



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

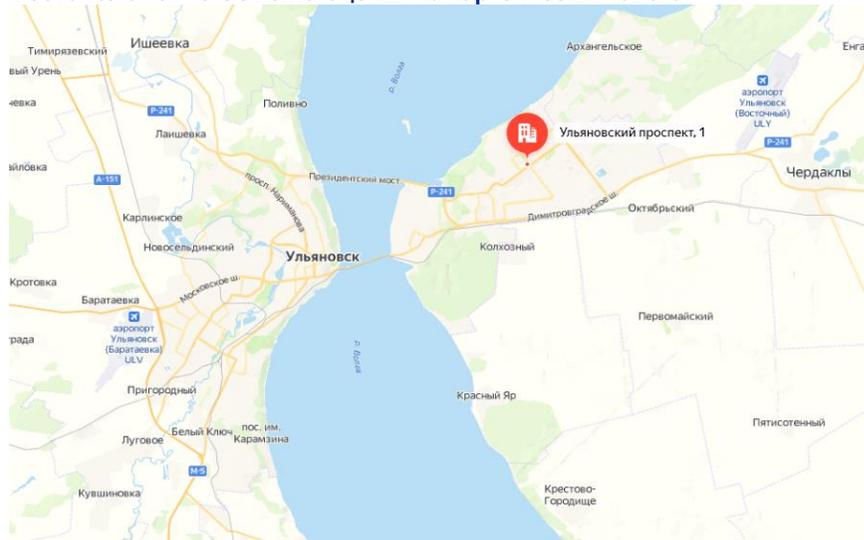
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №19072024/79 от 19 июля 2024 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20240807-1 от 07 августа 2024 г.
Общая информация, 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)

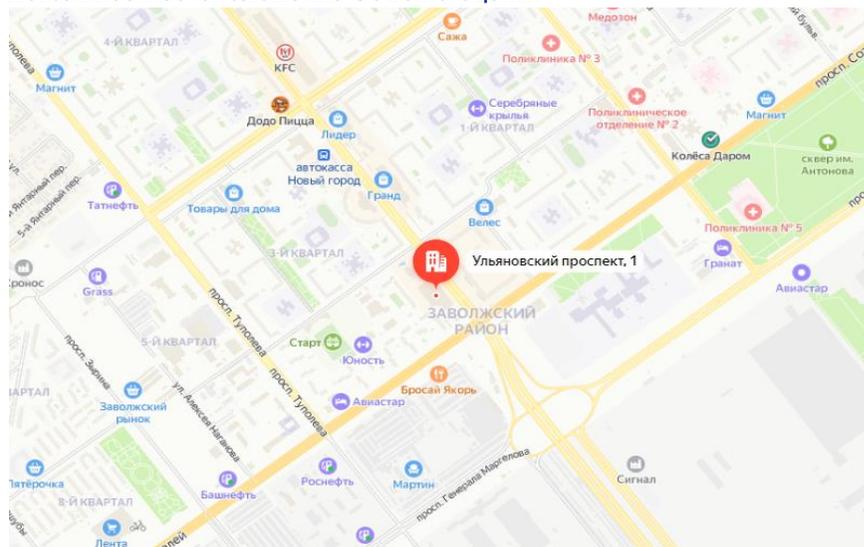
Описание Объекта оценки

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

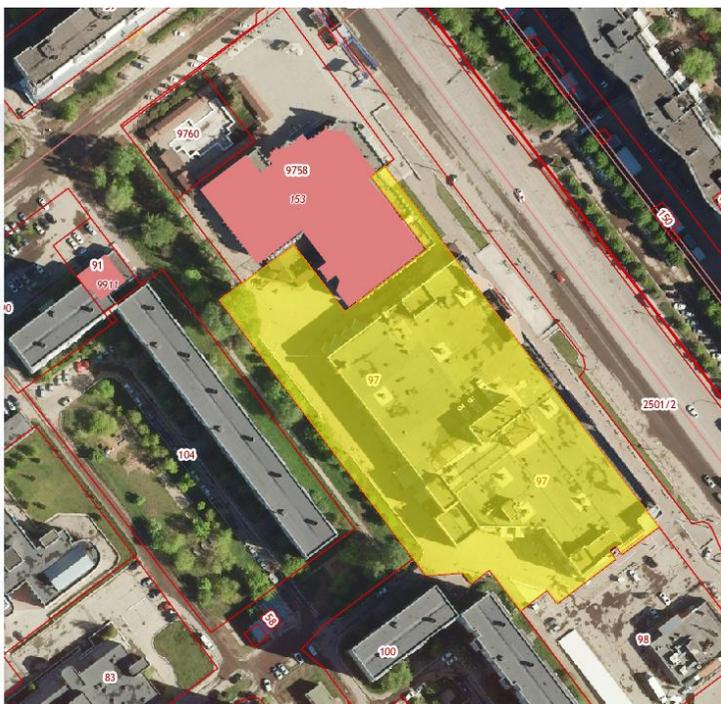
Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, 1

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

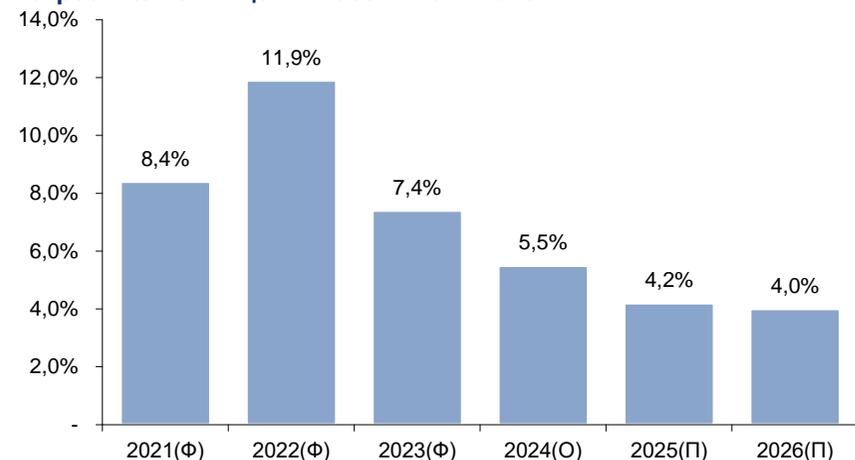
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

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

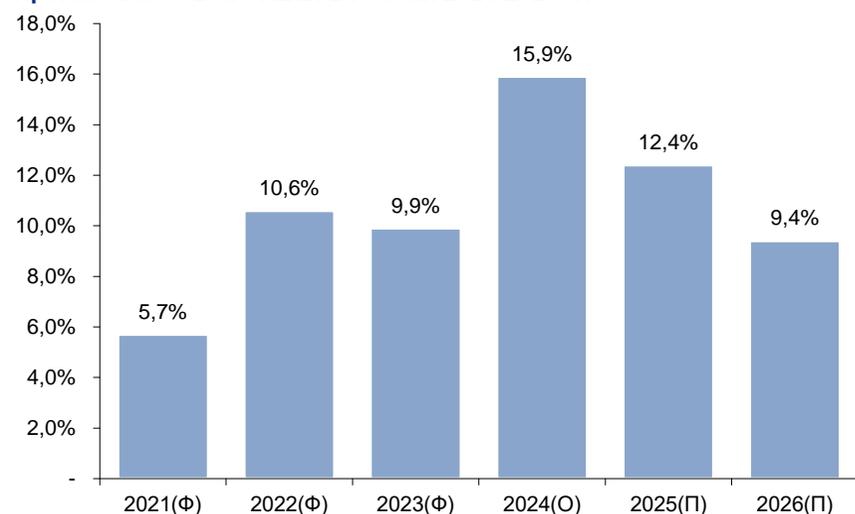
Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

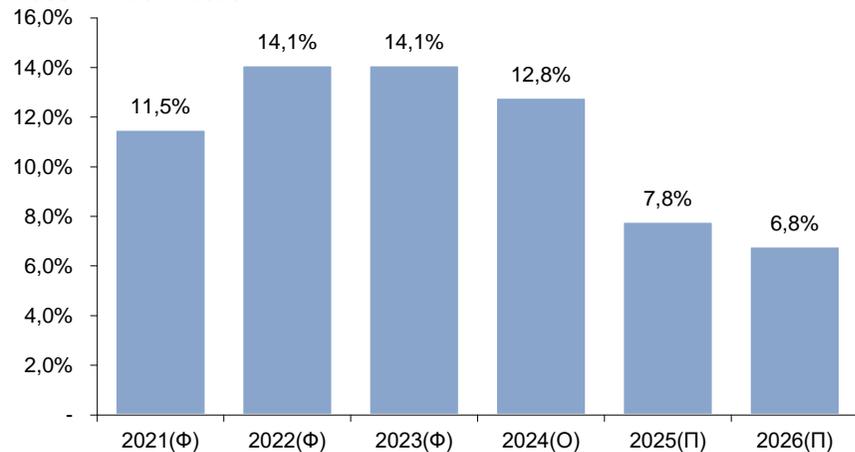
- ▶ Инфляция в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года. Текущий рост цен заметно ниже наблюдавшегося в III — IV кварталах 2023 года
- ▶ Несмотря на замедление по сравнению с осенними месяцами, темпы роста цен остаются высокими по широкому кругу товаров и услуг
- ▶ В марте показатели 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

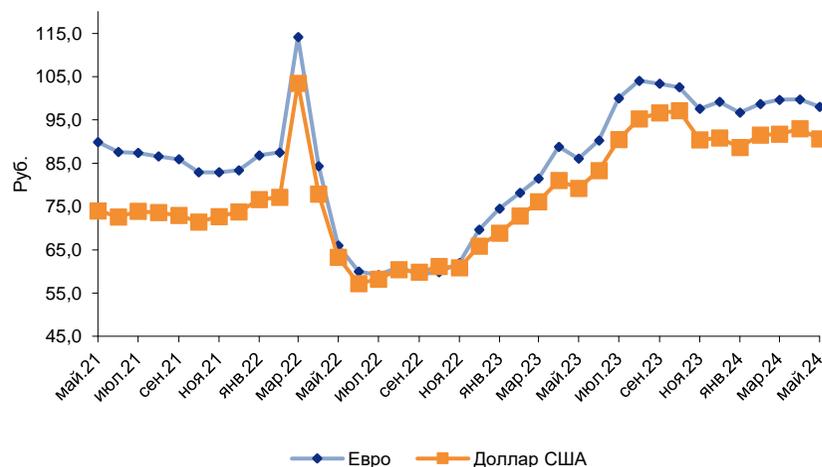
Анализ рынка Объекта оценки (3/11)

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.

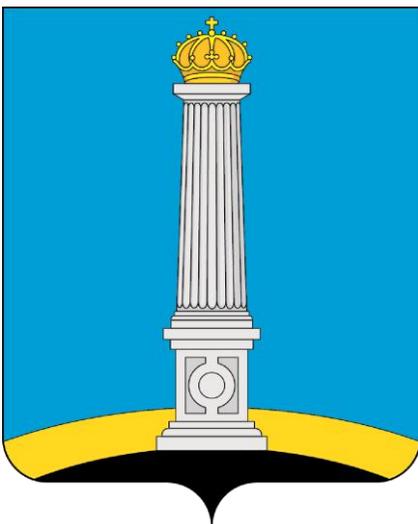
Валютный курс

- ▶ 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

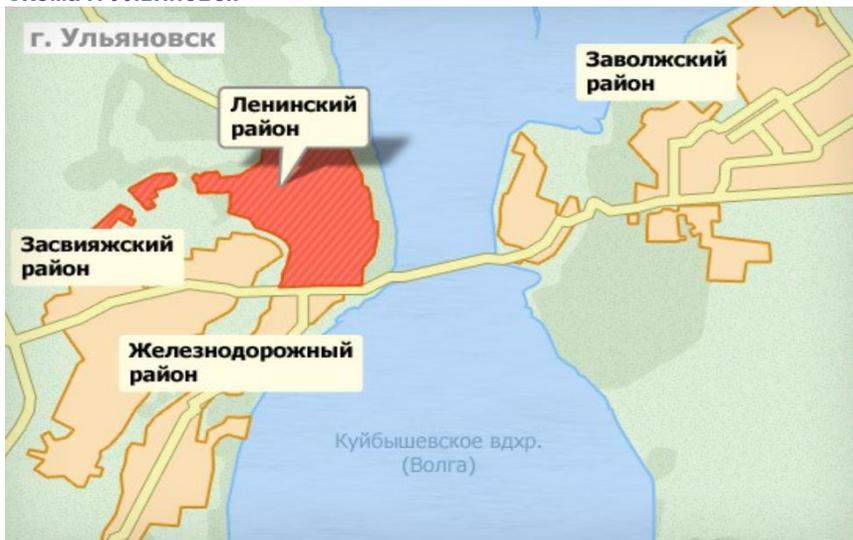
Напряженность на рынке труда еще больше усиливается, что создает предпосылки для дальнейшего роста трудовых доходов высокими темпами. Такой рост доходов будет поддерживать сильный потребительский спрос даже при повышенной норме сбережений, которая к тому же несколько снизилась в 1 кв. 2024 г.

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

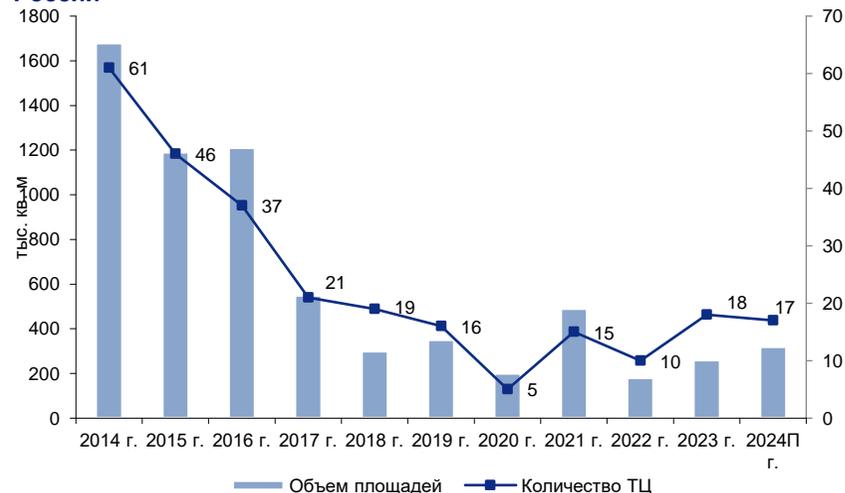
Анализ рынка Объекта оценки (7/11)

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_ploschad_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_ploschad_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_prodzahu_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:

$$PФ = SFF * Kэ$$

где $Kэ$ — 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

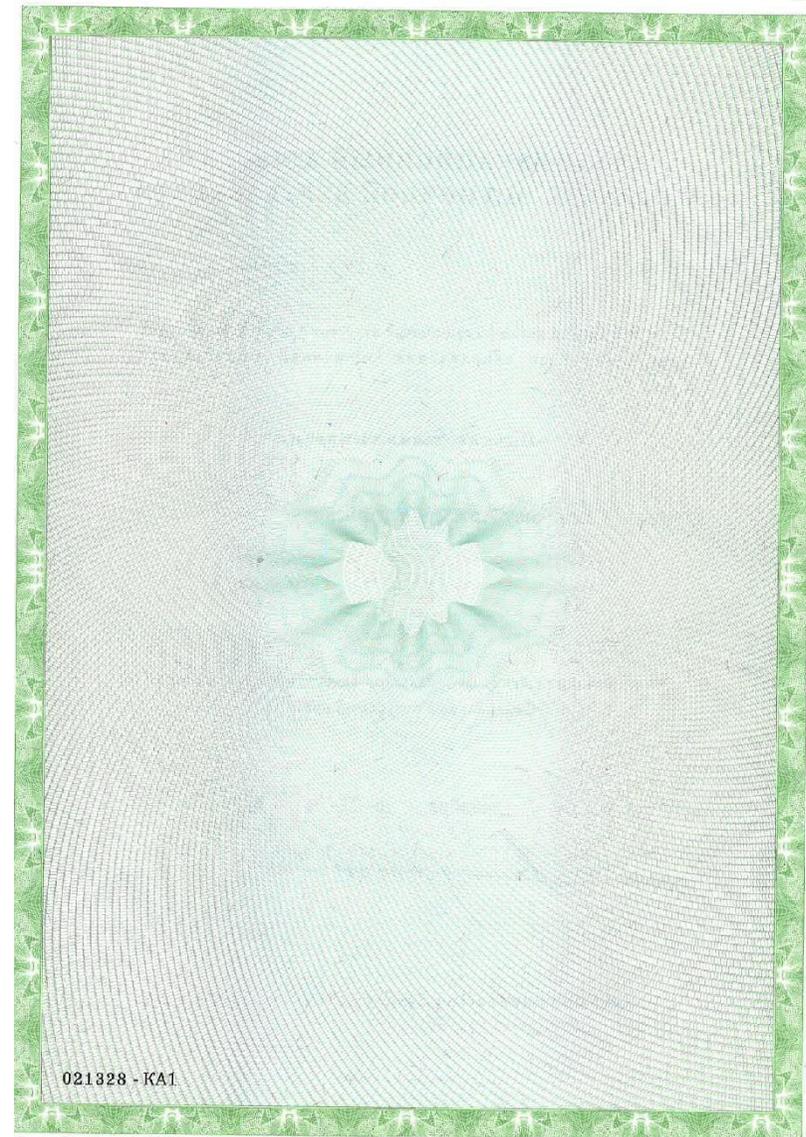


info@smao.ru
www.smao.ru

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 какое-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.офис 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, претензия), 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 Идентификатор: Милушева Виктория Павловна, эл. почта: MilushevaVP@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 какое-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, повлекшие 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, претензия), 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 Айнура 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
Ибрагимова Ильмира 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
Ибрагимова Ильмира 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												
Спиридонова Любовь Викторовна ИП МТ	601	01.04.2015	154,759	154,759	161,465	170,235	170,235	170,235	170,235	170,235	170,235	170,235	170,235	170,235
ТАБАЧНЫЙ РЯД ООО	20-16	01.06.2016	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	367,500	367,500	367,500
ТВОЕ	499	12.11.2012	55,891	55,891	55,891	55,891	55,891	55,891	55,891	55,891	55,891	55,891	55,891	55,891
Торговый дом КОНСУЛ ООО	08-20	06.07.2020	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	39-22	01.02.2022	5,744	5,788	5,788	5,788	5,788	5,788	5,788	5,788	5,788	5,788	5,788	5,788
ТРИУМФ ООО	05-18	12.03.2018	7,490	7,490	7,490	7,490	7,490	7,490	7,490	8,014	8,014	8,014	8,014	8,014
Труболазов Андрей Олегович ИП	12-19	05.08.2019	-	-	-	-	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,420	61,800	61,800
Фефелова Ю.А	429	01.04.2012	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	561	11.10.2013	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	615	15.04.2015	120,366	120,366	120,366	128,519	132,402	132,402	132,402	132,402	132,402	132,402	132,402	132,402
Хайругдинова Лейсен Минерисовна	07-16	02.03.2016	182,040	182,040	182,040	182,040	182,040	182,040	182,040	182,040	82,212	-	-	-
Хамидуллина Алия Маратовна	68-23	07.08.2023	146,289	146,289	146,289	146,289	146,289	146,289	146,289	146,289	151,480	160,918	160,918	160,918
Химич А.В. ИП	623	26.06.2015	-	47,874	104,760	104,760	104,760	104,760	104,760	104,760	104,760	104,760	104,760	34,920
Хлынов Владислав Олегович	64-23	01.04.2023	138,521	138,521	138,521	138,521	138,521	138,521	138,521	138,521	138,521	138,521	138,521	140,437
Хо Тхи Тхам	12-20	10.09.2020	8,000	8,000	8,000	8,000	2,133	-	-	-	-	-	-	-
Ходева Наталья Владимировна ИП	412	01.04.2013	66,249	66,249	68,243	69,098	69,098	69,098	69,098	69,098	69,098	69,098	69,098	69,098
Храброва Людмила Витальевна ИП	18-18	01.10.2018	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000
Хуршудьян А.Р.	446	01.04.2012	99,207	99,207	99,207	109,128	109,128	109,128	109,128	109,128	109,128	109,128	109,128	109,128
Шабалин Артем Викторович	66-23	23.05.2023	37,399	37,399	37,399	40,476	40,476	40,476	40,476	40,476	40,476	40,940	40,940	40,940
Шагова Н.П.	29-21	01.10.2021	60,323	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	85,000	93,500
Шин Антон Алексеевич	636	20.10.2015	46,623	46,623	46,623	48,954	48,954	48,954	48,954	48,954	48,954	48,954	48,954	48,954
ЭЛИТА ООО	54-22	15.09.2022	79,331	79,331	79,331	79,331	79,331	87,264	87,264	87,264	87,264	87,264	87,264	87,264
ЭСТЕЛЬ СЕРВИС ПОВОЛЖЬЕ ООО	77-24	19.02.2024	60,000	60,000	61,376	62,580	62,580	62,580	62,580	-	-	-	-	-
Юсифова Айнура Видади Кызы ИП	67-23	01.06.2023	-	-	-	-	-	-	-	-	5,204	113,525	125,475	125,475
Юсифова Махбуба Гусейн кызы ИП	09-20	06.07.2020	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	39-16	25.11.2016	76,380	77,731	77,731	77,731	77,731	77,731	77,731	77,731	77,731	77,731	77,731	77,731
			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

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	-	-	-	-			
Окучева 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 Айнура 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	-	-	-	-	-	-		
Кологрова 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		

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	-	-	-	-	-			
Муштакина 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	-	-			
Папулина 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			
Садькова 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			
Труболозов 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
Андрушевич 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
Кологреева 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
Садыкова 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 НДС 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 НДС 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.)

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: 73-24-021002-9767		
основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого имущества. № 70-23, выдан 27.09.2023, дата государственной регистрации: 14.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73-049/2024-224		
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 документарной записки или электронной записки:		
внесения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
вид: Аренда		
дата государственной регистрации: 06.06.2024, 14.20:31		
номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73-049/2024-221		
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: 73-24-021002-9767-73-049/2024-222		
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		
Сведения об операторе электронной подписи		
Имя: Александр Владимирович		
Регистрация: АИП, №4, ул.Свободы, 146/1, 4401		
Идентификатор: с:77.06.2022 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: 73-24-021002-9767		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной записки или электронной записки:		
внесения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
вид: Аренда		
дата государственной регистрации: 06.07.2023, 07:19:28		
номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73-049/2023-178		
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 03.07.2023 по 01.02.2028		
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Муниципальное образование "Меграфон Ритвети", ИНН: 7825695758		
данные отсутствуют		
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 документарной записки или электронной записки:		
внесения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
вид: Аренда		
дата государственной регистрации: 05.06.2023, 14:44:28		
номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73-049/2023-176		

Документ подписан		Инициалы, фамилия
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сведения об операторе электронной подписи		
Имя: Александр Владимирович		
Регистрация: АИП, №4, ул.Свободы, 146/1, 4401		
Идентификатор: с:77.06.2022 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: Срок действия с 05.06.2023 по 15.05.2028	Штрафная Светлана Викторовна 15.08.1968	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	Договор аренды недвижимого имущества. № 63-23. выдан 27.03.2023	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 записки или электронной записки.		данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют
	вид:	Аренда	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации:	22.03.2023, 13.43.40	
	номер государственной регистрации:	73-24-021002-9767-73.049/2023-133	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.03.2023 по 01.06.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	Договор аренды недвижимого имущества. № 48-22. выдан 22.06.2022	данные отсутствуют

Полное наименование должности		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		Стороной: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	
		ИНН: 7702764909	
		РЕГИСТРАЦИОННЫЙ № 48-22/2022-14811	
		Действителен с 27.06.2022 по 19.09.2024	

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.		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обязательной документарной записки или электронной записки.		данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют
	вид:	Аренда	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации:	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:	Срок действия с 01.04.2016 по 01.07.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Гриша-Ломо", ИНН: 7356014192	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение (с приложениями) 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 (перепайке), выдан 26.09.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01-489/2014-073	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 389 от 01.04.2012 (сод. 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 должности		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		Стороной: ООО "ЭФ СИ ДЖИ"	
		ИНН: 7702764909	
		РЕГИСТРАЦИОННЫЙ № 48-22/2022-14811	
		Действителен с 27.06.2022 по 19.09.2024	

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 11	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №9 раздела 2	Всего листов: 6
Лист №9 раздела 2	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>

Документ подписан	
Электронной подписью	
Сертификат привязан к следующему состоянию	
Адрес: Республика Башкортостан, Республика Агиди, Республика Икештюрт, 44811	
Идентификатор: с:77.06.2024 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 12	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №10 раздела 2	Всего листов: 6
Лист №10 раздела 2	Всего листов выписки: 43
19.07.2024г.	
Едиственный номер: 73-24-02/1002-9767	
4.11	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Аренда</p> <p>11.01.2017 16:53:22</p> <p>73-24-02/1002-9767-73/001/2017-2</p> <p>срок действия с 11.01.2017 с 11.01.2017 на 10 лет</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Жакарт", ДПН: 771985341</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Договор аренды торговых помещений № 22-16, выдан 08.06.2016, дата государственной регистрации: 11.01.2017, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-1</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды торговых помещений №22-16 от 08.06.2016, выдан 13.11.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 22-16 от 08 июня 2016г., 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" июня 2016 г., выдан 30.03.2020, дата государственной регистрации: 30.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-210</p>

Документ подписан	
Электронной подписью	
Сертификат привязан к следующему состоянию	
Адрес: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
Идентификатор: с:77.06.2024 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 13	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов выписки: 43
Всего разделов: 6	
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 обязательств поуступарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или копий в регистрационную запись об ипотеке:	
4.12	Аррета
	26.11.2014 01:00:00
	номер государственной регистрации: 73-73-01/489-2014-060
	срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости: 26.11.2014 по 31.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав 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 от 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

Полное наименование должности		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		Сертификат привязан к следующему удостоверяющему документу:	
		ИПШ: 7728551510	
		РЕГИСТРАЦИЯ: 64-54/2014-116/0000004481	
		Действителен с: 27.06.2022 по 18.09.2024	
		Инициалы, фамилия	

Лист 14	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Всего листов выписки: 43
Всего разделов: 6	
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 обязательств поуступарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или копий в регистрационную запись об ипотеке:	
4.13	Аррета
	25.12.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации: 73-73-01/127/2013-072
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: 25.12.2013 по 25.12.2025
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав 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 27.02.2015 к договору аренды недвижимого помещения № 535 от 29.05.2013, выдан 28.08.2015, дата государственной регистрации: 04.09.2015, номер государственной регистрации: 73-73-001-73/001/058-2015-288-1
	Дополнительное соглашение от 21.03.2016 к договору аренды недвижимого имущества № 535, выдан 29.05.2013, дата государственной регистрации: 19.05.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/024/2016-261/1

Полное наименование должности		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		Сертификат привязан к следующему удостоверяющему документу:	
		ИПШ: 7706783684	
		РЕГИСТРАЦИЯ: 64-54/2014-116/00000044106	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с: 27.06.2022 по 19.09.2024	
		Инициалы, фамилия	

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 15	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов выписки: 43
73-24-02/1002-9767	
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: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-7	
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: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-15	
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: 73-24-02/1002-9767-73/001/2017-36	
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: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-213	
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: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-214	
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: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-217	

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сторона: правообладатель/владелец/владелец доли	
		Имя: АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ	
		РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 73-04-02/1002-9767-73/049/2024-213	
		Дата регистрации: с 27.06.2024 по 18.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

Лист 16	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов выписки: 43
73-24-02/1002-9767	
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: 73-24-02/1002-9767-73/049/2024-220	
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 №6507 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: владелец/владелец/владелец доли	
		Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Информация: с 27.06.2024 по 19.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

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>

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>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 486 от 01 июля 2012 г., выдан 04.02.2021, дата государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021002-9767-73.049/2024-211</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого 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 июля 2012 г. 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: 73-73-01/247/2013-131</p> <p>Дополнительное соглашение 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 операторе государственной регистрации:
 ФИО: АИПЕВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ
 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР И КДАСТРОВАНИИ
 ИНН: 77-06-0202 от 18.09.2024

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 июля 2012 г. 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: 73-73-01/247/2013-131</p> <p>Дополнительное соглашение 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>

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 операторе государственной регистрации:
 ФИО: АИПЕВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ
 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР И КДАСТРОВАНИИ
 ИНН: 77-06-0202 от 18.09.2024

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>Арендв</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>лицо, в пользу которого установлены ограничения права и ограничение объекта недвижимости;</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: 73-01/305-2012-253</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 Сведения об операторе государственной регистрации: Адрес: Федеральная кадастровая палата Регистрация: 03.06.2024 № 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>Арендв</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>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и ограничение объекта недвижимости;</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> <p>Арендв</p> <p>29.11.2011 06:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 73-73-01/514/2011-114</p> <p>срок действия с 29.11.2011 на 7 лет</p> <p>Публичное акционерное общество "Летский мир", ИНН: 7729335029</p> <p>Данные отсутствуют</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.09.2011), № 2, выдан 05.01.2014, дата государственной регистрации: 13.05.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01/124/2014-434</p>

Полное наименование должности	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сведения об операторе государственной регистрации: Адрес: Федеральная кадастровая палата Регистрация: 03.06.2024 № 18.09.2024</p>	
Инициалы, фамилия	

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:		73-24-02/1002-9767	
<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>сведения 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:	73-24-02/1002-9767-73-049/2019-97	
	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 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	

Полное наименование должности		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		Сертификат приватного ключа/основание для использования электронной подписи	
		РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И ЕГРН	
		Информация с 17.06.2022 по 18.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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:		73-24-02/1002-9767	
<p>сведения 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>сведения 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:	73-24-02/1002-9767-73-049/2019-80	
	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	
	сведения 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 возвращении 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 КАДАСТРА И ЕГРН	
		Информация с 17.06.2022 по 18.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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 послуших, 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 пошение сделки об ограничении (обременении) права; Регистрации и пошение 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 (цвет объекта недвижимости) на земельном участке											
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: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ</td> <td>Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ</td> </tr> <tr> <td>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> <td>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> </tr> <tr> <td>Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024</td> <td>Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024</td> </tr> </table>		ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024	Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024
ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН										
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ										
Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ										
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ										
Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024	Действителен с: 17.06.2022 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 (цвет объекта недвижимости) на земельном участке											
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: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ</td> <td>Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ</td> </tr> <tr> <td>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> <td>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> </tr> <tr> <td>Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024</td> <td>Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024</td> </tr> </table>		ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024	Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024
ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН										
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ										
Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ										
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ										
Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024	Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024										

Лист 29	
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	
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	
Приворигилии и сведения о наличии послуших, 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 пошение сделки об ограничении (обременении) права; Регистрации и пошение сделки об ограничении (обременении) права	

Лист 29											
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 (цвет объекта недвижимости) на земельном участке											
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: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ</td> <td>Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ</td> </tr> <tr> <td>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> <td>РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</td> </tr> <tr> <td>Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024</td> <td>Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024</td> </tr> </table>		ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024	Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024
ПОЛНОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН										
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ										
Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ	Сторона: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ										
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ										
Действителен с: 17.06.2022 по: 18.09.2024	Действителен с: 17.06.2022 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 квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м	
	X	Y		4	5	Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7	8
1	512467.98	2269960	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	512469.13	2269961.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	512470.3	2269958.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	512473.55	2269960.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	512472.71	2269962.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	512476.07	2269963.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	512475.19	2269965.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	512478.88	2269967.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	512478.01	2269969.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	512481.52	2269970.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	512479.61	2269975.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	512481.33	2269977.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом: ООО «ЭФ СИ ДЖИ» (ИНН 77-07-0034887, ОГРН 5027700000441) РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА ЭЛЕКТРОННОЙ ИНФОРМАЦИИ с 27.06.2023 по 18.09.2024			

Лист 30

Этаже

вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 43	
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			

Номер точки	Координаты, м		Высота, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
13	512482.87	2269976.42	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	512484.35	2269978.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	512482.81	2269979.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	512483.85	2269980.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	512485.18	2269979.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	512486.62	2269981.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	512485.3	2269982.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	512488.67	2269987.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	512490.24	2269986.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	512492.19	2269988.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	512490.63	2269989.85	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	512491.17	2269990.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	512492.83	2269989.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	512494.16	2269991	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	512492.48	2269992.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	512496.81	2269997.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	512498.05	2269997.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сервисом: ООО «ЭФ СИ ДЖИ» (ИНН 77-07-0034887, ОГРН 5027700000441) РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТРА ЭЛЕКТРОННОЙ ИНФОРМАЦИИ с 27.06.2023 по 18.09.2024			

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 31

Здание		Вид объекта недвижимости		
Лист №3 раздела 5.1	Всего листов: 6	Лист №3 раздела 5.1	Всего листов: 6	
Базисный номер: 73-24-021/002-9767				
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



ПОСЛОЕ ПИВАМОНАШКЕ ДОЛЖНОСТИ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторожище пивамоновашкедолжностное
Иванов Иван Иванович
РЕГИСТРАЦИЯ: 64-24-021/002-9767
Идентификатор: 517-00-2024 от 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 32

Здание		Вид объекта недвижимости		
Лист №4 раздела 5.1	Всего листов: 6	Лист №4 раздела 5.1	Всего листов: 6	
Базисный номер: 73-24-021/002-9767				
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



ПОСЛОЕ ПИВАМОНАШКЕ ДОЛЖНОСТИ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сторожище пивамоновашкедолжностное
Иванов Иван Иванович
РЕГИСТРАЦИЯ: 64-24-021/002-9767
Идентификатор: 517-00-2024 от 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 33

Здание		Вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 43	
19.07.2024г.				
Кадстровый номер: 73-24-021002-9767				
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 привязки электронной подписи к личности
Иванов Александр Александрович
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕКЛАДОВОЙ ИМУЩЕСТВА
Идентификатор: 5174062024 от 18.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 34

Здание		Вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 43	
19.07.2024г.				
Кадстровый номер: 73-24-021002-9767				
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

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м

данные отсутствуют

данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат привязки электронной подписи к личности
Валова Елена Александровна
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА НЕКЛАДОВОЙ ИМУЩЕСТВА
Идентификатор: 5174062024 от 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ 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 Контактные данные: 8 (7166) 2021 или 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
полное наименование должности	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сведения о выполнении должности Сведения о выполнении должности Сведения о выполнении должности РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Контактные данные: 8 (7166) 2021 или 18.09.2024		

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

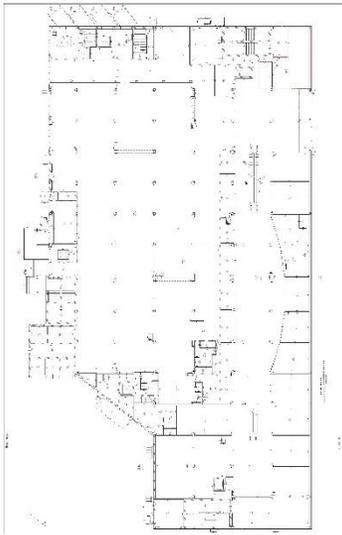
Лист 37	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 6	Всего листов выписки: 43
19.07.2024г.	Всего разделов: 6
Кадастровый номер:	73:24:021002:9767
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части: 1
	
Масштаб 1	
Условные обозначения:	

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000058760C6E3D2B376AC5D542108 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: 0000058760C6E3D2B376AC5D542108 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.

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

Лист 41

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сторожилов Александр Александрович	
		Решение о приеме в службу (дата приема в службу): 19.07.2024	
		Должность: Начальник кабинета	
		Должностной номер: 27.06.2024 от 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Рядом 6.1 Лист 42

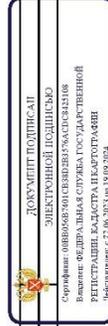
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела: 6	Лист № 1 раздела 6	Всего листов выписки: 6	
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		
1	площадь	6606.4	помещения поквартирного этажа: №№ части 1, 39-45, 51, 52, 1 эт. №№ части 4, часть 5, 6-10, 12, 17-21, часть 30, 35, 69-73, часть 78, 79-81, 2 эт. №№ 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 поквартирного этажа: №№ части 11, 39-45, 51, 52, 1 эт. №№ части 4, часть 5, 6-10, 12, 17-21, часть 30, 35, 69-73, часть 78, 79-81, 2 эт. №№ 13, 15-20, 24, 27-29, 31-34, часть 35, 36-39, №№ части 11, 39-45, 51, 52, 1 эт. №№ части 4, часть 5, 6-10, 12, 17-21, часть 118, 141-143, 158-168, помещения поквартирного этажа: №№ части 11, 39-45, 51, 52, 1 эт. №№ части 4, часть 5, 6-10, 12, 17-21, часть 30, 35, 69-73, часть 78, 79-81, 2 эт. №№ 13, 15-20, 24, 27-29, 31-34, часть 35, 36-39, №№ части 11, 39-45, 51, 52, 1 эт. №№ части 4, часть 5, 6-10, 12, 17-21, часть 118, 141-143, 158-168	данные отсутствуют
	в квадратных метрах			
	в метрах			
2	площадь	157	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	в квадратных метрах			
	в метрах			
3	объем	0	данные отсутствуют	73.24/02/002-9767-73/049/2019-80, 2019-08-09
	в кубических метрах			
	в метрах			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сторожилов Александр Александрович		
		Решение о приеме в службу (дата приема в службу): 19.07.2024		
		Должность: Начальник кабинета		
		Должностной номер: 27.06.2024 от 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 43		Этап		Вид объекта недвижимости	
Лист №2 раздела 6.1		Всего листов раздела 6		Всего листов выписки: 43	
19.07.2024г.					
Кладовый номер: 73.24.021002.9767					
4	площадь прозрачность	111,7	в квадратных метрах в метрах	часть помещения 5 на 1 этаже	73.24.021002.9767-73.049/2019-97, 2019-12-31
	объем	0	в кубических метрах		

ПОЛНОЕ НАИМЯОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Стороной, имеющей полномочия по подписанию документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации	
		Регистрационный номер: 73.00.2024 от 19.07.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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.Ломоносовская, 133А) 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: Инициатор государственной регистрации права	
	РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ	
	Информация 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

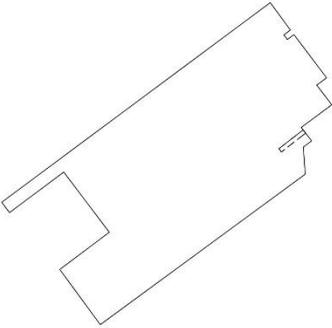
Земельный участок		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10.07.2024г.			
Кадастровый номер:	73-24-021002-97		

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 доля собственности 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 доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "Надежные инвестиции", № 5364-С/У, выдан 26.04.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без государственного в силу закона соглашения 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: Инициатор государственной регистрации права	
	РЕГИСТРАЦИЯ: КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ	
	Информация с 17.06.2022 по 18.09.2024	

Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г.

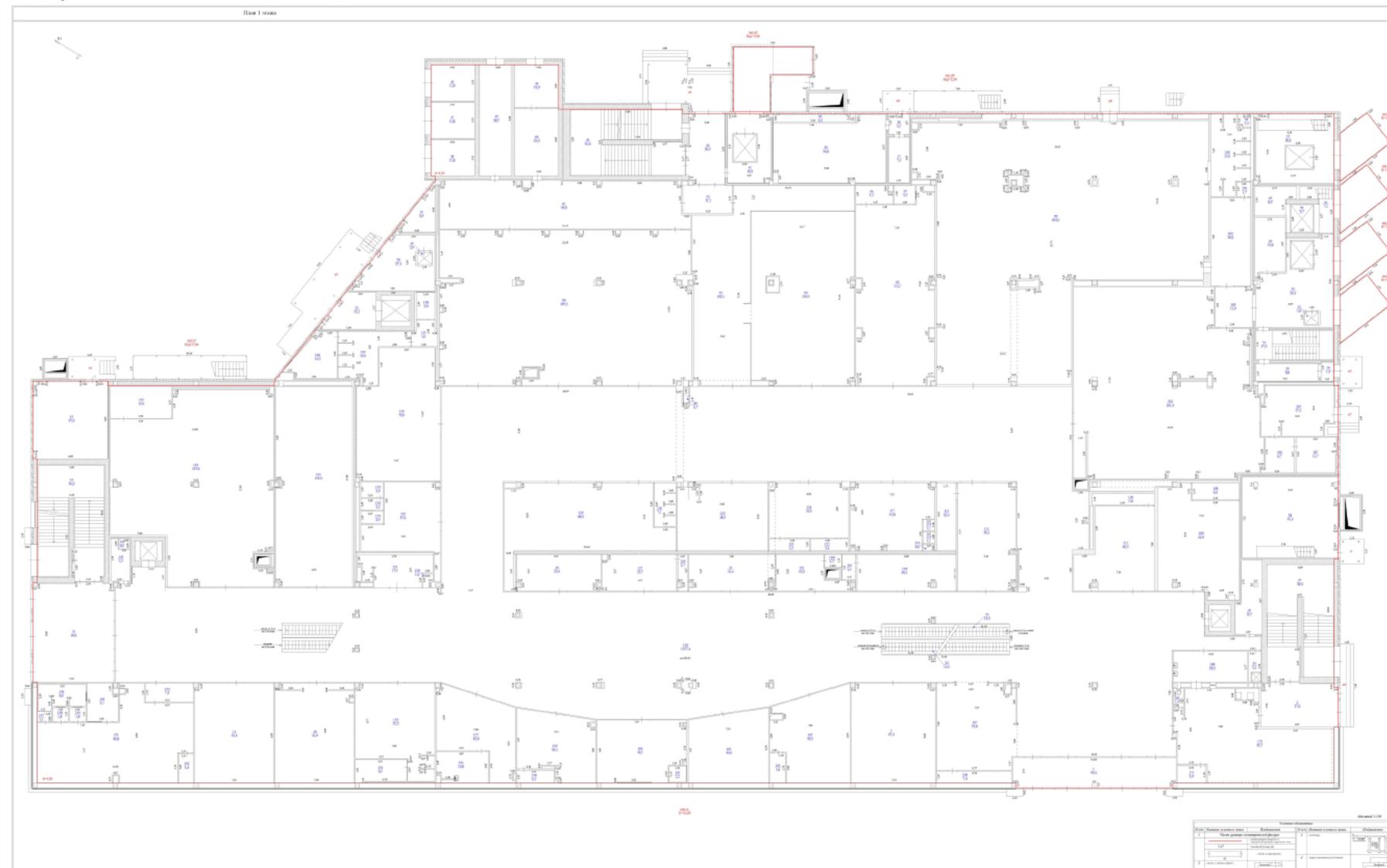
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка
 Раздел 3 - Лист 5

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов раздела 3: 1	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов раздела 3: 1	
Кадстровый номер: 73:24:021002:97	
План (схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:2000	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	
Документ подписан Электронной подписью Сервисом государственной информационной системы регистрации недвижимости и кадастра недвижимости Регистрации с 27.06.2023 по 18.09.2024	
Инициалы, Фамилия	

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.

План 2 этаж



Техническое задание		Исполнитель	
№ п/п	Наименование	№ п/п	Исполнитель
1	Исполнение	1	Исполнитель
2	Исполнение	2	Исполнитель
3	Исполнение	3	Исполнитель
4	Исполнение	4	Исполнитель
5	Исполнение	5	Исполнитель
6	Исполнение	6	Исполнитель
7	Исполнение	7	Исполнитель
8	Исполнение	8	Исполнитель
9	Исполнение	9	Исполнитель
10	Исполнение	10	Исполнитель

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	При случае в аренду	При случае в аренду
Управление	Коммунальные услуги	Водоснабжение, канализация, уборка мусора	Уборка, эксплуатация лифта, вентиляции и пр.	Уборка, эксплуатация лифта, вентиляции и пр.
Маркетинг	Технические эксплуатационные расходы	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.

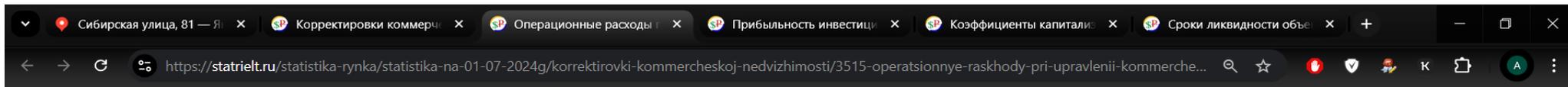
Значения ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов

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-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-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