П. | 29-21 | 01.10.2021 | 23.1 | Мономах |
| Шин Антон Алексеевич | 636 | 20.10.2015 | 50.0 | sushi box |
| ЭСТЕЛЬ СЕРВИС ПОВОЛЖЬЕ ООО | 77-24 | 19.02.2024 | 23.9 | Estel |
| Юсифова Айнура Видади Кызы ИП | 67-23 | 01.06.2023 | 95.8 | Contera Men |
| Юсифова Махбуба Гусейн кызы ИП | 09-20 | 06.07.2020 | 44.2 | ALINA |
| Юсифова Махбуба Гусейн кызы ИП | 39-16 | 25.11.2016 | 43.7 | ALINA |

Справка о доходах и расходах

В таблице далее приведены данные по фактическим коммунальным и эксплуатационным расходам за период с 01.07.23 по 30.06.24, в руб. без НДС:

| 44.01 | Сумма: |
|--|-------------------|
| Амортизация | 8,525,189 |
| Благоустройство территории ТЦ | 921,950 |
| Взносы в ФСС от НС и ПЗ | 6,914 |
| Вывоз ТБО | 1,054,597 |
| Дезинсекция и дератизация | 142,935 |
| Информационное музыкальное сопровождение деятельности ТЦ | 25,200 |
| Канализация, водоснабжение | 431,072 |
| Клининг | 802,028 |
| Командировочные расходы | 6,986 |
| Командировочные расходы | 175,890 |
| Малоценное оборудование и запасы | 26,667 |
| Материальные расходы | 966,905 |
| Материальные расходы не учитываемые | 37,926 |
| Налоги и сборы | 8,494,668 |
| Налоги и сборы | -16,362 |
| Обеспечение пожарной безопасности | 449,643 |
| Оплата больничного | 1,602 |
| Оплата труда | 1,152,346 |
| Охрана | 5,692,167 |
| Прочие затраты | 44,822 |
| Прочие расходы (не включаемые для налогообложения) | 6,000 |
| Расходы на обеспечение пожарной безопасности | 2,458,333 |
| Содержание помещений, зданий и прилегающей территории | 114,417 |
| Страховые взносы | 254,639 |
| Текущий ремонт торгового центра | 8,757,307 |
| Теплоэнергия | 1,947,899 |
| Техническое обслуживание | 3,859,391 |
| Электроэнергия | 19,758,276 |
| Итого 44.01 | 66,099,408 |

| 44.02 | Сумма: |
|---|---------|
| Аренда офиса | 141,372 |
| Взносы в ФСС от НС и ПЗ | 44,657 |
| Информационно-технологическое сопровождение | 694,833 |
| Информационные, консультационные, нотариальные и юридические услуги | 4,800 |
| Командировочные расходы(не принимаемые) | 2,825 |
| Маркетинговые мероприятия | 5,417 |
| Материальные расходы | 24,419 |

Справка о доходах и расходах

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Материальные расходы не учитываемые | 40,641 |
| Нотариальные услуги | 429,350 |
| Обеспечение пожарной безопасности | 94,162 |
| Оплата больничного | 20,222 |
| Оплата труда | 7,211,306 |
| Оценка объектов недвижимости | 490,000 |
| Почтовые расходы | 4,422 |
| Проведение праздничных мероприятий | 922,780 |
| Проведение праздничных мероприятий | 3,400 |
| Программное обеспечение | 8,000 |
| Прочие затраты | 1,250 |
| Прочие расходы | 17,717 |
| Рекламные расходы ненормируемые | 294,529 |
| Страховые взносы | 1,338,147 |
| Техническое обслуживание | 51,545 |
| услуги связи | 17,231 |
| Итого 44.02 | 11,863,023 |
| Итого по сч. 44 | 77,962,430 |

08.07.2024

Генеральный директор  (Плешакова Н.С.)

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/44)

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Уполномоченные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (г.Ульяновск, ул.Ломоносова,138) несут ответственность за предоставление информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| | |
|--|--|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости | |
| Раздел 1 Лист 1 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист №1 раздела 1 | Всего листов раздела: 6 |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Кадстровый номер: | 73-24-021002-9767 |
| Площадь кадастрового здания: | 73-24-021002 |
| Дата прекращения кадастрового номера: | 21.06.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер | |
| Инвентарный номер 029276; Инвентарный номер 29276 от 26.02.2009 Ульяновский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"; Кадастровый номер 73-24-021002-97760001 от 26.02.2009 Ульяновский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" | |
| Местоположение: | Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, д. 1 |
| Площадь: | 19457,3 |
| Назначение: | Нежилое |
| Назначение: | торговый комплекс |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 |
| Материал наружных стен: | Металлические |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2007 |
| Год завершения строительства: | 2007 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 411604393,95 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости в пределах территории земельного участка: | 73-24-021002-97 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника вного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Полное наименование должности: | Документ подписан |
| | |

Лист 2

| | |
|--|-------------------------|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист №2 раздела 1 | Всего листов раздела: 6 |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Кадстровый номер: | 73-24-021002-9767 |
| Вид разрешенного использования: | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | |
| Сведения о кадастровом инженере: | |
| Дата завершения кадастровых работ: 26.02.2009 | |
| Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях земельного участка, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; срок действия не указан; Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют. | |
| Сведения об ограничениях права на объект недвижимости и/или статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Сведения о зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; срок действия не указан; Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют. | |
| Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях земельного участка, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; срок действия не указан; Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют. | |
| Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях земельного участка, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества; срок действия не указан; Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют. | |
| Получатель выписки: Ашваров Салямат Фидильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГАММА ГРУПП", 5410071220 | |
| Полное наименование должности: | |
| | |
| | |
| Полное наименование должности: Елена Владимировна Дмитриева | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 2 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | | Земле | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| вид объекта недвижимости | | Всего листов: 6 | |
| Лист № 1 раздела 2 | | Всего листов выписки: 43 | |
| Кадстровый номер: 73-24-021002-9767 | | | |
| 1 | Привокзальная (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1 1.1.1 | Комбинированный, закрытый паевой и инвестиционный фонд, "Паевские инвестиции" данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 73-24-021002-9767-73-049-2024-235 10.07.2024 13:59:18 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 10.07.2024 13:59:18 73-24-021002-9767-73-049-2024-237 Срок действия с 10.07.2024 по 31.03.2038 | Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Гамма Групп", ИНН: 5410071220, ОГРН: П175476116420 данные отсутствуют |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: | | Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "Надежные инвестиции", № 5364-С/Г, выпущ. 26.04.2023 данные отсутствуют |
| | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: | | данные отсутствуют |
| | Полное наименование должности: | | инициалы, фамилия |

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороной: ИВАНОВ ЭВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
ИНН: 7810973040
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №: 73-24-021002-9767-73-049-2024-237
Дата: 19.07.2024 13:59:18


Лист 4

| Здание | | Земле | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| вид объекта недвижимости | | Всего листов: 6 | |
| Лист № 2 раздела 2 | | Всего листов выписки: 43 | |
| Кадстровый номер: 73-24-021002-9767 | | | |
| 4.2 | Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: лист дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | 10.07.2024 13:59:18 73-24-021002-9767-73-049-2024-236 Срок действия с 10.07.2024 по 30.05.2031 Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 данные отсутствуют | ДОГОВОР КУПИИ-ПРОДАЖИ, № 074 ДКП.1, выдан 22.04.2024 данные отсутствуют |
| 4.3 | Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | 14.06.2024 17:49:35 73-24-021002-9767-73-049-2024-223 Срок действия с 14.06.2024 по 30.09.2028 | Общество с ограниченной ответственностью "Школам", ИНН: 7810973040 данные отсутствуют |
| | Полное наименование должности: | | инициалы, фамилия |


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Стороной: ИВАНОВ ЭВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
ИНН: 7810973040
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №: 73-24-021002-9767-73-049-2024-237
Дата: 19.07.2024 13:59:18

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | | |
|--|---|--------------------------|
| Запись | | Вид объекта недвижимости |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | |
| Квартальный номер: 73-24-021/002-9767 | | |
| основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого имущества. № 70-23, выдан 27.09.2023, дата государственной регистрации: 14.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73-049/2024-224 | | |
| Дополнительные соглашения к Договору аренды недвижимого имущества №70-23 от "27" сентября 2023 г., выдан 31.10.2023 | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение охраняемой документацией залоговой или электронной закладной: | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| данные отсутствуют | | |
| 4.4 | вид: Аренда | |
| | дата государственной регистрации: 06.06.2024, 14.20:31 | |
| | номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73-049/2024-221 | |
| | срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.06.2024 по 31.03.2029 | |
| лицо, в пользу которого установлена ограниченная права и обременение объекта недвижимости: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОШЕННЫЙ СВЕТ", ИНН: 7731316845 | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | |
| основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого имущества. № 80-24, выдан 21.02.2024, дата государственной регистрации: 06.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73-049/2024-222 | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | | |

| | | |
|--|--|-------------------|
| Документ подписан | | Инициалы, фамилия |
| Электронной подписью | | |
|  | | |
| Сертификат привязан к следующему документу: ФИО: Инициалы, Фамилия РЕГИСТРАЦИЯ: 84-24-021/002-9767-73-049/2024-4481 Дата создания: с 17.06.2023 по 18.09.2024 | | |


| | | |
|--|---|--------------------------|
| Запись | | Вид объекта недвижимости |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | |
| Квартальный номер: 73-24-021/002-9767 | | |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документацией залоговой или электронной закладной: | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| данные отсутствуют | | |
| 4.5 | вид: Аренда | |
| | дата государственной регистрации: 06.07.2023, 07:19:28 | |
| | номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73-049/2023-178 | |
| | срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 03.07.2023 по 01.02.2028 | |
| лицо, в пользу которого установлена ограниченная права и обременение объекта недвижимости: Муниципальное образование "Меграфон Ритвет", ИНН: 7825695758 | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | |
| основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого и имущества. № 60-23, выдан 01.02.2023 | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документацией залоговой или электронной закладной: | | |
| данные отсутствуют | | |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| данные отсутствуют | | |
| 4.6 | вид: Аренда | |
| | дата государственной регистрации: 05.06.2023, 14:44:28 | |
| | номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73-049/2023-176 | |

| | | |
|---|--|-------------------|
| Документ подписан | | Инициалы, фамилия |
| Электронной подписью | | |
|  | | |
| Сертификат привязан к следующему документу: ФИО: Инициалы, Фамилия РЕГИСТРАЦИЯ: 84-24-021/002-9767-73-049/2023-44106 Дата создания: с 17.06.2023 по 18.09.2024 | | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.


Лист 7

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Здание | | Вид объекта недвижимости | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-9767 | | | |
| 4.7 | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Лито, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Шпырина Светлана Викторовна 15.08.1968 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого имущества. № 63-23. выдан 27.03.2023 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управляющем зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют сведения о депозитари, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют вид: Аренда 22.03.2023, 13.43.40 номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2023-153 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909 данные отсутствуют основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого имущества. № 48-22. выдан 22.06.2022 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют | | |

| | | | |
|---|--|-------------------|--|
| Полное наименование должника | | ИНН/ОГРН, фамилия | |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ИВОВАЛЕНКО СВЕТЛАНА РОСЛОВНА ИНН: 7702764909 РЕГИСТРАЦИЯ: 63-24-021002-9767-4481 Дата создания: 27.06.2023 10:18:09.2024 | | | |

Лист 8

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Здание | | Вид объекта недвижимости | |
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-9767 | | | |
| 4.8 | сведения об управляющем зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитари, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: Аренда 04.08.2020 09:22:24 номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2020-105 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Гриша-Ломо", ИНН: 7356014192 данные отсутствуют Дополнительное соглашение (с приложением) к договору аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012 г., выдан 01.07.2016, , номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73-001/2017-4 Соглашение о передаче прав и обязательств по договору аренды (перепродаже), выдан 26.09.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01-489/2014-073 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 389 от 01.04.2012 (созн. выдан 01.04.2015, номер государственной регистрации: 73-73-001-73-001/048.2015-453-1 Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения № 389 от 01.04.2012), выдан 01.04.2015, номер государственной регистрации: 73-73-001-73-001/067.2015-343-1 Дополнительное соглашение от 01.01.2016; к договору аренды недвижимого имущества № 389, выдан 01.04.2012, номер государственной регистрации: 73-73-001-73-001/068.2016-714-1 | | |

| | | | |
|---|--|-------------------|--|
| Полное наименование должника | | ИНН/ОГРН, фамилия | |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ РЕГИСТРАЦИЯ: 73-24-021002-9767-73-001/067.2015-343-1 Дата создания: 27.06.2023 10:18:09.2024 | | | |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/44)

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | | |
|--|-----------------|--------------------------|
| Лист 9 | | |
| Здание | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 7 раздела 2 | Всего листов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | |
| Квартальный номер: 73-24-021/002-9767 | | |
| <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (перенайме), выдан 16.03.2016, номер государственной регистрации: 73-73-001/73-001/013-2016-74/11</p> <p>Договор аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012г.с.дополнительными соглашениями от 01.04.2012г., от 01.06.2012г., от 21.06.2012г., от 31.07.2012г., выдан 28.06.2012, номер государственной регистрации: 73-73-01/303-2012-330</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012г.), выдан 01.08.2012, номер государственной регистрации: 73-73-01/390/2012-492</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012 г.), выдан 31.12.2012, номер государственной регистрации: 73-73-01/090/2013-344</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды №389 от 01.04.2012г.; нежилого помещения), выдан 28.03.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/106/2013-492</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 01.04.2012 №389), выдан 20.03.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/117/2013-217</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (перенайме) от 10.06.2013г. с доп.интегральным соглашением, выдан 10.06.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/117/2013-219</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (перенайме) от 29.03.2013г. с доп.интегральным соглашением от 29.03.2013г., выдан 11.07.2013, номер государственной регистрации: 73-01/117/2013-221</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (перенайме), выдан 25.11.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/489/2013-197</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (перенайме), выдан 13.02.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012г. выдан 30.05.2024, дата государственной регистрации: 01.07.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73.049/2024-225</p> | | |

полное наименование должности: **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

ИННОВАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДСИДЬКА»

Сторона: ИВЫПОЛНИТЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАКАЗНОЙ КОМПАНИИ «РОССИЙСКИЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ СЛУЖБА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»

Инициалы, фамилия: _____

Дата подписания: с 17.06.2024 по 18.09.2024

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Лист 10 | | |
| Здание | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 8 раздела 2 | Всего листов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | |
| Квартальный номер: 73-24-021/002-9767 | | |
| 4,9 | <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без подробного в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обслуживаемой документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию ипотеки записи об ипотеке:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> | <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Аренда</p> <p>09.04.2019.08.41.28</p> <p>73-24-021/002-9767-73.049/2019-67</p> <p>Срок действия с 09.04.2019 по 31.05.2029</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Бурьер Рус", ИНН: 7719723690</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества № 09-17, выдан 15.05.2017</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 09-17 от 15.05.2017 года, выдан 02.05.2024, дата государственной регистрации: 11.07.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73.049/2024-239</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> |

полное наименование должности: **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**

ИННОВАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДСИДЬКА»

Сторона: ИВЫПОЛНИТЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАКАЗНОЙ КОМПАНИИ «РОССИЙСКИЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ СЛУЖБА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»

Инициалы, фамилия: _____

Дата подписания: с 17.06.2024 по 18.09.2024

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Лист 11 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист №9 раздела 2 | Всего листов: 6 |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Едиственный номер: 73-24-02/1002-9767 | |
| 4.10 | <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или поправок в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Аренда</p> <p>19.05.2017 14:44:25</p> <p>номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-12</p> <p>срок действия с 19.05.2017 по 31.01.2026 с 19.05.2017 по 31.01.2026</p> <p>обременение объекта недвижимости:</p> <p>права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей (перевыкуп) по Договору аренды недвижимого имущества №6509 от 31.10.2012 г. выдан 01.09.2015, дата государственной регистрации: 19.05.2017, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-10</p> <p>Дополнительное соглашение (с Договору аренды недвижимого имущества №6509 от 31.10.2012г.), выдан 01.10.2015, дата государственной регистрации: 27.06.2017, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-13</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества от 31.10.2012 №6509 с дополнениями соглашениями от 31.10.2012г.; 31.01.2013г.; выдан 03.08.2013, дата государственной регистрации: 11.07.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/108/2013-228</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №6509 от 31 октября 2012 года, № б/н, выдан 07.09.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №6509 от 31 октября 2012 года, выдан 19.12.2019, дата государственной регистрации: 13.03.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-185</p> |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Лист 12 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист №10 раздела 2 | Всего листов: 6 |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Едиственный номер: 73-24-02/1002-9767 | |
| 4.11 | <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без похозяйного в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Аренда</p> <p>11.01.2017 16:53:22</p> <p>дата государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-2</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок действия с 11.01.2017 с 11.01.2017 на 10 лет</p> <p>обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей (перевыкуп) по Договору аренды недвижимого имущества № 22-16 от 08.06.2016, выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации: 29.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-204</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 22-16 от 08.06.2016, выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации: 30.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-210</p> |



| | |
|---------------------------------------|--|
| Лист 11 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист №9 раздела 2 | Всего листов: 6 |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Едиственный номер: 73-24-02/1002-9767 | |
| 4.11 | <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без похозяйного в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Аренда</p> <p>11.01.2017 16:53:22</p> <p>дата государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-2</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок действия с 11.01.2017 с 11.01.2017 на 10 лет</p> <p>обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей (перевыкуп) по Договору аренды недвижимого имущества № 22-16 от 08.06.2016, выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации: 29.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-204</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 22-16 от 08.06.2016, выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации: 30.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-210</p> |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Лист 12 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист №10 раздела 2 | Всего листов: 6 |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Едиственный номер: 73-24-02/1002-9767 | |
| 4.11 | <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без похозяйного в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Аренда</p> <p>11.01.2017 16:53:22</p> <p>дата государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-2</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок действия с 11.01.2017 с 11.01.2017 на 10 лет</p> <p>обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей (перевыкуп) по Договору аренды недвижимого имущества № 22-16 от 08.06.2016, выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации: 29.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-204</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 22-16 от 08.06.2016, выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации: 30.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-210</p> |



Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | | | |
|---|---|--------------------------|-------------------------|
| Здание | | Здание | |
| вид объекта недвижимости | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1, раздела 2 | Всего листов раздела: 2 | Лист № 1, раздела 2 | Всего листов раздела: 2 |
| 73-24-02/1002-9767 | | 73-24-02/1002-9767 | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют | |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: | | данные отсутствуют | |
| сведения о внесении изменений или копий в регистрационную запись об ипотеке: | | данные отсутствуют | |
| 4.12 | Дата государственной регистрации: 26.11.2014 06:00:00 номер государственной регистрации: 73-73-01/489-2014-060 срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости: с 26.11.2014 по 31.12.2025 лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Остинг", ИПШ: 7728551510 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого имущества (с четырьмя дополнительными соглашениями от 05.09.2013 и протоколом разногласий от 05.09.2013), № 542, выдан 05.09.2013, дата государственной регистрации: 26.11.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01/489-2014-060 Дополнительное соглашение в договор аренды недвижимого имущества № 542 от 05 сентября 2013, выдан 19.02.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 542 от 05 сентября 2013 г. выдан 30.01.2023, дата государственной регистрации: 30.05.2023, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049-2023-174 | Всего листов раздела: 6 | |

Полное наименование должности: **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат привязан к следующему удостоверяющему документу:
 ФИО: АИТОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ
 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №: 73-73-01/489-2014-060
 Действителен с: 27.06.2022 по: 18.09.2024

| | | | |
|---|--|--------------------------|-------------------------|
| Здание | | Здание | |
| вид объекта недвижимости | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1, раздела 2 | Всего листов раздела: 2 | Лист № 1, раздела 2 | Всего листов раздела: 2 |
| 73-24-02/1002-9767 | | 73-24-02/1002-9767 | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют | |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: | | данные отсутствуют | |
| сведения о внесении изменений или копий в регистрационную запись об ипотеке: | | данные отсутствуют | |
| 4.13 | Дата государственной регистрации: 25.12.2013 06:00:00 номер государственной регистрации: 73-73-01/127/2013-072 срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: с 25.12.2013 по 25.12.2025 лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Сезонная коллекция", ИПШ: 7706783684 сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение от 21.03.2016 г. к договору аренды недвижимого имущества № 535, выдан 19.05.2013, дата государственной регистрации: 19.05.2016, номер государственной регистрации: 73-001/024/2016-261/1 | Всего листов раздела: 6 | |

Полное наименование должности: **ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат привязан к следующему удостоверяющему документу:
 ФИО: АИТОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ
 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №: 73-73-01/489-2014-060
 Действителен с: 27.06.2022 по: 18.09.2024

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | |
|--|--------------------------|
| Лист 15 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 13, раздела 2 | Всего листов выписки: 43 |
| 73-24/021/002-9767 | |
| Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №6535 от "29" мая 2013г., выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 19.04.2017, номер государственной регистрации: 73-24/021/002-9767-73.001/2017-7 | |
| Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29.05.2013 г., выдан 01.05.2017, дата государственной регистрации: 27.07.2017, номер государственной регистрации: 73-24/021/002-9767-73.001/2017-15 | |
| Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013 г., выдан 10.10.2017, дата государственной регистрации: 28.12.2017, номер государственной регистрации: 73-24/021/002-9767-73.001/2017-36 | |
| Договор аренды недвижимого имущества №6535 от 29.05.2013г., с дополнительным соглашением от 23.07.2013г. № 535, выдан 29.05.2013, дата государственной регистрации: 25.12.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/127/2013-072 | |
| Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 535 от "29" мая 2013 г., выдан 27.11.2018 | |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к Договору аренды недвижимого имущества №6535 от "29" мая 2013 г., выдан 09.08.2023, дата государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24/021/002-9767-73.049/2024-213 | |
| Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013г., выдан 25.09.2019, дата государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24/021/002-9767-73.049/2024-214 | |
| Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013г., выдан 08.06.2022, дата государственной регистрации: 03.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24/021/002-9767-73.049/2024-217 | |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| Полное наименование должности | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Сторона: правообладатель/владелец/владелец доли | |
| | | Имя: АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ | |
| | | РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ИДЕНТИФИКАТОР: 73-04/021/002-9767-73.049/2024-213 | |
| | | Дата подписания: с 27.06.2024 по 18.09.2024 | |
| ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | | | |

| | |
|---|--------------------------|
| Лист 16 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 14, раздела 2 | Всего листов выписки: 43 |
| 73-24/021/002-9767 | |
| Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013г., выдан 01.06.2020, дата государственной регистрации: 03.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24/021/002-9767-73.049/2024-220 | |
| данные отсутствуют | |
| данные отсутствуют | |
| данные отсутствуют | |
| Арендва | |
| 12.07.2013 09:00:00 | |
| 73-73-01/11/2013-078 | |
| Срок действия с 12.07.2013 по 13.07.2023 | |
| Открытое акционерное общество "Глория Джайне", ИНН: 6166019871 | |
| данные отсутствуют | |
| Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №507 от 26.10.2012г., выдан 01.04.2015, дата государственной регистрации: 24.08.2015, номер государственной регистрации: 73-73.001-73.001/060/2015-271 | |
| Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 507 от 26.10.2012, выдан 01.01.2016, дата государственной регистрации: 09.11.2016, номер государственной регистрации: 73-73.001-73.001/043/2016-161 | |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| Полное наименование должности | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ | |
| | | Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ | |
| | | РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| | | Идентификатор: с 27.06.2024 по 19.09.2024 | |
| ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | | | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | | | |
|--------------------------|--|--|--------------------------|
| Здание | | Здание | |
| вид объекта недвижимости | | Вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1,5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего листов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадстровый номер: | 73-24-021/002-9767 | | |
| 4.15 | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа. | Договор аренды от 26.10.2012 №507 с дополнительным соглашением от 08.12.2012, № 507, выдан 26.10.2012, дата государственной регистрации: 12.07.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/111/2013-078 Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №507 от 26.10.2012 г., выдан 18.06.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 507 от 26 октября 2012 года, выдан 28.02.2013, дата государственной регистрации: 30.05.2014, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73.049/2024-208 Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 507 от 26 октября 2012 года, выдан 01.04.2022, дата государственной регистрации: 30.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73.049/2024-209 данные отсутствуют | |
| | сведения об управлении имуществом. | данные отсутствуют | |
| | сведения об управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом. | | |
| | хранение обезличенной документальной записи или электронной записи: | | |
| | ведения о внесении изменений или копий в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| | вид: | Аренда | |
| | номер государственной регистрации: | 27.06.2013.001/00/00 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 73-73-01/106-2013-313 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 27.06.2013 по 31.12.2025 | |
| | прав и обременение объекта недвижимости: | Объекты с ограниченной ответственностью "Остип", ИНН: 7728551510 | |

| | | | |
|---|--|-------------------------------|--|
| Полное наименование должности | | Полное наименование должности | |
| Инициалы, фамилия | | Инициалы, фамилия | |
|  <p>Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИЗЬЮ Сведения об удостоверении личности подписи: Имя: Евгений Владимирович Регистрация: 19.07.2024 14:00:00 Идентификатор: 77.06.2024.0018.09.2024</p> | | | |

| | | | |
|--------------------------|--|---|--------------------------|
| Здание | | Здание | |
| вид объекта недвижимости | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1,6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего листов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадстровый номер: | 73-24-021/002-9767 | | |
| 4.15 | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | Данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Дополнительное соглашение (к Договору аренды недвижимого имущества №528 от "01" апреля 2013г.) выдан 01.01.2018, дата государственной регистрации: 14.06.2018, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73.001/2018-51 | |
| | | Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 528 от 01.04.2013 г., выдан 01.459/2014-438 | |
| | | Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 528 от 01.04.2013 года, выдан 01.04.2015, дата государственной регистрации: 19.08.2015, номер государственной регистрации: 73-001/060.2015-261 | |
| | | Дополнительное соглашение (к Договору аренды недвижимого имущества №528 от "01" апреля 2013 г.) выдан 20.05.2016, дата государственной регистрации: 10.08.2016, номер государственной регистрации: 73-001-73.001/028/2016-2091 | |
| | | Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №528 от 01.04.2013 г., выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 19.05.2017, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73.001/2017-9 | |
| | | Договор аренды недвижимого имущества № 528, выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 27.06.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/106/2013-313 | |
| | | ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к Договору аренды недвижимого имущества №528 от "01" апреля 2013г., выдан 30.10.2018 | |
| | | Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №528 от 01 апреля 2013 г., выдан 17.07.2019 | |

| | | | |
|---|--|-------------------------------|--|
| Полное наименование должности | | Полное наименование должности | |
| Инициалы, фамилия | | Инициалы, фамилия | |
|  <p>Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИЗЬЮ Сведения об удостоверении личности подписи: Имя: Евгений Владимирович Регистрация: 19.07.2024 14:00:00 Идентификатор: 77.06.2024.0018.09.2024</p> | | | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | |
|--------------------------------------|--|
| Лист 19 | |
| Запись | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 17 раздела 2 | Всего листов выписки: 43 |
| Всего разделов: 6 | |
| 19.07.2024г. | |
| Квартальный номер: 73-24-021002-9767 | |
| 4.16 | <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 528 от 01 апреля 2013 г., выдан 30.01.2023, дата государственной регистрации: 30.05.2023, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2023-175</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №528 от "01" апреля 2013 г., выдан 01.07.2020, дата государственной регистрации: 30.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2024-206</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 528 от "01" апреля 2013 г., выдан 01.01.2021, дата государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2024-215</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №528 от "01" апреля 2013 г., выдан 01.08.2022, дата государственной регистрации: 03.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2024-219</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 528 от "01" апреля 2013 г., выдан 01.04.2020, дата государственной регистрации: 01.07.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2024-226</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления имуществом.</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной.</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид:</p> <p>Аренда</p> <p>15.11.2012.00:00:00</p> <p>73-73-01/390/2012-478</p> <p>номер государственной регистрации:</p> |


| | |
|--|--|
| Документ подписан | |
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сведения об обладателе электронной подписи | |
| Имя: АИДИ, КАСИМОВ | |
| РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 73-06-2024-18.09.2024 | |
| ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Лист 20 | |
| Запись | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 18 раздела 2 | Всего листов выписки: 43 |
| Всего разделов: 6 | |
| 19.07.2024г. | |
| Квартальный номер: 73-24-021002-9767 | |
| 4.16 | <p>Срок действия с 15.11.2012 по 31.12.2025</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.09.2014г. к договору аренды нежилого помещения № 486, выдан 01.07.2012, дата государственной регистрации: 06.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73-001-73.001/024.2016-144/1</p> <p>Дополнительное соглашение (к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01 июля 2012 г.), выдан 01.09.2015, дата государственной регистрации: 10.08.2016, номер государственной регистрации: 73-73-001-73.001/028.2016-210/1</p> <p>Договор аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2012г. с дополнительным соглашением от 01.07.2012г., выдан 26.09.2012, дата государственной регистрации: 15.11.2012, номер государственной регистрации: 73-73-01/390/2012-478</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 01.07.2012, выдан 02.07.2012, дата государственной регистрации: 22.05.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01.24/7.2013-131</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.09.2013 к договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2012, выдан 06.11.2013, дата государственной регистрации: 20.11.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/141/2013-495</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2012 г., выдан 01.03.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 486 от "01" июля 2012г. № 6тн, выдан 01.06.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 486 от 01 июля 2012г., выдан 04.02.2021, дата государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2024-211</p> |

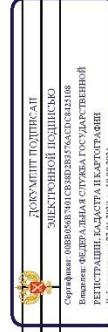
| | |
|---|--|
| Документ подписан | |
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сведения об обладателе электронной подписи | |
| Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| Идентификационный код: 73-06-2024-18.09.2024 | |
| ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Лист 21 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 19 раздела 2 | Всего листов раздела: 25 |
| Всего листов: 6 | |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Квартальный номер: 73-24-02/1002-9767 | |
| 4.17 | <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>внесения о внесении изменений или копий в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Арендта</p> <p>17.07.2012 06:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 73-73-01/305-2012-253</p> <p>срок, на который установлены права и ограничение объекта недвижимости:</p> <p>срок действия с 17.07.2012 до 18.07.2021</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения права и ограничение объекта недвижимости:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Т2 Мобайл", ИПШ: 7743895280</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Договор аренды нежилого помещения (с двумя дополнительными соглашениями от 01.04.2012), № 383, выдан 01.04.2012, дата государственной регистрации: 17.07.2012, номер государственной регистрации: 73-73-01/305-2012-253</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №383 от 01.04.2012, выдан 01.09.2013, дата государственной регистрации: 06.12.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/129/2013-279</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №383 от 01 апреля 2012 года, выдан 29.05.2018</p> |

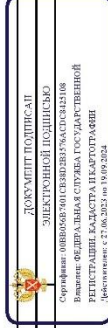
| | |
|---|--|
| Полное наименование должности | |
|  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат привязан к следующему лицу: ИПШ: 7743895280 РЕГИСТРАЦИЯ В КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ Информация с 17.06.2022 по 18.09.2024</p> | |
| Инициалы, фамилия | |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Лист 22 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 20 раздела 2 | Всего листов раздела: 25 |
| Всего листов: 6 | |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Квартальный номер: 73-24-02/1002-9767 | |
| 4.18 | <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>внесения о внесении изменений или копий в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Арендта</p> <p>29.11.2011 06:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 73-73-01/514/2011-114</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и ограничение объекта недвижимости:</p> <p>срок действия с 29.11.2011 на 7 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения права и ограничение объекта недвижимости:</p> <p>Публичное акционерное общество "Летский мир", ИНН: 7729335029</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого имущества № 383 от "01" апреля 2012г., выдан 01.07.2020, дата государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-216</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого имущества № 383 от 01 апреля 2012 г., выдан 01.04.2023, дата государственной регистрации: 03.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-218</p> <p>Данные отсутствуют</p> <p>Данные отсутствуют</p> <p>Данные отсутствуют</p> |

| | |
|---|--|
| Полное наименование должности | |
|  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат привязан к следующему лицу: ИПШ: 7743895280 РЕГИСТРАЦИЯ В КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ Информация с 17.06.2022 по 18.09.2024</p> | |
| Инициалы, фамилия | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | | | |
|--------------------------------------|---|--|--------------------------|
| 19.07.2024г. | | Лист 23 | |
| Запись | | | |
| вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 43 | |
| Лист № 21 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| Квартальный номер: 73-24-021002-9767 | | | |
| 4,19 | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права (в том числе) в силу закона соглашения третьих лиц, аренды; | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения б/н от 22.09.2011 г. выдан 01.06.2015, дата государственной регистрации: 15.06.2016, номер государственной регистрации: 73-73-001-73-001/029/2016-1711 | |
| | сведения об упрощенном заломе и о договоре управления заломом, если такой договор заключен для управления заломом; | Договор аренды нежилого помещения, выдан 22.09.2011, дата государственной регистрации: 29.11.2011, номер государственной регистрации: 73-73-01/514/2011-114 | |
| | сведения о доконтарии, который осуществляет хранение обозначенной документарной записи или электронной записи; | Дополнительное соглашение, выдан 29.09.2011 | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке; | данные отсутствуют | |
| | вид: | данные отсутствуют | |
| | дата государственной регистрации: | 26.01.2011, 05:00:00 | |
| | номер государственной регистрации: | 73-73-01/039/2011-401 | |
| | срок, на который установлена ограничение прав и ограничение объекта недвижимости: | Срок действия с 10.11.2010 по 26.01.2027 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | Общество с ограниченной ответственностью "МВМ", ИНН: 7707548740 | |
| | основание государственной регистрации: | данные отсутствуют | |
| | | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №МВМ-НП11/2010 от 10.11.2010г., выдан 26.01.2018, дата государственной регистрации: 30.03.2018, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.001/2018-45 | |



| | | | |
|--|--|-------------------|--|
| Полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |
| Документ подписан | | | |
| Электронной подписью | | | |
| Сведения об обладателе электронной подписи | | | |
| Имя: Александр Александрович | | | |
| Регистрация: 04.04.2014, Идентификатор: 4481 | | | |
| Идентификатор: с 27.06.2022 по 18.09.2024 | | | |

| | | | |
|--------------------------------------|---|--|--------------------------|
| 19.07.2024г. | | Лист 24 | |
| Запись | | | |
| вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 43 | |
| Лист № 22 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| Квартальный номер: 73-24-021002-9767 | | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права (в том числе) в силу закона соглашения третьих лиц, аренды; | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № МВМ-НП11/2010 от 10.11.2010 года, выдан 29.05.2015, дата государственной регистрации: 19.08.2015, номер государственной регистрации: 73-73.001-73.001/060/2015-5171 | |
| | сведения об упрощенном заломе и о договоре управления заломом, если такой договор заключен для управления заломом; | Дополнительное соглашение от 27.02.2015г. к договору аренды нежилого помещения № МВМ-НП11/2010 от 10.11.2010 г., выдан 27.02.2015, дата государственной регистрации: 20.08.2015, номер государственной регистрации: 73-73.001-73.001/060/2015-3071 | |
| | сведения о доконтарии, который осуществляет хранение обозначенной документарной записи или электронной записи; | Дополнительное соглашение к /договору аренды нежилого помещения № МВМ-НП11/2010 от 10.11.2010 г., выдан 01.04.2016, дата государственной регистрации: 19.07.2016, номер государственной регистрации: 73-001-73.001/029/2016-1611 | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке; | Договор аренды нежилого помещения №МВМ-НП11/2010 от 10.11.2010г., выдан 11.01.2011, дата государственной регистрации: 73-73-01/039/2011-401 | |
| | вид: | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №МВМ-НП11/2010 от 10.11.2010г., выдан 31.01.2017, дата государственной регистрации: 19.04.2017, номер государственной регистрации: 73.24-021002-9767-73.001/2017-6 | |
| | дата государственной регистрации: | Дополнительное соглашение в /договору аренды нежилого помещения № МВМ-НП11/2010 от 10.11.2010 г., выдан 16.05.2018 | |
| | номер государственной регистрации: | ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к Договору аренды нежилого помещения №МВМ-НП11/2010 от 10.11.2010г., выдан 28.06.2019 | |
| | срок, на который установлена ограничение прав и ограничение объекта недвижимости: | Соглашение к договору аренды торговых помещений, выдан 21.05.2020 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | Дополнительное соглашение к Договору аренды нескольких помещений №МВМ-НП11/2010 от "10" ноября 2010 г., выдан 01.12.2020, дата государственной регистрации: 04.07.2024, номер государственной регистрации: 73.24-021002-9767-73.049/2024-228 | |
| | основание государственной регистрации: | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого имущества № МВМ-НП11/2010 от "10" ноября 2010 г., выдан 14.09.2023, дата государственной регистрации: 11.07.2024, номер государственной регистрации: 73.24-021002-9767-73.049/2024-238 | |



| | | | |
|--|--|-------------------|--|
| Полное наименование должности | | инициалы, фамилия | |
| Документ подписан | | | |
| Электронной подписью | | | |
| Сведения об обладателе электронной подписи | | | |
| Имя: Федеральная служба государственной | | | |
| регистрации кадастра недвижимости | | | |
| Идентификатор: с 27.06.2022 по 18.09.2024 | | | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 25

| | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Здание | | Вид объекта недвижимости | |
| Лист № 23 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 73-24-021002-9767 | |
| <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> | | | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 31.12.2019 13:58:46 | |
| | номер государственной регистрации: | 73-24-021002-9767-73-049/2019-97 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 11.03.2017 по 01.03.2027 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Мукаелит Давид Романович 19.08.1988 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор субаренды недвижимого имущества, № 35-16, выдан 20.10.2016 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения 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 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной; | данные отсутствуют | |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| полное наименование должности | | Документ подписан | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Сертификат приватного ключа/основание для использования электронной подписи | |
| | | РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТР И ЕГРЗ, КАДАСТР И ЕГРЗ | |
| | | Идентификатор: с 77.06.2022 по 18.09.2024 | |
| | | ИНН/ФИЛИАЛ, ФИЛИЯЛ | |

Лист 26

| | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| Здание | | Вид объекта недвижимости | |
| Лист № 24 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 25 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 73-24-021002-9767 | |
| <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости;</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> | | | |
| 4.2 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | вид: | Аренда | |
| | дата государственной регистрации: | 09.08.2019 10:59:39 | |
| | номер государственной регистрации: | 73-24-021002-9767-73-049/2019-80 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 09.08.2019 по 15.08.2021 | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ООО "НИЛНА", ИНН: 7325029742 | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Договор субаренды недвижимого имущества, № 12-18, выдан 01.08.2018 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения 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 | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной; | данные отсутствуют | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке; | данные отсутствуют | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявления в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о возвратах в отпущении зарегистрированного права. | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд. | данные отсутствуют | |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| полное наименование должности | | Документ подписан | |
| | | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | Сертификат приватного ключа/основание для использования электронной подписи | |
| | | РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТР И ЕГРЗ, КАДАСТР И ЕГРЗ | |
| | | Идентификатор: с 77.06.2022 по 18.09.2024 | |
| | | ИНН/ФИЛИАЛ, ФИЛИЯЛ | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | |
|---|---|
| Лист 27 | |
| Этап | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 25 раздела 2 | Всего листов раздела: 6 |
| Всего листов выписки: 43 | |
| 19.07.2024г. | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-9767 | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя; |
| 11 | Приворигилии и сведения о наличии послуживших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости; |
| Данные отсутствуют | |
| Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрации и погашение сделки об ограничении (обременении) права; Регистрации и погашение сделки об ограничении (обременении) права | |

| | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---|--|---|---|
| Лист 28 | | | | | | | | | |
| Этап | | | | | | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | | | | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела: 6 | | | | | | | | |
| Всего листов выписки: 43 | | | | | | | | | |
| 19.07.2024г. | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-9767 | | | | | | | | | |
| Схема размещения объекта недвижимости (сметы объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Условные обозначения: | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ</td> <td>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</td> </tr> <tr> <td>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> <td>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> </tr> <tr> <td>Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> <td>Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> </tr> <tr> <td>Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024</td> <td>Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024</td> </tr> </table> | | ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024 | Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024 |
| ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | | | | | | | | |
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | | | | | | | |
| Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | | | | | | | | |
| Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024 | Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024 | | | | | | | | |

Раздел: 5 Лист: 28

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---|--|---|---|
| Лист 28 | | | | | | | | | |
| Этап | | | | | | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | | | | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела: 6 | | | | | | | | |
| Всего листов выписки: 43 | | | | | | | | | |
| 19.07.2024г. | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-9767 | | | | | | | | | |
| Схема размещения объекта недвижимости (сметы объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Условные обозначения: | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ</td> <td>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</td> </tr> <tr> <td>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> <td>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> </tr> <tr> <td>Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> <td>Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> </tr> <tr> <td>Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024</td> <td>Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024</td> </tr> </table> | | ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024 | Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024 |
| ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | | | | | | | | |
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | | | | | | | |
| Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | Сторона: ОБЩЕСТВЕННОПРАВОВАЯ СЛУЖБА ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | | | | | | | | |
| Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024 | Действителен с: 27.06.2024 по: 18.09.2024 | | | | | | | | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 5.1 Лист 29

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Этаже | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 7 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: 73:24:021002:9767 | | | |

| Номер точки | Координаты, м | | Высота, м | Средняя координатная погрешность определения координат характерных точек контура, м | | Глубина, высота, м | |
|-------------|---------------|------------|-----------|---|--------|--------------------|--------|
| | X | Y | | 4 | 5 | Н1 | Н2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | данные |
| 1 | 512467.98 | 2269960 | - | 0.1 | 0.1 | данные | данные |
| 2 | 512469.13 | 2269961.32 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 3 | 512470.3 | 2269958.76 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 4 | 512473.55 | 2269960.14 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 5 | 512472.71 | 2269962.14 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 6 | 512476.07 | 2269963.56 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 7 | 512475.19 | 2269965.65 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 8 | 512478.88 | 2269967.25 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 9 | 512478.01 | 2269969.27 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 10 | 512481.52 | 2269970.72 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 11 | 512479.61 | 2269975.33 | - | 0.1 | данные | данные | данные |
| 12 | 512481.33 | 2269977.59 | - | 0.1 | данные | данные | данные |

| | | | |
|--|--|-------------------|--|
| Полное наименование должности | | Инициалы, фамилия | |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом: ООО «ЭФ СИ ДЖИ» (ИНН 77-07-0034887, ОГРН 5027700000000) РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ с 27.06.2023 по 18.09.2024 | | | |

Лист 30


| | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Этаже | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 7 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: 73:24:021002:9767 | | | |

| | | | | | | |
|----|-----------|------------|---|-----|--------|--------|
| 13 | 512482.87 | 2269976.42 | - | 0.1 | данные | данные |
| 14 | 512484.35 | 2269978.37 | - | 0.1 | данные | данные |
| 15 | 512482.81 | 2269979.54 | - | 0.1 | данные | данные |
| 16 | 512483.85 | 2269980.91 | - | 0.1 | данные | данные |
| 17 | 512485.18 | 2269979.9 | - | 0.1 | данные | данные |
| 18 | 512486.62 | 2269981.82 | - | 0.1 | данные | данные |
| 19 | 512485.3 | 2269982.82 | - | 0.1 | данные | данные |
| 20 | 512488.67 | 2269987.25 | - | 0.1 | данные | данные |
| 21 | 512490.24 | 2269986.06 | - | 0.1 | данные | данные |
| 22 | 512492.19 | 2269988.66 | - | 0.1 | данные | данные |
| 23 | 512490.63 | 2269989.85 | - | 0.1 | данные | данные |
| 24 | 512491.17 | 2269990.56 | - | 0.1 | данные | данные |
| 25 | 512492.83 | 2269989.3 | - | 0.1 | данные | данные |
| 26 | 512494.16 | 2269991 | - | 0.1 | данные | данные |
| 27 | 512492.48 | 2269992.28 | - | 0.1 | данные | данные |
| 28 | 512496.81 | 2269997.98 | - | 0.1 | данные | данные |
| 29 | 512498.05 | 2269997.04 | - | 0.1 | данные | данные |


| | | | |
|--|--|-------------------|--|
| Полное наименование должности | | Инициалы, фамилия | |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом: ООО «ЭФ СИ ДЖИ» (ИНН 77-07-0034887, ОГРН 5027700000000) РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ с 27.06.2023 по 18.09.2024 | | | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 31

| Этап | | Вид объекта недвижимости | | |
|--|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|
| Лист №3 раздела 5.1 | Всего листов: 6 | Лист №3 раздела 5.1 | Всего листов: 6 | |
| 19.07.2024г. | | | | |
| Базисный номер: 73-24-021002-9767 | | | | |
| 30 | 512502.45 | 2270002.96 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 31 | 512501.27 | 2270003.86 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 32 | 512504.73 | 2270008.42 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 33 | 512493.54 | 2270016.9 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 34 | 512493.9 | 2270017.37 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 35 | 512492.66 | 2270018.31 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 36 | 512492.31 | 2270017.84 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 37 | 512482.11 | 2270025.57 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 38 | 512482.48 | 2270026.05 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 39 | 512481.26 | 2270026.98 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 40 | 512480.89 | 2270026.5 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 41 | 512411.51 | 2270079.11 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 42 | 512406.66 | 2270072.73 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 43 | 512406.16 | 2270073.1 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 44 | 512405.26 | 2270071.91 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 45 | 512405.82 | 2270071.49 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 46 | 512398.21 | 2270061.47 | 0.1 | данные отсутствуют |
| Полное наименование должности | | | | Инициалы, фамилия |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат привязан к сертификату ключа проверки электронной подписи Регистрационный номер: 512405.82, дата выдачи: 14.08.2024, АИП Действителен с: 17.08.2024 по: 18.09.2024 | | | | |

Лист 32

| Этап | | Вид объекта недвижимости | | |
|--|-----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|
| Лист №4 раздела 5.1 | Всего листов: 6 | Лист №4 раздела 5.1 | Всего листов: 6 | |
| 19.07.2024г. | | | | |
| Базисный номер: 73-24-021002-9767 | | | | |
| 47 | 512397.65 | 2270061.93 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 48 | 512396.75 | 2270060.73 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 49 | 512397.25 | 2270060.36 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 50 | 512389.25 | 2270049.83 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 51 | 512390.15 | 2270049.15 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 52 | 512389.03 | 2270047.67 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 53 | 512390.89 | 2270046.3 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 54 | 512394.23 | 2270043.74 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 55 | 512395.35 | 2270045.23 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 56 | 512396.69 | 2270044.23 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 57 | 512395.41 | 2270042.53 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 58 | 512403.52 | 2270036.41 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 59 | 512404.8 | 2270038.11 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 60 | 512406.64 | 2270036.73 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 61 | 512406.71 | 2270034.03 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 62 | 512404.98 | 2270033.99 | 0.1 | данные отсутствуют |
| 63 | 512405.07 | 2270030.28 | 0.1 | данные отсутствуют |
| Полное наименование должности | | | | Инициалы, фамилия |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат привязан к сертификату ключа проверки электронной подписи Регистрационный номер: 512405.82, дата выдачи: 14.08.2024, АИП Действителен с: 17.08.2024 по: 18.09.2024 | | | | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 33

| Лист №5 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 7 | | Всего листов выписки: 43 | |
|--------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Здание | | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | | |
| 73-24-021/002-9767 | | | | | |
| Квандерный номер: | 19.07.2024г. | Лист №6 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 7 | Всего листов выписки: 43 | Всего листов выписки: 43 |
| 64 | 512403.76 | 2270030.25 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 65 | 512404.01 | 2270021.79 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 66 | 512407.02 | 2270021.87 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 67 | 512407.21 | 2270013.98 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 68 | 512406.64 | 2270014.43 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 69 | 512400.02 | 2270005.67 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 70 | 512409.91 | 2269998.09 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 71 | 512412.25 | 2270001.2 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 72 | 512417.81 | 2269997.04 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 73 | 512415.13 | 2269993.49 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 74 | 512418.43 | 2269990.99 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 75 | 512419.4 | 2269992.27 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 76 | 512422.51 | 2269989.94 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 77 | 512421.26 | 2269988.08 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 78 | 512427.02 | 2269983.75 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 79 | 512426.61 | 2269985.87 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 80 | 512428.26 | 2269986.13 | - | 0.1 | данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат привоенности удостоверяется
 Федеральной службой по техническому и кадастровому обслуживанию объектов недвижимости
 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА ЭЛЕКТРОННО
 Регистрационный №: 73-00-2024 от 18.09.2024.

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 34

| Лист №6 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 7 | | Всего листов выписки: 43 | |
|--------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Здание | | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | | |
| 73-24-021/002-9767 | | | | | |
| Квандерный номер: | 19.07.2024г. | Лист №6 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 7 | Всего листов выписки: 43 | Всего листов выписки: 43 |
| 81 | 512429.03 | 2269987.17 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 82 | 512431.64 | 2269985.24 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 83 | 512432.79 | 2269986.75 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 84 | 512435.5 | 2269984.68 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 85 | 512434.39 | 2269983.22 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 86 | 512436.61 | 2269981.94 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 87 | 512432.86 | 2269976.8 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 88 | 512443.97 | 2269978.25 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 89 | 512450.9 | 2269972.98 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 90 | 512449.58 | 2269971.25 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 91 | 512450.92 | 2269970.25 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 92 | 512452.21 | 2269971.99 | - | 0.1 | данные отсутствуют |
| 1 | 512467.98 | 2269960 | - | 0.1 | данные отсутствуют |

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м

данные отсутствуют

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м

данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат привоенности удостоверяется
 Федеральной службой по техническому и кадастровому обслуживанию объектов недвижимости
 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА ЭЛЕКТРОННО
 Регистрационный №: 73-00-2024 от 18.09.2024.


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 35

| | | | |
|--|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 7 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 7 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-9767 | | | |
| 3. Сведения о характеристиках точек пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | |
| Система координат 73.2 | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | Средняя квадратическая погрешность | |
| | | определения | координат |
| X | У | III | II2 |
| 2 | 3 | 4 | 5 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |


| | | |
|--|---|-------------------|
|  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| Сведения о выполнении должности Сведения о выполнении должности Сведения о выполнении должности РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дистанционно: 47.000.2023 от 18.09.2024 | | |

Раздел 6 Лист 36


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях объекта недвижимости


| | | | |
|--|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 6 | Всего листов раздела 6: 6 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-9767 | | | |
| План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости) | | | |





| | |
|--|---|
| Масштаб 1 | Условные обозначения |
|  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| Сведения о выполнении должности Сведения о выполнении должности Сведения о выполнении должности РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дистанционно: 47.000.2023 от 18.09.2024 | |
| ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | |
|--|--------------------------|
| Лист 37 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | Всего разделов: 6 |
| Кадастровый номер: | 73:24:021002:9767 |
| План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости) | |
| Учетный номер части: 1 | |
|  | |
| Масштаб 1 | |
| Условные обозначения: | |

| | |
|---|--|
|  | |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000058760563E3D2B376AC5D5421108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.05.2023 по 19.09.2024 | |
| полное наименование должности | |
| инициалы, фамилия | |


| | |
|--|--------------------------|
| Лист 38 | |
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | Всего разделов: 6 |
| Кадастровый номер: | 73:24:021002:9767 |
| План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости) | |
| Учетный номер части: 1 | |
|  | |
| Масштаб 1 | |
| Условные обозначения: | |

| | |
|---|--|
|  | |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000058760563E3D2B376AC5D5421108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.05.2023 по 19.09.2024 | |
| полное наименование должности | |
| инициалы, фамилия | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 39

| | | | |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Здание | | Здание | |
| вид объекта недвижимости | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 4 раздела 6 | Всего листов раздела 6: 6 | Лист № 4 раздела 6 | Всего листов раздела 6: 6 |
| 19.07.2024г. | | 19.07.2024г. | |
| Кадастровый номер: | | 73:24:021002:9767 | |
| План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости) | | Учетный номер части: 2 | |




Масштаб 1

Условные обозначения

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сертификат ключевых записей удостоверяющей организации: 73:24:021002:9767 | |
| | Выдана: 14.04.2024 14:05:03 | |
| | Регистрация: кадастра и картографии | |
| | Действительна: с 27.08.2023 по 19.09.2024 | |

Лист 40

| | | | |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Здание | | Здание | |
| вид объекта недвижимости | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 5 раздела 6 | Всего листов раздела 6: 6 | Лист № 5 раздела 6 | Всего листов раздела 6: 6 |
| 19.07.2024г. | | 19.07.2024г. | |
| Кадастровый номер: | | 73:24:021002:9767 | |
| План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости) | | Учетный номер части: 3 | |

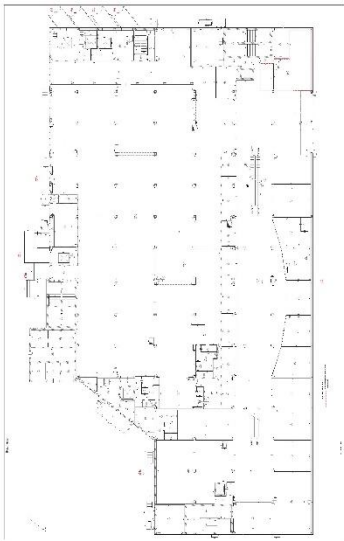


Масштаб 1

Условные обозначения

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сертификат ключевых записей удостоверяющей организации: 73:24:021002:9767 | |
| | Выдана: 14.04.2024 14:05:03 | |
| | Регистрация: кадастра и картографии | |
| | Действительна: с 27.08.2023 по 19.09.2024 | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | | | |
|--|---------------------------|--|--------------------------|
| Здание | | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | |
| Лист № 6 раздела 6 | Всего листов раздела 6: 6 | Лист № 6 раздела 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кладовый номер: 73-24/02/002-9767 | | | |
| План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости) | | | |
|  | | | |
| Условные обозначения: | | Масштаб 1 | |

Лист 41

| | | | |
|--|--|--|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| Электронный подписан | | Электронный подписан | |
| Сертификат привязан к электронной подписи | | Сертификат привязан к электронной подписи | |
| Решение об отмене электронной подписи государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» от 19.07.2024г. | | Решение об отмене электронной подписи государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» от 19.07.2024г. | |
| ИНН/ОГРН | | ИНН/ОГРН | |
| Инициалы, фамилия | | Инициалы, фамилия | |

Рядом 6.1 Лист 42

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости


| | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|--|--------------------------|
| Здание | | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 6.1 | Всего листов раздела 6: 6 | Лист № 1 раздела 6.1 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кладовый номер: 73-24/02/002-9767 | | | |

| Участки | Основная характеристика, единица измерения | | | Описание местоположения части | Содержание ограничений в пользовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------|--|----------|---------------------|--|--|
| | тип | значение | единица измерения | | |
| 1 | площадь | 6606.4 | в квадратных метрах | помещения покоевого этажа: №№ части 1, 39, 45, 51, 52, 1 этажа: №№ часть 4, часть 5, 6, 10, 12, 17-21, часть 36, 35, 69-73, часть 78, 79-81, 2 этажа: №№ 13, 15-20, 24, 27-29, 31-34, часть 35, 36-39, часть 40, 48, 49, 61-70, 88-102, 112-117, часть 118, 141-143, 158-168, помещения покоевого этажа: №№ часть 11, 39-45, 51, 52, 1 этажа: №№ часть 4, часть 5, 6-10, 12, 17-21, часть 36, 35, 69-73, часть 78, 79-81, 2 этажа: №№ 13, 15-20, 24, 27-29, 31-34, часть 35, 36-39, часть 40, 48, 49, 61-70, 88-102, 112-117, часть 118, 141-143, 158-168, помещения покоевого этажа: №№ часть 11, 39-45, 51, 52, 1 этажа: №№ часть 4, часть 5, 6-10, 12, 17-21, часть 36, 35, 69-73, часть 78, 79-81, 2 этажа: №№ 13, 15-20, 24, 27-29, 31-34, часть 35, 36-39, часть 40, 48, 49, 61-70, 88-102, 112-117, часть 118, 141-143, 158-168 | данные отсутствуют |
| | площадь | 0 | в метрах | | |
| | объем | 0 | в кубических метрах | | |
| 2 | площадь | 157 | в квадратных метрах | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| | прозрачность | 0 | в метрах | | |
| 3 | объем | 24.9 | в кубических метрах | данные отсутствуют | 73.24/02/002-9767-73/049/2019-80, 2019-08-09 |
| | прозрачность | 0 | в метрах | | |
| | объем | 0 | в кубических метрах | данные отсутствуют | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | |
| Электронный подписан | | Электронный подписан | |
| Сертификат привязан к электронной подписи | | Сертификат привязан к электронной подписи | |
| Решение об отмене электронной подписи государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» от 19.07.2024г. | | Решение об отмене электронной подписи государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» от 19.07.2024г. | |
| ИНН/ОГРН | | ИНН/ОГРН | |
| Инициалы, фамилия | | Инициалы, фамилия | |

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------|---|
| Лист 43 | | | |
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №2 раздела 6.1 | Всего листов раздела 6.1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 43 |
| 19.07.2024г. | | | |
| Кладовый номер: | | | |
| 73:24:021002:9767 | | | |
| 4 | площадь прозрачность | 1111,7 0 | часть помещения 5 на 1 этаже 73:24:021002:9767-73:049/2019:97, 2019-12-31 |
| | объем | 0 | |
| | | | в кубических метрах |

| | |
|--|-----------------|
|  | |
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | ИНТЕРНЕТ. ФИЛИЯ |
| ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| Сведения о выдании электронной подписи: ФИЛИАЛ ПАО «Сбербанк России» в г. Москве РЕГИСТРАЦИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА Регистрационный номер: 770902021 от 19.07.2024 | |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | |

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (38/44)

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г.

Уполномоченные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (г.Ульяновск, ул.Ломоносова,138) полное наименование органа регистрации прав

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

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

| | | | |
|--|---|-------------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | Раздел 1 Лист 1 | |
| вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 5 | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 10.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: | 73-24-021002-97 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 73-24-021002 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.02.2009 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Завойковский, пр-кт Ульяновский, 1 | | |
| Площадь, кв.м: | 10448 +/- 36 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 29067089,6 | | |
| Кадастровое номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 73-24-021002-9767 | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | Для торгового комплекса | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Другие отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Плешикова Наталья Сергеевна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НАДЕЖНЫЕ ПАРТНЕРЫ", 7327035050 | | |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сторона: правообладатель/правообладатель | |
| | Идентификационный номер государственной регистрации: 4481 | |
| | РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| | Формирование с 17.06.2022 по 18.09.2024 | |

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | Раздел 2 Лист 2 | |
| вид объекта недвижимости | | Всего листов выписки: 5 | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 10.07.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: | 73-24-021002-97 | | |


| | | | |
|-----|---|-------|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "Надежные инвестиции" |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 73-24-021002-97-73/049/2024-71 10.07.2024 13:59:18 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без государственного в силу закона соглашения третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | | |
| 5.1 | лице: | | |
| | дате государственной регистрации: | | |
| | номер государственной регистрации: | | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 10.07.2024 по 31.03.2038 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Амава Групп", ИНН: 5410071220 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | | Правила поверяемого управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "Надежные инвестиции", № 5364-С/Д, выдан 26.04.2023 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН | инициалы, фамилия |
| | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | Сторона: правообладатель/правообладатель | |
| | Идентификационный номер государственной регистрации: 4481 | |
| | РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | |
| | Формирование с 17.06.2022 по 18.09.2024 | |

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г.


Лист 3

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | |
|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 5 | | |
| 10.07.2024г. | | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-97 | | |
| 6 | Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: | |
| 7 | Сведения о внесении изменений или λοιщений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 8 | Ипотека в силу закона | |
| 9 | Дата государственной регистрации: | 10.07.2024 13:59:18 |
| 10 | номер государственной регистрации: | 73-24-021002-97-73/049/2024-72 |
| 11 | Срок действия с: | 10.07.2024 по 30.05.2031 |
| 12 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 данные отсутствуют |
| 13 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | ДЮСГОВОР КУПИИ-ПРОЦАЖИ № 074_ДКП_1, выдан 22.04.2024 данные отсутствуют |
| 14 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без объектов в силу закона согласно третьему лица, органа: | |
| 15 | Сведения об утрате залогом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| 16 | Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: | |
| 17 | Сведения о внесении изменений или λοιщений в регистрационную запись об ипотеке: | |

| Полное наименование должности | | Документ подписан | |
|---|--|---|-------------------|
| | |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| Сведения об авторизованном пользователе | | | |
| Имя: АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ | | | |
| Регистрация: КАДАСТРА И КТОСТАТА.4481 | | | |
| Идентификатор: с 27.06.2022 по 18.09.2024 | | | |

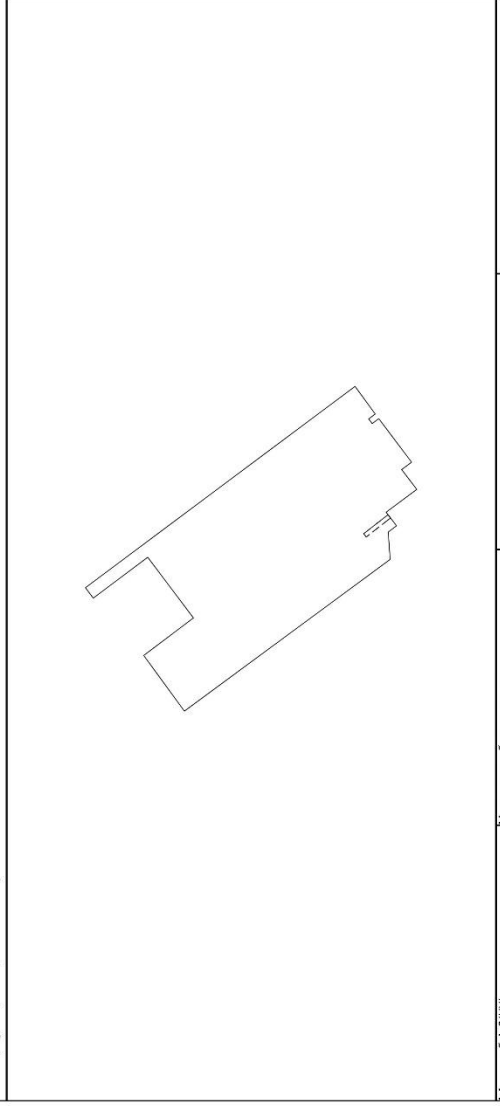
Лист 4


| Земельный участок вид объекта недвижимости | | |
|---|--|--------------------|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 5 | | |
| 10.07.2024г. | | |
| Кадастровый номер: 73-24-021002-97 | | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации земельного участка и/или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Практикования и сведения о наличии установленных, но не государственных закладной, о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |
| 12 | Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок и/или земельно-сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |

| Полное наименование должности | | Документ подписан | |
|---|--|---|-------------------|
| | |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| Сведения об авторизованном пользователе | | | |
| Имя: АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ | | | |
| Регистрация: КАДАСТРА И КТОСТАТА.4481 | | | |
| Идентификатор: с 27.06.2022 по 18.09.2024 | | | |

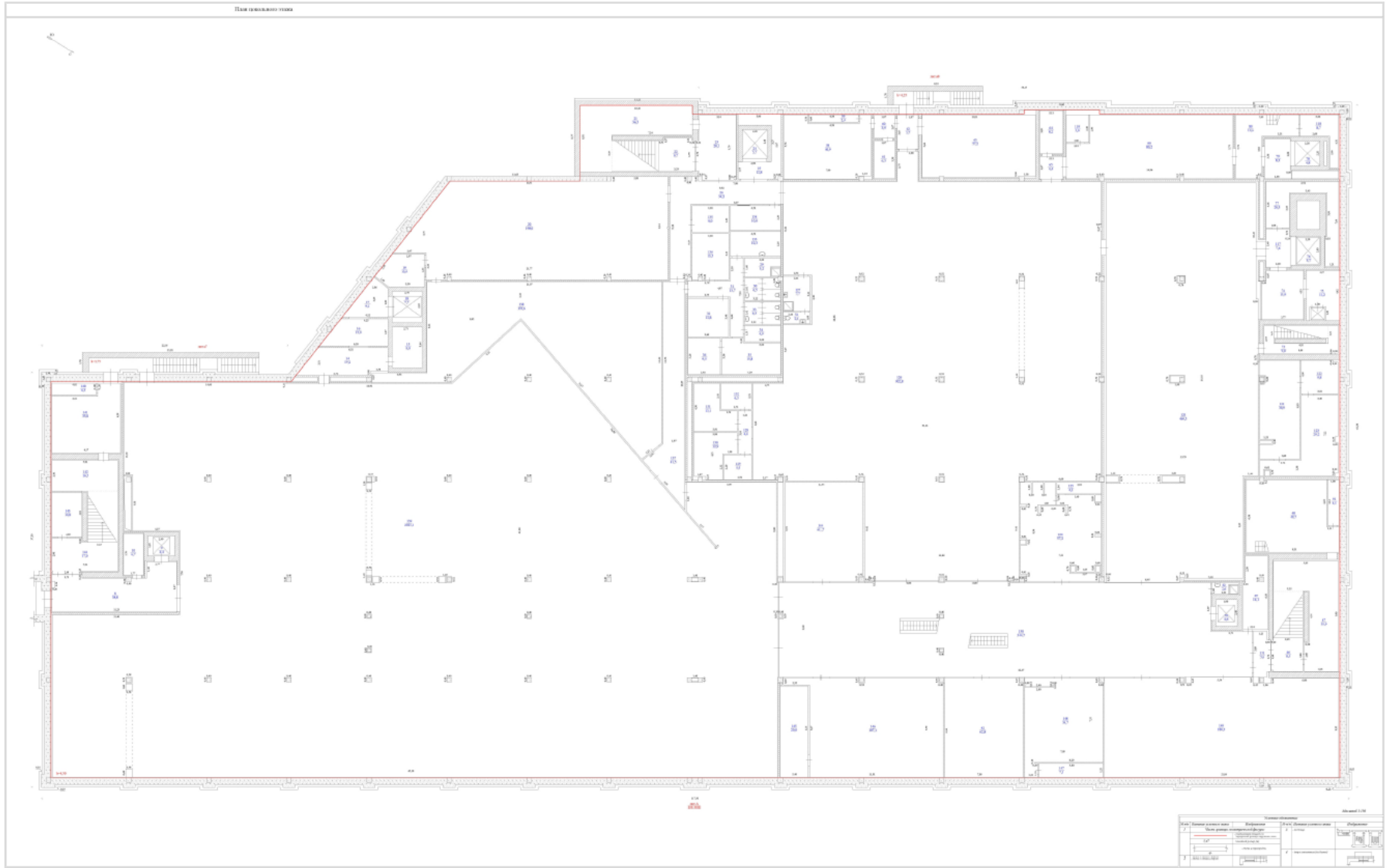
Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка
 Раздел 3 - Лист 5

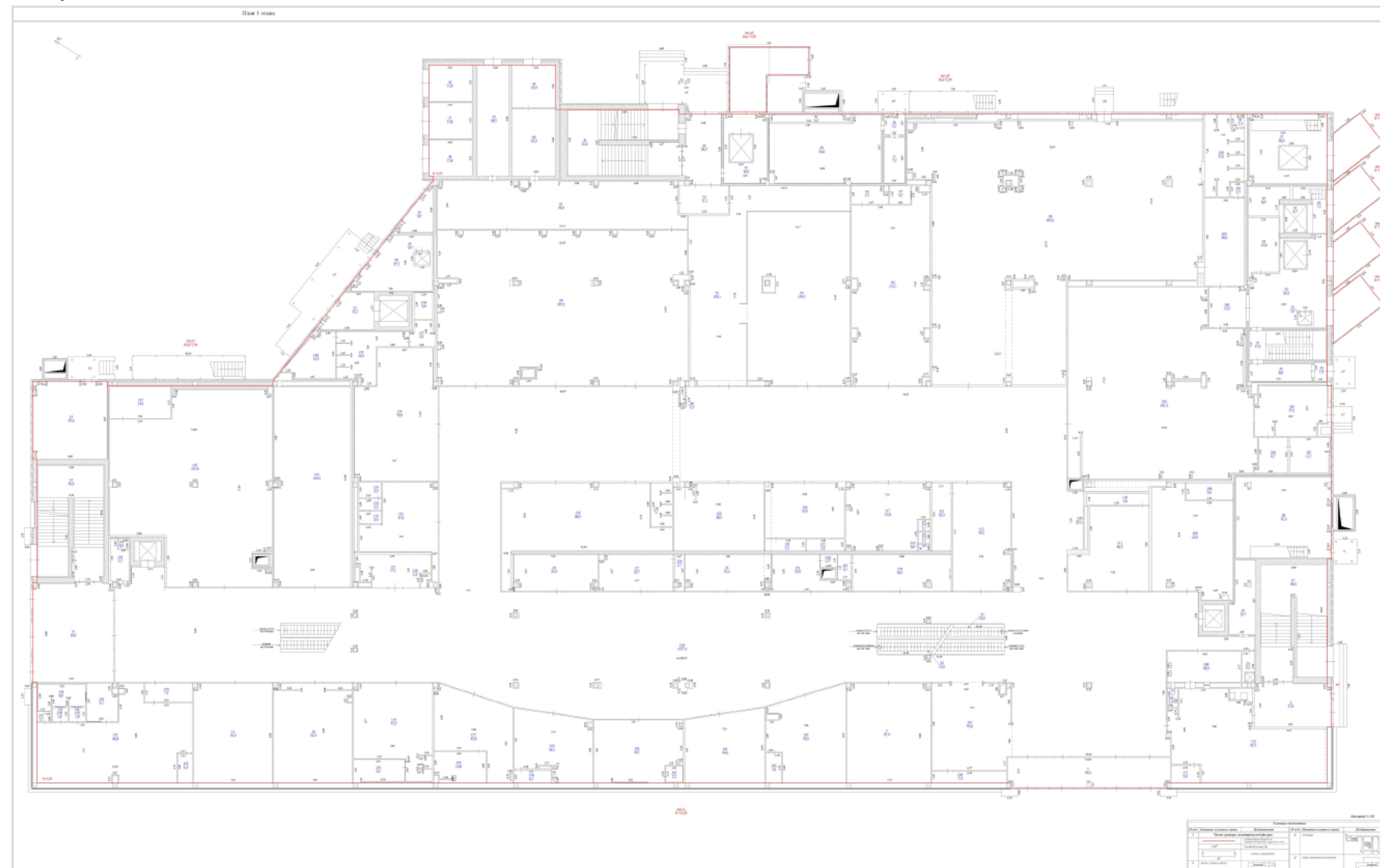
| | | |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | |
| вид объекта недвижимости | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего листов выписки: 5 |
| 10.07.2024г. | | |
| Кадастровый номер: 73:24:021002:97 | | |
| План (схема) земельного участка | | |
|  | | |
| Масштаб 1:2000 | | |
| Условные обозначения: | | |
| полное наименование должности | подпись | подпись |


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРВИСА ОБЩЕГОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
 ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ
 УСТРОЙСТВУ И КАДАСТРУ ФОНДА
 Регистрационный № 73:06:2023:106:16.09.2024

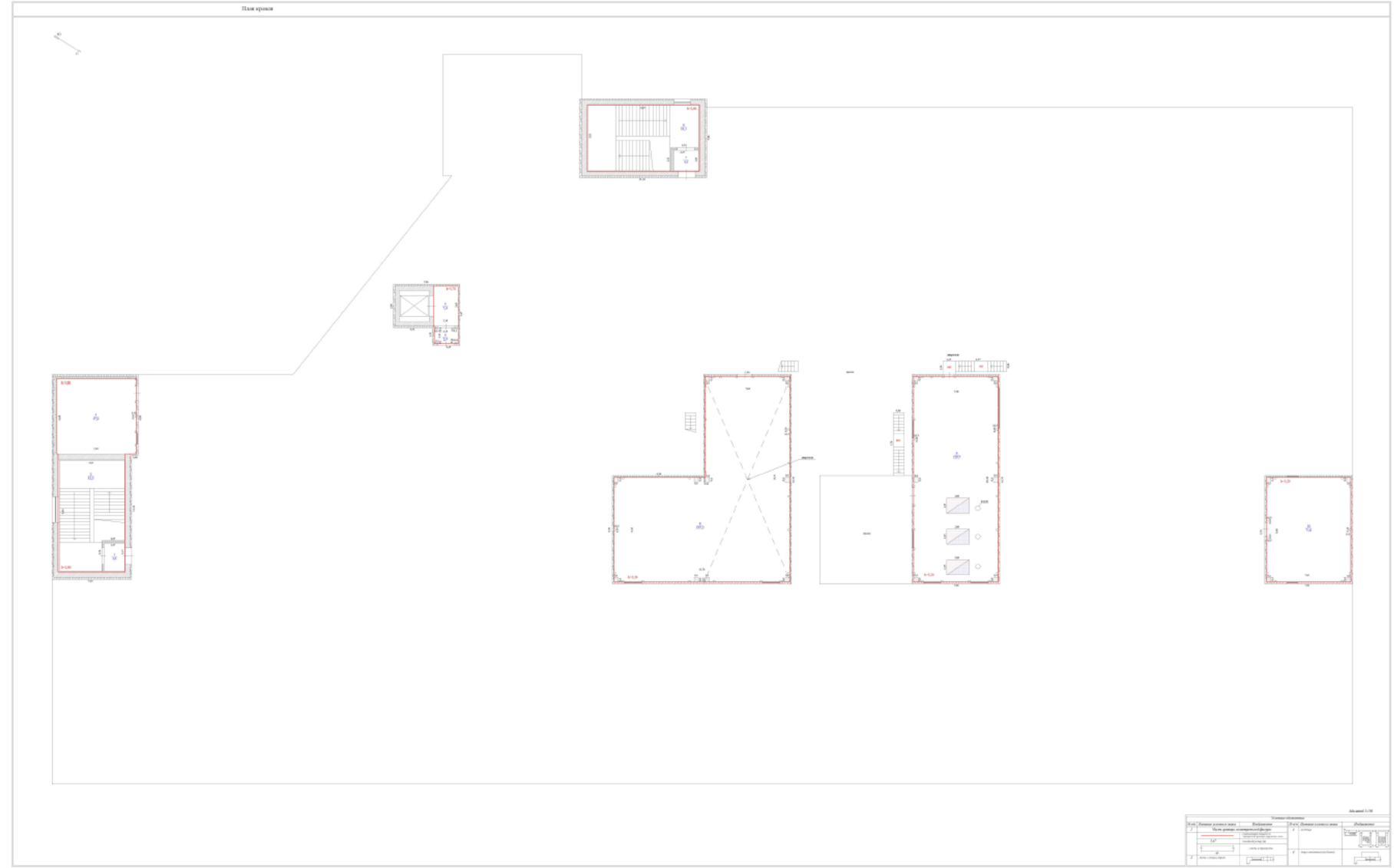
Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.



Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.



Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.





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. | Производство – складские помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 3942 | 3634 | 2694 |
| | Эксплуатационные расходы | 2910 | 2480 | 1810 |
| 2 | Санкт-Петербург | | | |
| 2.1. | Офисные помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 8442 | 7038 | 4680 |
| 2.2. | Торговые помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 9105 | 7390 | 5839 |
| 2.3. | Производство – складские помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 2855 | 2542 | 1848 |
| | Эксплуатационные расходы | 2192 | 1922 | 1265 |
| 3 | Московская область | | | |
| 3.1. | Производство – складские помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 2220-3410 | 1790 - 3008 | 1280 - 2410 |

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

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

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

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

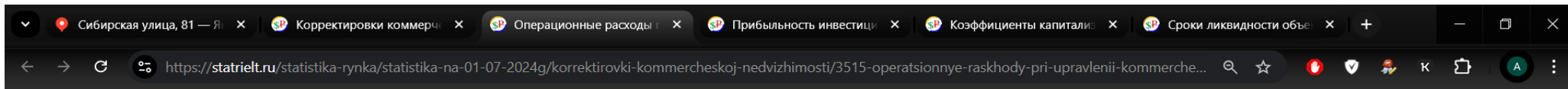
Значения ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов

Таблица 30. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты – эксперты-оценщики. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва | 9,8% | 5,7% | 13,9% |
| 2 | Санкт-Петербург | 11,7% | 7,7% | 15,8% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 11,1% | 7,0% | 15,1% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 11,1% | 7,0% | 15,1% |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел. | 10,9% | 6,8% | 15,0% |

Таблица 31. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты – эксперты-оценщики. Стрит-ритейл

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва | 10,4% | 5,5% | 15,2% |
| 2 | Санкт-Петербург | 12,4% | 7,6% | 17,3% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 11,7% | 6,9% | 16,5% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. | 11,7% | 6,9% | 16,5% |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел. | 11,6% | 6,7% | 16,4% |



Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.07.2024 г.)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,05 | 0,40 | 0,21 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,06 | 0,38 | 0,21 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,04 | 0,39 | 0,20 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,03 | 0,38 | 0,19 |

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

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

© 2013 – 2024 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г: Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3515-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2024-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| Объекты производственного назначения | | | | | | | |
| 1 | Производственные здания и помещения | 6 | 19 | 12 | 10 | 11 | 14 |
| 2 | Складские здания и помещения отапливаемые | 2 | 14 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 3 | Складские здания и помещения неотапливаемые | 2 | 15 | 8 | 7 | 8 | 10 |
| 4 | Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей) | 3 | 15 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 5 | Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения | 4 | 12 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 6 | Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием | 3 | 8 | 5 | 4 | 5 | 6 |
| 7 | Автозаправочные станции и комплексы (АЗС) | 7 | 18 | 12 | 10 | 11 | 14 |
| 8 | Нефтебазы | 11 | 29 | 19 | 16 | 18 | 23 |
| 9 | Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельхозхоз животных, овощей, фруктов- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 4 | 20 | 10 | 8 | 10 | 12 |
| 10 | Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 4 | 15 | 9 | 8 | 9 | 11 |
| 11 | Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 9 | 23 | 14 | 12 | 13 | 17 |
| 12 | Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно) | 8 | 26 | 16 | 14 | 15 | 19 |
| Объекты общественного назначения | | | | | | | |
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 3 | 14 | 8 | 7 | 8 | 10 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения | 6 | 17 | 11 | 9 | 10 | 13 |
| 15 | Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 5 | 17 | 10 | 8 | 10 | 12 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) | 2 | 11 | 6 | 5 | 6 | 7 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 2 | 11 | 6 | 5 | 6 | 8 |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке | 5 | 12 | 8 | 6 | 7 | 9 |
| 19 | Придорожные гостиницы, мотели | 3 | 10 | 6 | 5 | 6 | 7 |
| 20 | Базы отдыха, санатории | 6 | 13 | 9 | 8 | 9 | 11 |
| 21 | Автосалоны (капитальные здания) | 4 | 11 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 22 | Автосервисные и авторемонтные здания и помещения | 3 | 8 | 5 | 4 | 5 | 6 |
| Вспомогательные здания | | | | | | | |
| 23 | Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения | | | | по срокам зданий основного назначения | | |

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламной объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhivosti-na-01-07-2024-goda>

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 12 мес., с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность за года по ним составила 12,72%

► 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 0,63%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят Согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statielt.ru>, данные по состоянию на 01.07.2024 г.) и принят на уровне 6 месяцев (среднее значение по РФ для торговых центров). В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,16%

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 | - | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | - | | | | |
| Несистематический риск | | | | | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | - | | | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | - | | | | |
| Недополучение платежей | динамичный | 1 | | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | - | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | - | | | | |
| Количество наблюдений | | 2 | - | - | - | - |
| Взвешенный итог | | 2 | - | - | - | - |
| Сумма | | 2 | | | | |
| Количество факторов | | 8 | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | 0,25 | | | | |
| Итоговая премия за риск | | 0,25% | | | | |

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

| Название управляющей компании | Размер вознаграждения за управление |
|---|--|
| ООО «УК «Альфа-Капитал» | Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2% |
| ЗАО «Газпромбанк-Управление активами» | Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5% |
| ООО «Спектр Инвест-Управление активами» | 1% -2% годовых от средней стоимости активов |
| Принятое значение | 0,75% |

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 20,10%

| Расчет ставки дисконтирования | |
|--|---------------|
| Элемент | Значение |
| Безрисковая ставка дохода | 12,72% |
| Премия за специфический риск | 0,25% |
| Премия за низкую ликвидность | 6,36% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 0,75% |
| Итоговая ставка дисконтирования | 20,10% |

Источники: Анализ Исполнителя