



13 сентября 2024 г.

Отчет об оценке №20240913-1

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УК
«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО
ДЕВЯТНАДЦАТЬ»**

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, по состоянию
на 13.09.2024 г.





Конфиденциально

13 сентября 2024 г.

Внимание:
Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списивого Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №02022024/20 от 02 февраля 2024 г. и Заданием на оценку №2 от 20 августа 2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, по состоянию на 13 сентября 2024 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19, по состоянию на 13 сентября 2024 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки			
Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. с НДС
помещение	72:23:0110002:6373	832 025 000	998 430 000
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	452 911 000	543 493 200
торгово-административное	72:23:0110002:6372	147 594 000	177 112 800
водопровод	72:23:0110001:796	4 341 000	5 209 200
канализация	72:23:0110002:6332	4 341 000	5 209 200
водопровод	72:23:0110002:6336	5 788 000	6 945 600
право аренды части земельного участка без выдела в натуре	72:23:0110002:596	входит в стоимость зданий и сооружений	входит в стоимость зданий и сооружений
Итого:		1 447 000 000	1 736 400 000

С уважением,
Оценщик

Ситников А. Д.

Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

д.	Дом		
долл.	Доллар США	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
Заказчик	ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	трлн	Триллион
Исполнитель	ООО «Эф Си Джи»	тыс.	Тысяча
КВ	Квартал	ул.	Улица
кв. м	Квадратный метр	ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
км	Километр	чел.	Человек
к/у	Коммунальные расходы / платежи / услуги		
куб. м	Кубический метр		
м	Метр		
мм	Миллиметр		
млн	Миллион		
млрд	Миллиард		
МЭР	Министерство экономического развития		
НДС	Налог на добавленную стоимость		
ОР	Операционные расходы		



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	12
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
▶ Основные факты и выводы	15
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	48
Приложения	50



Объект оценки, включая права на объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер 73:23:0110001:796, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская-вп1
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 685,0 м, кадастровый номер 73:23:0110001:6336, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ВП-1
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
- ▶ Права на объект оценки: право собственности на помещения и сооружения, право аренды доли земельного участка без выдела в натуре

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

- ▶ Объекты недвижимости в составе:
 - Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14 340,4 кв. м, этаж №1, антресоль 1-го этажа, кадастровый номер: 72:23:0110002:6373, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7 799,7 кв. м, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:8521, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Торгово-административное помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 546,7 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 72:23:0110002:6372, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110001:796, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская-вп1
 - Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 685,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6336, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ВП-1
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000, площадь занимаемого участка: 23 611,14), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19



Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	▶ Право собственности на помещения и сооружения, право аренды доли земельного участка без выдела в натуре
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ Предпосылки стоимости: <ul style="list-style-type: none">– предполагается сделка с объектом оценки– участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)– дата оценки – 13.09.2024 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	▶ 13 сентября 2024 г.



Специальные допущения

▶ Отсутствуют

Иные существенные допущения

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



Ограничения оценки	▶ Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам в рамках проводимых ими налоговых проверок, на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	▶ Электронный документ



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
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ 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 рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой 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



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- 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
- Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- 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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта 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» (далее – СМАО)



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



Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»:
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи») в лице генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича:
 - 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 специалисты и организации 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
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19– Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 607,0 м, кадастровый номер 73:23:0110001:796, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская-вп1– Водопровод, назначение: водопровод, общая протяженность 685,0 м, кадастровый номер 73:23:0110001:6336, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19 ВП-1– Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, кп-1– Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Договор на проведение оценки №02022024/20 от 02.02.2014 г. и задание на оценку №2 от 20.08.2024 г. между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20240913-1 от 13 сентября 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 13 сентября 2024 г.
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 29 августа 2024 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)



Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

▶ 1 447 000 000 руб., округленно, без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ **1 447 000 000 (Один миллиард четыреста сорок семь миллионов) руб., округленно без НДС**

▶ Подробные результаты приведены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика для определения стоимости чистых активов и дальнейшего включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости

Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Доля объекта в общей стоимости, %	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. с НДС
помещение	72:23:0110002:6373	498 453 804,88	57,50%	832 025 000	998 430 000
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	271 107 510,39	31,30%	452 911 000	543 493 200
торгово-административное	72:23:0110002:6372	88 520 006,76	10,20%	147 594 000	177 112 800
водопровод	72:23:0110001:796	3 020 046,43	0,30%	4 341 000	5 209 200
канализация	72:23:0110002:6332	2 349 729,78	0,30%	4 341 000	5 209 200
водопровод	72:23:0110002:6336	3 408 124,89	0,40%	5 788 000	6 945 600
право аренды на земельный участок (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000)	72:23:0110002:596	н/д	-	входит в стоимость зданий и сооружений	входит в стоимость зданий и сооружений
Итого:		866 859 223	100,0%	1 447 000 000	1 736 400 000

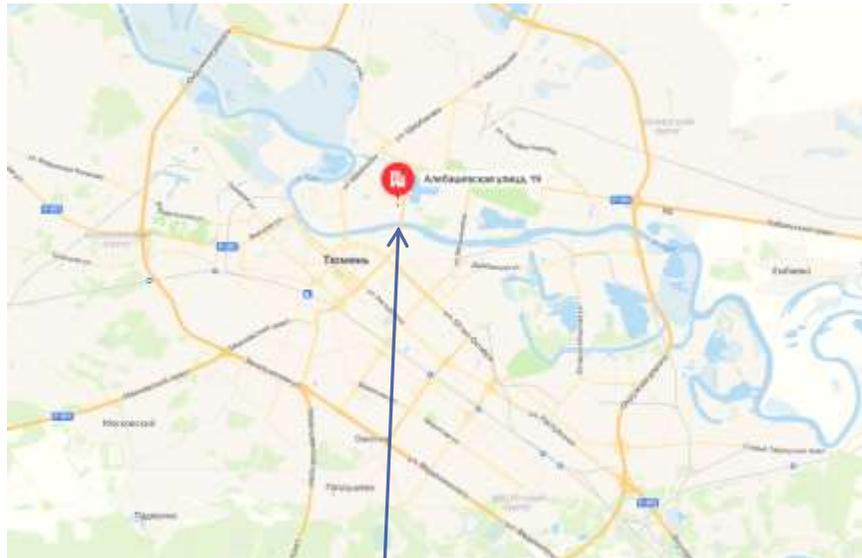
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	48
Приложения	50



Местоположение Объекта оценки на карте г. Тюмени



Источники: Открытые источники



Источники: Данные Заказчика

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, этаж №1, №2, антресоль 1-го этажа
 - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596

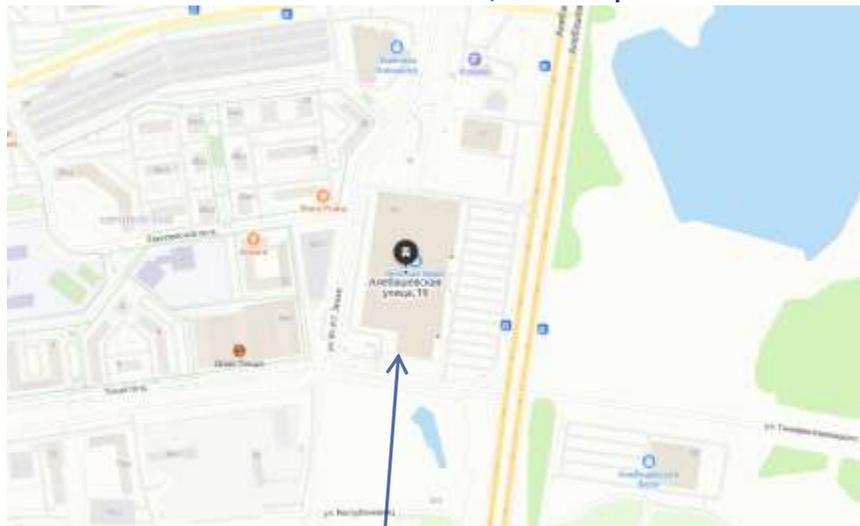
Основные характеристики местоположения Объекта оценки	
Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19
Административный округ, район	Центральный административный округ, Заречный район
Удаленность от крупных автомагистралей	расположен на Алебашевской улице, в 1,4 км от ул. Дружбы (Тобольский тракт)
Окружающая застройка	жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
Линия застройки	1-я линия магистральной улицы

Источники: Анализ Исполнителя, данные открытых источников

- ▶ Совокупность оцениваемых объектов недвижимости представляют собой помещения части торгового центра «Зеленый берег», открытый 3 ноября 2006 г. Объект расположен в микрорайоне Зарека, на 1-й линии ул. Алебашевская в зоне активного жилого строительства. Торговый центр имеет удобные подъездные пути и автостоянку на 800 машиномест
- ▶ ТЦ «Зеленый Берег» – торговый центр для всей семьи, предлагающий в одном месте широкий выбор товаров и услуг повседневногo спроса. В ТЦ «Зеленый берег» находятся 3 якорных арендатора: гипермаркет «Лента», гипермаркет мебели и товаров для дома «Hoff», гипермаркет электроники и бытовой техники «RBT.ru»
- ▶ ТЦ «Зеленый Берег» ориентирован на посетителей разных возрастов и уровней дохода. В основе концепции его развития предоставление товаров первой необходимости, сервисных и бытовых услуг для всей семьи в одном месте, что экономит время и деньги покупателей
- ▶ Подробные характеристики Объекта оценки представлены в таблицах далее



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Основные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-административное здание
Год постройки	2006
Общая площадь по данным Росреестра, кв. м	26 792,7
Материал стен	каркасно-панельные
Планировка	преимущественно зальная
Высота потолка, м	3,1-11,02
Количество этажей	2 этажа
Степень технического обустройства	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, слаботочные системы
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Наличие парковки	организованная
Кадастровый номер	72:23:0110002:6319
Кадастровая стоимость, руб.	931 279 667,18

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Сведения об остаточной стоимости объектов отсутствуют. Первоначальная стоимость объектов представлена в таблице ниже
- ▶ Нежилые помещения в совокупности с сооружениями водопровода и канализации и земельным участком входят в состав объектов недвижимости торгового центра «Зеленый берег»
- ▶ Общая площадь торгово-административного здания составляет 26 792,7 кв. м, а общая площадь оцениваемых нежилых помещений составляет 24 686,8 кв. м. Прочие помещения общей площадью 2 105,9 кв. м принадлежат на праве собственности другим лицам
- ▶ Подробные характеристики Объекта оценки представлены в таблицах далее
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 5

Описание нежилых помещений торгового центра "Зеленый берег"

Показатель	Значение	Значение	Значение
Наименование объекта	помещение	торгово-административное помещение	торгово-административное
Функциональное назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Фактическое использование	торговое	торговое	торговое
Общая площадь по данным Росреестра, кв. м	14 340,4	7 799,7	2 546,7
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	14 340,4	7 799,7	2 546,7
Площадь подвала, кв. м	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	14 322,5	7 070,3	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	17,9	729,4	2 546,7
Планировка	преимущественно зальная	преимущественно зальная	преимущественно зальная
Высота потолка, м	5,6-11,02	3,1-10,62	5,60
Этаж (этажность)	1 этаж, антресоль 1-ого этажа	2 этажа	2 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Вид права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Субъект права	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-289044255 от 22.12.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-289034003 от 22.12.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-289049809 от 22.12.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	дверительное управление, аренда	дверительное управление, аренда	дверительное управление, аренда
Кадастровый номер	72:23:0110002:6373	72:23:0110002:8521	72:23:0110002:6372
Кадастровая стоимость, руб.	498 453 804,88	271 107 510,39	88 520 006,76
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных	нет данных	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: анализ Исполнителя



Описание сооружений торгового центра "Зеленый берег"

Показатель	Значение	Значение	Значение
Наименование объекта	водопровод	канализация	водопровод
Функциональное назначение	водопровод	канализация	водопровод
Фактическое использование	водопровод	канализация	водопровод
Общая протяженность по данным Росреестра, м	607,0	847,0	685,0
Общая площадь по данным технических документов, кв. м	606,8	641,7	684,7
Год постройки	2006	2006	2006
Вид права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Субъект права	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-289056984 от 22.12.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-289222424 от 22.12.2023 г.	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-289227149 от 22.12.2023 г.
Существующие ограничения (обременения) права	дверительное управление	дверительное управление	дверительное управление
Кадастровый номер	72:23:0110001:796	72:23:0110002:6332	72:23:0110002:6336
Кадастровая стоимость, руб.	3 020 046,43	2 349 729,78	3 408 124,89
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных	нет данных	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: анализ Исполнителя



Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0110002:596

Информация		История
Тип	Объект недвижимости	
Вид	Земельный участок	
Кадастровый номер	72:23:0110002:596	
Кадастровый номер	72:23:0110002	
Адрес	66х, Тюменская, с. Тюмень, ул. Алейбашевская, дом 19	
Площадь земельного участка	25 723 кв. м	
Статус	Учтенный	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Подразделение кадастровых объектов	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	
Валовая кадастровая стоимость		
Кадастровая стоимость	131 829 346,08 руб.	
дата государственной регистрации	01.01.2022	
дата государственной регистрации	31.12.2022	
дата государственной регистрации	01.01.2023	



Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 22.12.2023 г.
- ▶ Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №23-12/94 от 20.08.2009 г.
- ▶ Технический паспорт на нежилые помещения и сооружения
- ▶ Справки о доходах и расходах по объекту на Дату оценки
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Алейбашевская, дом 19
Площадь земельного участка, кв. м	25 723,0
Площадь занимаемой части земельного участка согласно Договору №23-12/94 аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (без выдела в натуре), кв. м	23 611,14
Площадь застройки	данные отсутствуют
Кадастровый номер	72:23:0110002:596
Имеющиеся постройки	торговый центр "Зеленый берег" (кадастровый номер 72:23:0110002:6319)
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Вид права	долгосрочная аренда договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №23-12/94 от 20.08.2009 г.
Правоподтверждающий документ	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ»
Субъект права	
Кадастровая стоимость, руб.	131 829 346,08

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



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 в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 686,8 кв. м, этаж №1, №2, антресоль 1-го этажа
 - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332

- Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596
- ▶ 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 Алебашевской улице, в 1,4 км от ул. Дружбы (Тобольский тракт)
 - Окружающая застройка: жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, в котором расположены оцениваемые помещения: торговый центр «Зеленый берег», общей площадью по данным Росреестра 26 792,7 кв. м, высота потолков: до 11 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (торговый центр и коммуникации) 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 ул. Алебашевская), текущее назначение (торговый комплекс), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Тюмень, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве торговых помещений



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25
▶ Краткая характеристика региона	28
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	31
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектом недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	33
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	48
Приложения	50



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%	5,1%	4,0%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,7%	10,0%	15,9%	12,4%	9,4%
Рост номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	12,8%	7,8%	6,8%
Курс рубля к доллару на конец периода	74,3	70,3	89,7	98,1	99,1	103,0
Курс рубля к доллару на середину периода	73,7	68,6	85,3	94,7	98,6	101,2

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации, ЦБ РФ

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

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 г. было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 г.). В целом за I полугодие 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.
- Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. промышленное производство выросло на +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 квартале 2024 г. – рост на +7,3% г/г)
- Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является машиностроительный комплекс – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.)
- Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит металлургический комплекс – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.
- Рост выпуска в пищевой промышленности в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

- Рост химической промышленности в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство химических веществ и продуктов выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство лекарственных средств продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост химической промышленности составил +5,7% г/г
- Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее.
- Добыча полезных ископаемых в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом добыча металлических руд осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 г. производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 квартале 2024 года: -1,7% г/г)
- Рост объема строительных работ в июне 2024 г. в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 г. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 г. объем строительных работ вырос на +3,9% г/г.
- Объем оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. объем оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.
- Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г.
- В июне 2024 г. грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 г. уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.
- В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 г. рост потребительской активности на +7,5% г/г.

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00

21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55

Страница 25 из 169

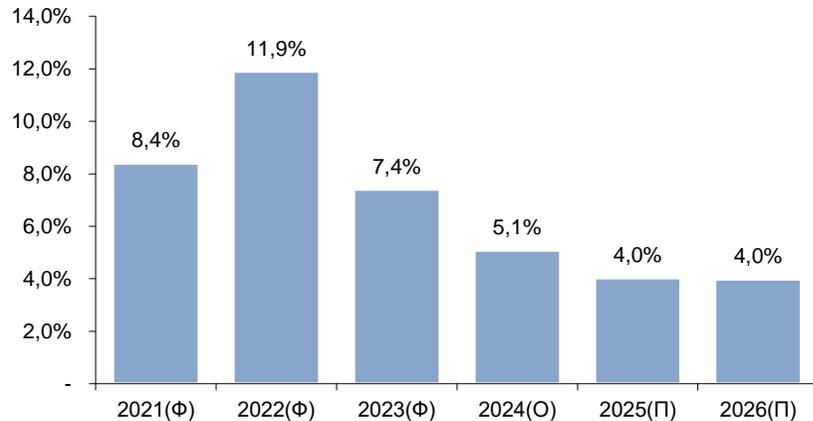
Financial

Consulting

Group

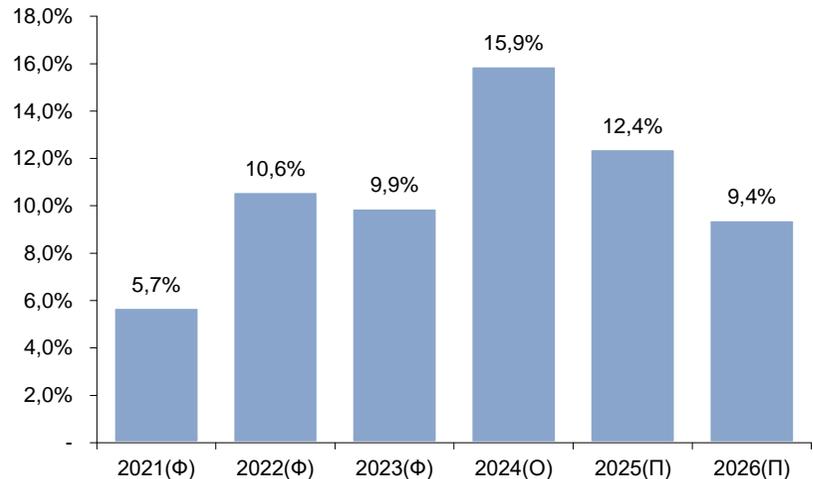


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
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

- ▶ В декабре 2023 – феврале 2024 г. месячный рост потребительских цен замедлился по сравнению с осенним пиком. Это отражает действие ужесточившихся денежно-кредитных условий, прежде всего в части возросшей привлекательности сбережений. Тем не менее рост цен остается повышенным. Это предполагает, что для попадания в прогнозный диапазон инфляции 4,0–4,5% в декабре 2024 г. к III или IV кварталу процесс дезинфляции должен усилиться, а месячный рост цен – замедлиться несколько ниже 4% в пересчете на год. Для этого необходимо поддержание жесткой ДКП
- ▶ В январе рост потребительских цен немного ускорился: до 6,7 с 6,3% м/м SAAR. Замедление в продовольственном сегменте было компенсировано небольшим ускорением в непродовольственном сегменте (за счет нефтепродуктов), а также возвратом к повышенным темпам роста цен в услугах, прежде всего, в санаторно-курортном сегменте. При этом в последние месяцы текущие темпы роста цен заметно снизились: в декабре – январе рост цен замедлился до 6,5 после 11,5% м/м SAAR в осенние месяцы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 6,5%, в 2025 – 4,5%, в 2026-2027 гг. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

- ▶ В II квартале 2024 г. профицит счета текущих операций сформировался на уровне 18 млрд долл. США. Он увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (8 млрд долл. США) за счет сокращения импорта (-6% г/г) в условиях усложнения логистики. Свой вклад в увеличение профицита текущего счета внесло расширение экспорта (+1% г/г) в условиях роста цен на нефть. Сказалось также и сужение дефицита баланса первичных и вторичных доходов за счет сокращения инвестиционных доходов к выплате нерезидентам из-за уменьшения их участия в капитале российских компаний и банков, сокращения сумм объявленных дивидендов, а также из-за сдвига в сроках начисления дивидендов
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров перешел к росту в II квартале 2024 г. К соответствующему кварталу 2023 г. он увеличился на 1% г/г (I квартал 2024 г.: -4% г/г) в связи с более высокими ценами на нефть, расширением внешнего спроса в условиях роста мировой экономики
- ▶ Снижение стоимостного объема импорта товаров к аналогичному периоду прошлого года продолжилось (II квартал 2024 г.: -8% г/г, I квартал 2024 г.: -10% г/г). Поддержку импорту со стороны увеличения внутреннего спроса нивелировал эффект ослабления рубля и сложностей с логистикой
- ▶ Как и в соответствующий период предыдущего года, чистое кредитование остального мира в II квартале 2024 г. обеспечивалось за счет более значительного (по сравнению с внешними обязательствами) роста иностранных активов. Иностранные активы (исключая резервные активы) в II квартале 2024 г. увеличились на 17 млрд долл. США, то есть значительно, чем в аналогичном квартале 2023 г. (11 млрд долл. США). В то же время их рост замедлился по сравнению с предыдущим кварталом (24 млрд долл. США)

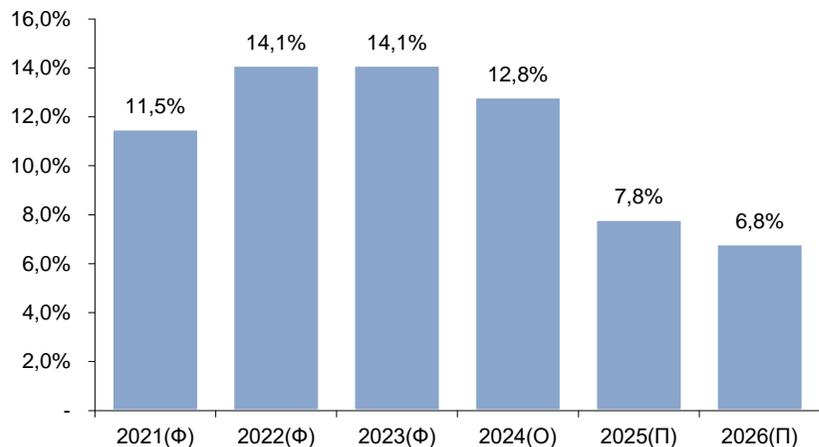
Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55

Страница 26 из 169

Financial
Consulting
Group

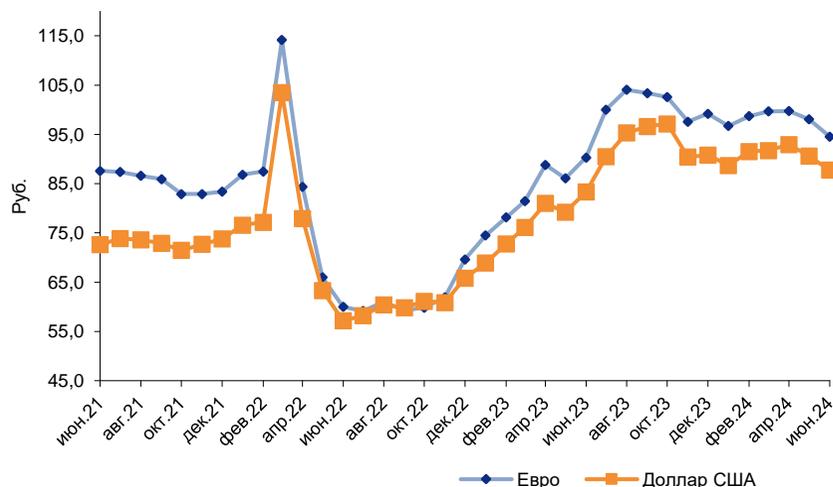


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 г.



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

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 г.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 г/ показатель в среднем держится на уровне 2,7%
- ▶ По последним оперативным данным Министерства экономического развития РФ, рост заработной платы в мае в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январь–май 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г
- ▶ Текущие темпы роста потребительских цен в мае – начале июля существенно повысились. Это сопровождалось менее значительным, но все же повышением инфляционных ожиданий и показателей устойчивой инфляции, в частности медиан роста цен, трендовой инфляции, модифицированных индексов базовой инфляции. Своевременное возвращение инфляции к 4% предполагает более жесткие ДКУ, чем те, что сложились в первом полугодии 2024 г.

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в июне по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 3,1% по номинальному курсу, в то время как в мае усиление рубля составило 2,5% относительно апреля. Средний номинальный курс доллара в июне равнялся 87,75 руб. (против 90,61 руб. в мае), средний курс с начала года — 90,54 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в июне укрепился на 3,6% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 94,56 руб. (против 98,07 руб. в мае). Средний курс за 2024 г. – 97,91 руб. за евро
- ▶ Увеличение потребительского спроса и расходов продолжает опережать увеличение сбережений населения благодаря быстрому росту реальных заработных плат и доходов в условиях нехватки рабочих рук в экономике. Это означает, что повышенный инфляционный фон может сохраняться какое-то время, а процесс дезинфляции может оказаться более растянут во времени при прочих равных условиях
- ▶ По состоянию на 30 июня 2024 г. курс доллара составил 85,7480 руб./долл., а курс евро – 92,4184 руб./евро

Экономическая динамика первого полугодия 2024 г. свидетельствует об адаптации российской экономики к высоким номинальным процентным ставкам, что раньше наблюдалось только в периоды высокой инфляции. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении активного роста ВВП в II квартале после ускорения по итогам I квартала. Рост по-прежнему прежде всего обеспечивается стабильной динамикой частного спроса. После краткосрочной апрельской паузы промышленность вернулась к росту в мае. Для возвращения инфляции к целевому показателю, а экономики – к сбалансированному росту требуется, чтобы ДКУ во втором полугодии были более жесткими, чем в первом, а также поддержание жестких ДКУ продолжительное время.

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55

Страница 27 из 169

Financial
Consulting
Group



Герб г. Тюмени



Источник: Открытые источники

Схема районов г. Тюмени



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Тюмень — город в России, административный центр Тюменской области и Тюменского района, в состав которого не входит. Образует муниципальное образование город Тюмень со статусом городского округа как единственный населенный пункт в его составе
- ▶ Население города — 861 098 чел. (2024 г.)
- ▶ Общая площадь города – 490,82 кв. км
- ▶ Первый русский город в Сибири. Основан в 1586 г. Тюмень расположена на юге Западной Сибири, в азиатской части России, на обоих берегах реки Туры, левом притоке Тобола. В 205 км до Кургана, в 325 км до Екатеринбурга. Расстояние до Москвы 2 163 км, до Санкт-Петербурга — 2 555 км

Экономика

- ▶ Основу экономики Тюменской области составляет топливная промышленность, на долю которой приходится почти 90% промышленного производства региона. Помимо добычи нефти и газа, здесь в крупных масштабах выполняется нефтепереработка и нефтегазохимическая переработка углеводородного сырья
- ▶ На долю машиностроения в основном приходится изготовление геологоразведочного, нефтепромыслового, нефтеперерабатывающего оборудования, в значительно меньшей степени – выпуск металлопродукции, аккумуляторов, тракторных прицепов, деревообрабатывающих станков. Также имеется ряд предприятий по выпуску строительных материалов, деревообработке, изготовлению фармацевтических препаратов
- ▶ Большая часть территории Тюменской области в связи с природно-климатическими факторами не пригодна для сельскохозяйственной деятельности. Площадь сельхозугодий составляет лишь 3% от площади региона. Тем не менее, местным аграриям удается обеспечить население мясом, молоком, яйцами, картофелем, зерновыми культурами и организовывать экспортные поставки продовольствия
- ▶ Климатические условия юга области позволяют выращивать культуры и корма для сельскохозяйственных животных. Последнее благоприятствует развитию мясо-молочного животноводства. В области активно занимаются селекцией сельскохозяйственных культур, что обеспечивает рост урожайности до 200%

Транспорт

- ▶ Для выполнения авиaperелетов регион располагает аэропортами Рошино и Плеханово в г. Тюмени. Железнодорожное сообщение в основном осуществляется по участку Транссибирской магистрали Тюмень – Омск и линии Тюмень – Тобольск – Сургут – Новый Уренгой – Надым. Для автомобильных перевозок проложены 13 300 км автодорог с твердым покрытием, наиболее значимыми среди них являются участки автотрасс: Екатеринбург – Тюмень – Ишим – Омск; Тюмень – Курган; Тюмень – Ханты-Мансийск – Сургут – Новый Уренгой – Надым. Движение речного транспорта организовано по рекам Иртыш, Ишим, Обь, Тобол, Тура, Сосьва. В Тюмени находятся самые крупные в области речные порты

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55

Страница 28 из 169

Financial
Consulting
Group



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 24 647,1 кв. м, этаж №1, №2
 - Водопроводы, назначение: водопроводы, общая протяженность 1 292,0 м
 - Газопровод, назначение: газопровод, общая протяженность 407,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6337
 - Канализация, назначение: канализация, общая протяженность 847,0 м, кадастровый номер: 72:23:0110002:6332
 - Право аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000), категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общая площадь 25 723 кв. м, кадастровый номер: 72:23:0110002:596
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как торговый центр

Внешние факторы, влияющие на стоимость

- ▶ Согласно п. 7 Федерального стандарта VI «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденным Приказом Министерства экономического развития 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 параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве влияющих 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 влияющие 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)
- 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
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с Объектом 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 основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (2/2)

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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



Основные индикаторы рынка				Прогноз
	2022	2023	П12024	на конец 2024
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	29	30	30	31
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	250	252	170	868
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	18	18	18	19
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м	154	194	77	384
Количество открытых ТЦ в России, штук	22	20	10	56
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	201	201	203	208

Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

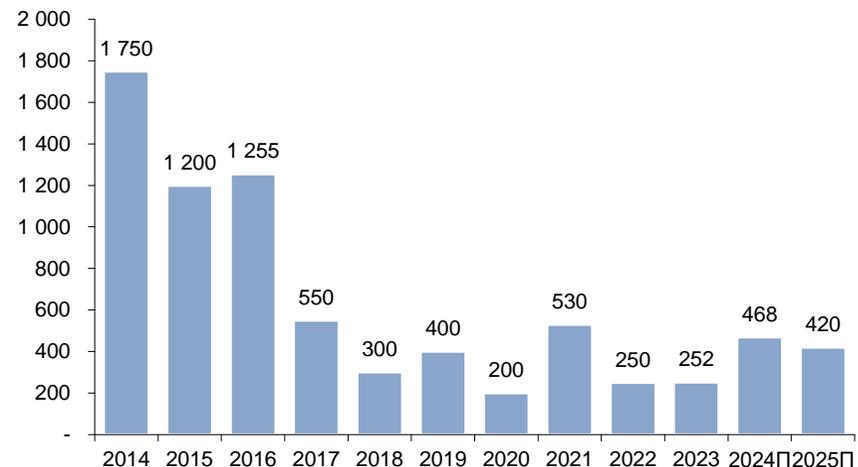
Предложение

- ▶ По данным Nikoliers, объем ввода качественных торговых площадей в России, включая Москву и Санкт-Петербург, по итогам 1 пол. 2024 г. составил 170 тыс. кв. м, из которых 54,7% пришлось на столицу и только 46,3% на регионы, где в течение первых шести месяцев открылось четыре торговых центра «районного» и «окружного» формата: ТЦ «Пазл» с арендопригодной площадью 30 тыс. кв. м в Пятигорске, ТРЦ «Любимово Молл» в Краснодаре (GLA 27,8 тыс. кв. м), ТЦ «ДЕПО» в Уфе (GLA 10,4 тыс. кв. м), ТЦ «Клевер» (GLA 8,5 тыс. кв. м) в городе Рязань. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем ввода вырос в два с половиной раза. С учетом возможных переносов Nikoliers считает, что предложение нового строительства по итогам 2024 г. не превысит 430 тыс. кв. м. При выполнении всех планов прогнозируется, что доля нового предложения торговой недвижимости регионов упадет до 44,2% с традиционных 60-65% от общего объемов за год. В целом, в региональном девелопменте торговых центров сохраняется сдержанная активность и тренд на увеличение доли ввода новых объектов форматов «районный» и «окружной»

Спрос

- ▶ По данным Nikoliers, экспансия российских ритейлеров находится в активной стадии. Активный рост денежного оборота и выручки иллюстрирует положительное состояние рынка и его динамику. Многие ритейлеры продолжают расширять свою ассортиментную матрицу, а также арендовать наиболее интересные освободившиеся помещения в ключевых локациях
- ▶ Помимо российских ритейлеров, на рынке продолжают появляться новые зарубежные игроки. За 1 пол. 2024 г. российский рынок пополнился 16 новыми брендами. Большая часть открытий – 31,3% - пришлось на бренды из Китая, 18,8% - на Италию, 12,5% - на Германию и Турцию, и по 6,3% на Армению, Южную Корею, Испанию и Узбекистан. Наибольшая динамика денежного оборота среди крупных ритейлеров пришлась на категории «Ювелирные изделия» и «Общественное питание», показав рост примерно в полтора раза за 2023 г. в отношении 2022 г. «Одежда и обувь» вместе с «Красота и здоровье» выросли на 20-23%. Девять новых брендов пришло в категорию «Одежда и обувь» вместе с дебютантами в сегменте fashion-брендов, а в категории «Красота и здоровье» Natura Siberica и «Лэтуаль» анонсировали запуск 200 и 30 новых точек продаж соответственно. На категории же «Бытовая техника и электроника» и «Товары для спорта» пришлось увеличение выручки на 9,9% и 2,5% соответственно.
- ▶ Также назревают тенденции к применению альтернатив классическим концептам использования площадей. Так, например, после бума фуд-холлов в Москве и Санкт-Петербурге данный формат начал распространяться на регионы: в 2024 году ожидается открытие примерно 33 новых проектов по России. По итогам 1 пол. 2024 г. уже открылось 9 из них в Новосибирске, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону и других региональных городах.

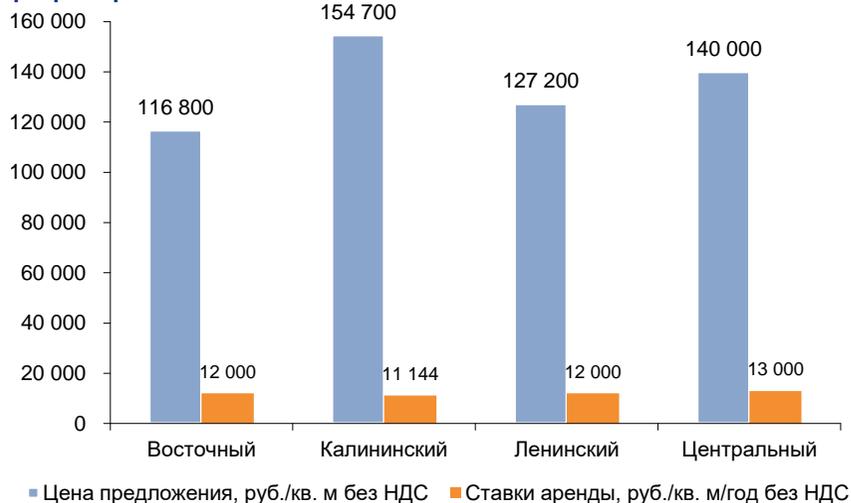
Объем ввода торговых площадей в России, тыс. кв. м



Источник: Nikoliers

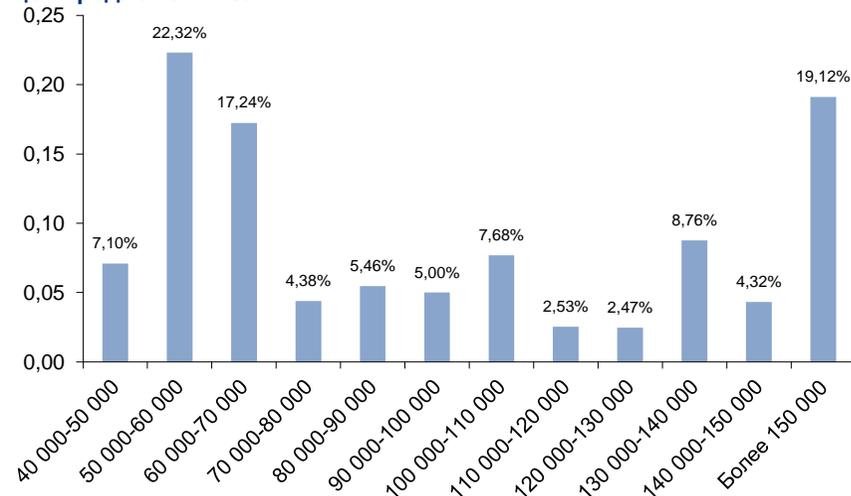


Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Тюмени



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

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



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

Анализ рынка торговой недвижимости г. Тюмени

Продажа

- ▶ Торговые помещения за май-июнь 2024 г. предлагались на продажу в диапазоне от 45 800 до 247 600 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 142 200 руб., а среднее 139 800 руб. за 1 кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Тюмени зафиксирован в Калининском районе, медианное значение цены составило 154 700 руб./кв. м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Восточном районе, медиана цен находится на уровне 116 800 руб./кв. м с учетом НДС
- ▶ Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за май-июнь 2024 г. показал незначительный рост на 0,15% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 6 месяцев отмечается рост на 12,9% по этому показателю
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв. м

Аренда

- ▶ Торговые помещения в период май-июнь 2024 г. предлагались в аренду в интервале от 5 200 до 27 700 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 12 000 руб., а среднее 12 500 руб. за 1 кв. м/год без НДС.
- ▶ Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Центральном районе: медианное значение ставок составило 13 000 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Калининском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 11 144 руб./кв. м/год без учета НДС
- ▶ Рынок аренды в сегменте торговых площадей Тюмени за последние 2 месяца показывает отсутствие динамики по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 6 месяцев отмечается отсутствие изменений по этому показателю.
- ▶ Наиболее крупная доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в ценовом диапазоне 10 000 - 12 000 руб./кв. м/год без НДС



Предложения по продаже торговых объектов в г. Тюмени

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Утешево мкр, улица Анатолия Замкова, 7	732,0	26 000 000	35 519	https://www.cian.ru/sale/commercial/292025949
улица Станислава Карнацевича, 14	610,0	32 000 000	52 459	https://www.cian.ru/sale/commercial/293315320
улица Энергетиков, 24	880,0	44 800 000	50 909	https://www.cian.ru/sale/commercial/305484554
улица Линейная, 13	800,0	48 000 000	60 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292307775
улица Чернышевского, 2а	822,7	65 816 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/299465027
Олимпийская улица, 11	557,8	67 000 000	120 115	https://www.cian.ru/sale/commercial/303458236
улица Газовиков, 33	500,4	70 056 000	140 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/306973011
улица Василия Гольцова, 1	658,8	88 000 000	133 576	https://www.cian.ru/sale/commercial/302737405
улица Червишевский Тракт, 2	887,3	95 000 000	107 066	https://www.cian.ru/sale/commercial/306253833
улица Малыгина, 4	602,3	99 900 000	165 864	https://www.cian.ru/sale/commercial/295329571
улица Николая Чаплина, 43	1 483,0	100 000 000	67 431	https://www.cian.ru/sale/commercial/294865957
улица Стартовая, 1к1	1 020,0	150 000 000	147 059	https://www.cian.ru/sale/commercial/299889232
улица Гастелло, 78	3 295,2	260 000 000	78 903	https://www.cian.ru/sale/commercial/306201949
улица Западносибирская, 19	1 727,0	270 000 000	156 340	https://www.cian.ru/sale/commercial/299228444
Ямская улица, 96В	2 930,0	280 000 000	95 563	https://www.cian.ru/sale/commercial/306370927
улица Володарского, 26	2 751,8	380 000 000	138 091	https://www.cian.ru/sale/commercial/306872693
улица Республики, 215А	559,0	50 000 000	89 445	https://www.cian.ru/sale/commercial/271516111
Широтная улица, 148к2	540,1	55 000 000	101 833	https://www.cian.ru/sale/commercial/299220662
улица Луначарского, 51	1 097,0	64 990 000	59 243	https://www.cian.ru/sale/commercial/296584301
Рощино мкр, улица Александра Федоровича, 8	522,0	73 000 000	139 847	https://www.cian.ru/sale/commercial/306501136
улица Мельникайте, 2	507,0	73 515 000	145 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/298768019
Червишевский тракт, 2	958,3	93 000 000	97 047	https://www.cian.ru/sale/commercial/290014055
Ялуторовский тракт, 11-й км, 5	2 445,0	145 000 000	59 305	https://www.cian.ru/sale/commercial/297523274
улица Избышева, 5	1 277,6	150 000 000	117 408	https://www.cian.ru/sale/commercial/301642861
улица Республики, 222Ас2	1 200,0	149 999 999	125 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/289186104
улица 50 лет ВЛКСМ, 63	4 408,0	192 000 000	43 557	https://www.cian.ru/sale/commercial/306226858
улица Станислава Карнацевича, 4	2 777,4	277 000 000	99 734	https://www.cian.ru/sale/commercial/307079390
улица Александра Логунова, 5А	13 058,7	320 000 000	24 505	https://www.cian.ru/sale/commercial/307035115
улица Александра Логунова, 5	18 255,0	490 000 000	26 842	https://www.cian.ru/sale/commercial/307074243
Минимальное значение			24 505	
Максимальное значение			165 864	
Среднее значение			95 092	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 33 из 169



Предложения по аренде торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению населенных пунктах

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
<i>Торговые помещения</i>				
Комсомольская улица, 71	1 000	350 000	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/301471126
Водопроводная улица, 16	800	480 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/292307756
Профсоюзная улица, 56	823	575 890	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/293930149
улица Червишевский Тракт, 66	700	595 000	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/306452509
Водопроводная улица, 16	1 100	605 000	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/260200684
улица 2-я Луговая, 29	929	650 510	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/293930145
улица Линейная, 13	840	672 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/301401000
улица Чернышевского, 2а	559	837 750	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/306592040
улица Василия Гольцова, 3	602	900 000	17 940	https://www.cian.ru/rent/commercial/306252507
улица Василия Гольцова, 3	600	900 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/293270938
улица Чернышевского, 2а	1 380	966 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/257786948
улица Володарского, 26	1 954	1 050 000	6 448	https://www.cian.ru/rent/commercial/306217396
ул. Чернышевского, 1Б	1 000	200 000	2 400	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/285690784/
Олимпийская улица, 11	911	1 138 750	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/278028322
улица Малыгина, 4	685	1 300 000	22 774	https://www.cian.ru/rent/commercial/288471391
улица Малыгина, 4	1 414	2 150 000	18 246	https://www.cian.ru/rent/commercial/304964623
Тюменская область, Тюменский район, пос. Московский	2 900	2 500 000	10 345	https://www.cian.ru/rent/commercial/302781358
улица Николая Чаплина, 130	522	261 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/301536933
улица Мельникайте, 66/1	529	343 850	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/298254258
Первомайская улица, 48	600	480 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/283641076
Алебашевская улица, 17	20	440 000	264 000	https://tyumen.cian.ru/rent/commercial/284566392/
улица 30 лет Победы, 6	500	500 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/294195778
Рощино мкр, улица Александра Федоровича, 8	752	564 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/305133646
Тюменский-2 мкр, улица Прокопия Артамонова, 8	1 205	1 000 000	9 959	https://www.cian.ru/rent/commercial/296273041
улица Республики, 252с37	1 250	1 062 500	10 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/306309888

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде торговых объектов в г. Тюмени и сопоставимых по населению населенных пунктах (продолжение)

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
<i>Торговые островки и терминалы</i>				
Закалужская ул., 83/4	20,0	320 000	192 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20_m_1969131785
ул. Тимофея Кармацкого, 20	7,0	31 400	53 829	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/ostrovdomik_7_m_pervyy_etazh_sobstvennik_3752288895
ул. Первооткрывателей, 10	21,0	50 000	28 571	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_21_m_2503765606
Набережные Челны, пр-т Мира, 3	6,0	100 000	200 000	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_4085529739
Екатеринбург, ул. Хохрякова, 10	6,9	100 000	173 913	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_6.9_m_3929412010
улица Мельникайте, 63	5,0	10 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299726438
Челябинск, Артиллерийская ул., 136	10,0	150 000	180 000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_10_m_2032917511
Тюмень, ул. Герцена, 103	22,0	55 000	30 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_v_tts_rental_22_m2_tmnn_4433556922
улица Московский Тракт, 142/1	15,0	20 000	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/305983268
ул. Орджоникидзе, 63А	6,0	60 000	120 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_6_m_3540604733
Екатеринбург, ул. Репина, 94	10,0	120 000	144 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kommercheskaya_nedvizhimost/trts_raduga_park_torgovaya_ploshchad_10_m_788528748
Курган, ул. Галкинский переезд, 6Бс2	21,0	105 000	60 000	https://kurgan.cian.ru/rent/commercial/206917180/
Олимпийская ул., 11	5,0	25 000	60 000	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_5_m_4177420293
улица Республики, 203	20,0	26 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/302063034
ул. Мельникайте, 101	9,0	40 000	53 333	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_9_m_4145035371
улица Первооткрывателей, 10	19,0	34 200	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/302223203
Одесская улица, 52А	17,0	13 000	9 176	https://www.cian.ru/rent/commercial/297342924
улица Тимофея Кармацкого, 3	17,9	44 775	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300051612
Минимальное значение			2 400	
Максимальное значение			200 000	
Среднее значение			39 732	

Источник: Анализ Исполнителя

▶ На рынке аренды торговых объектов г. Тюмени представлены различные варианты торговых помещений: в жилых домах, в торговых центрах, торговые галереи и торговые островки. В результате проведенного анализа минимальное значение аренды торговой недвижимости составило 2 400 руб./кв. м/год, максимальное значение составило 200 000 руб./кв. м/год

▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи торговой недвижимости составила 95 092 руб./кв. м, минимальное значение составило 24 505 руб./кв. м, максимальное значение составило 165 864 руб./кв. м



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	37
▶ Общая методология оценки	39
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	43
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	48
Приложения	50



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 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»
- ▶ 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., рыночная 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 обязана принимать исполнение

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00

21633655-057-400-9671-7e85503b055я

Страница 37 из 169

Financial
Consulting
Group



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

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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

$$PC = CZU + 3B_{окс}/3Z_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/3Z_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/3Z_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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



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
- ▶ 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 2029 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 108 дней, так как Датой оценки является 13.09.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 14.09.2024 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 6)

- ▶ 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

- ▶ Исполнитель принял решение производить расчет справедливой стоимости доходным подходом для объектов недвижимости совместно, не разделяя их друг от друга, с выделением справедливой стоимости каждого помещения и сооружения в конце расчета

- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 24 686,8 кв. м. По данным Заказчика арендуемая площадь составляет 21 882,7 кв. м (Приложение 6)

- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. Арендная ставка включает в себя операционные расходы и НДС

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

- ▶ 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 Менеджмента Компании, по состоянию на Дату оценки арендные ставки торговых помещений составляют диапазон от 3 600 до 91 906 руб./кв. м/год с НДС, за торговые островки и площадь под банкоматы, автоматы – от 25 800 до 197 440 руб./кв. м/год с НДС. Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что В результате проведенного анализа минимальное значение составило 2 400 руб./кв. м/год, максимальное значение составило 200 000 руб./кв. м/год, соответственно фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям

- ▶ Согласно заключенным Договорам аренды, суммарный потенциальный валовой доход торгового центра, определенного по состоянию на 29.08.2024 г., составляет 283 346 392 руб./год без НДС с ОР, в том числе с коммунальными услугами по агентским договорам (Приложение 6). Согласно данным Заказчика. Существенных изменений в арендных платежах с 29.08.2024 г. не произошло

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00

21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55

Страница 44 из 169

Financial

Consulting

Group



- ▶ Прочие доходы формировались от сдачи в аренду мест под размещение оборудования
- ▶ Подробное описание статей формирования ПВД представлено в таблице

Определение потенциального валового дохода

Наименование статьи дохода	Доход от сдачи в аренду, руб./мес. с НДС	Доход от сдачи в аренду, руб./мес. без НДС	Доход от сдачи в аренду, руб./год без НДС
Павильоны	21 186 481	17 655 401	211 864 812
Торговые острова	905 270	754 392	9 052 704
Банкоматы и вендинги	235 428	196 190	2 354 277
Размещение рекламы	150 750	125 625	1 507 500
Прочие доходы	58 303	48 585	583 025
Итого:	22 536 232	18 780 193	225 362 318
Возмещаемые коммунальные платежи		4 832 006	57 984 074
Итого:		23 612 199	283 346 392

Источник: анализ Исполнителя, данные Балансодержателя

Прогноз уровня загрузки

- ▶ По данным Балансодержателя уровень вакансии в торговом комплексе составляет 0% на Дату оценки. Так как в расчетах принималось значение ПВД, получаемое от аренды всех помещений за 1 год, Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по данным рынка. К расчету принималось значение, равное значению рыночной недозагрузки. Подробный расчет уровня недозагрузки представлен в таблице далее

Расчет рыночной недозагрузки

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2023 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 38, табл. 6)	7,90%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (01.07.2024 г.)	6,00%
Значение недозагрузки, принимаемое к расчету	6,95%

Источник: анализ Исполнителя

- ▶ В анализируемом ТЦ "Зеленый берег" вакансия держится на низком уровне ввиду малого предложения площадей подобного класса, поэтому Исполнитель рассчитал уровень недозагрузки по нижним границам доверительных интервалов источников

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.

Определение операционных расходов

- ▶ В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, земельный налог, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании

Эксплуатационные расходы

- ▶ По данным Заказчика были предоставлены фактические данные по эксплуатационным расходам Объекта оценки. Величина эксплуатационных расходов за 12 месяцев составила 89 074 052 руб. без НДС (Приложение 6)

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании фактических данных Балансодержателя по полисам страхования объектов и составила в среднем 824 761 руб./год без НДС (Приложение 6)

Арендная плата за земельный участок

- ▶ Согласно Приложению к постановлению Правительства Тюменской области от 09 июля 2007 г. № 148-п «Об аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности (с изменениями на 30 августа 2022 г.)», ставка аренды для земельных участков под торговые объекты составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка

- ▶ Арендная плата с учетом доли собственника составляет 1 815 092 руб. в год (131 829 346,08 руб. * 1,5% * 9 178/10 000)

Налог на имущество

- ▶ Согласно Распоряжению №915/08-1 от 23.11.2022 г. Департамента имущественных отношений Тюменской области «Об утверждении перечня зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых в 2023 г. налоговая база определяется как кадастровая стоимость», нежилые помещения соответствуют условиям и включены в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость. Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу помещений на основе кадастровой

СТОИМОСТИ
Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 45 из 169



- ▶ Объекты капитального строительства – сооружения не попадают в данный реестр, поэтому налоговая база определяется от среднегодовой остаточной стоимости. Согласно данным Менеджмента Компании, остаточная стоимость сооружений является списанной в налоговом учете, начисление налога на имущества на данные объекты не производится
- ▶ Согласно областному закону Тюменской области №172 от 27.11.2003 г. «О налоге на имущество организаций» размер налоговой ставки для налоговой базы от кадастровой стоимости составляет 2,0% в 2024 г. и последующих годах
- ▶ Налог на нежилые помещения (торговый центр) составил 17 161 626 руб. в год (858 081 322 руб. * 2,0%)

Резерв на замещение

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

Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	24 686,8	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 600	Лейфер 2023
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	16,00%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	6 110 095	

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Затраты на ремонт основаны на информации, получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г., стр. 331, табл. 252.). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 600 руб./кв. м без НДС

Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2023», 2023 г., стр. 104) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 2 636 538 руб. в год без НДС (1% * 263 653 818 руб.)
- ▶ Расчет операционных расходов представлен в таблице ниже
- ▶ Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении 7

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в разделе «Обзор рынка торговой недвижимости Тюменской области» настоящего Отчета. Для определения итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости к расчету принималось среднее значение по данным рынка, равное 10,25%

Ставки капитализации по данным рынка

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
NF Group, 1 пол. 2024 г.	10,0%	13,0%	11,50%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (01.07.2024 г.)	8,0%	11,0%	9,00%
Среднее	9,0%	12,0%	10,25%

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

1 447 000 000 руб., без НДС или 1 736 400 000 руб., с НДС

- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета

Расчет операционных расходов

	Источник расчета	Годовое значение	14.09.2024- 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Эксплуатационные расходы	данные Балансодержателя	89 074 052	26 356 158	92 637 014	96 342 495	100 196 195	104 204 042	108 372 204
в т. ч. коммунальные	данные Балансодержателя	62 632 644	18 532 399	65 137 950	67 743 468	70 453 207	73 271 335	76 202 189
Страхование	данные Балансодержателя	824 761	244 039	857 751	892 061	927 744	964 854	1 003 448
Налог на имущество	расчет Исполнителя	17 161 626	5 077 961	17 161 626	17 161 626	17 161 626	17 161 626	17 161 626
Арендная плата за земельный участок	расчет Исполнителя	1 815 092	537 068	1 815 092	1 815 092	1 815 092	1 815 092	1 815 092
Резерв на замещение	расчет Исполнителя	6 110 095	1 807 919	6 354 499	6 608 679	6 873 026	7 147 947	7 433 865
Вознаграждение управляющей компании	расчет Исполнителя	2 636 538	780 126	2 742 000	2 851 680	2 965 747	3 084 377	3 207 752
Итого, руб. округленно без НДС		117 622 165	34 803 300	121 568 000	125 671 600	129 939 400	134 377 900	138 994 000

Источник: анализ Исполнителя

* прогнозирование данных Заказчика и расчетных данных Исполнителя производится с учетом темпов инфляции

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	14.09.2024- 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход, руб. в год, без НДС	283 346 392	83 839 480	294 680 248	306 467 458	318 726 156	331 475 202	344 734 211
Недозагрузка, %	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%
Действительный валовый доход, руб. в год, без НДС	263 653 818	78 012 637	274 199 971	285 167 970	296 574 688	308 437 676	320 775 183
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	117 622 165	34 803 300	121 568 000	125 671 600	129 939 400	134 377 900	138 994 000
Чистый операционный доход, руб., без НДС		43 209 337	152 631 971	159 496 370	166 635 288	174 059 776	181 781 183
Ставка дисконтирования, %		16,00%	16,00%	16,00%	16,00%	16,00%	16,00%
Ставка капитализации, %							10,25%
Период дисконтирования		0,15	0,80	1,80	2,80	3,80	4,30
Фактор текущей стоимости		0,9783	0,8886	0,7660	0,6604	0,5693	0,5286
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		42 270 886	135 626 332	122 177 523	110 039 727	99 088 432	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							509 202 900
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							1 773 474 955
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							937 390 617
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС							1 447 000 000

Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости Объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	49
Приложения	50



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов

Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	1 447 000 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			1 447 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость единого объекта недвижимости

Наименование	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Доля объекта в общей стоимости, %	Справедливая стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. с НДС
помещение	72:23:0110002:6373	498 453 804,88	57,50%	832 025 000	998 430 000
торгово-административное помещение	72:23:0110002:8521	271 107 510,39	31,30%	452 911 000	543 493 200
торгово-административное	72:23:0110002:6372	88 520 006,76	10,20%	147 594 000	177 112 800
водопровод	72:23:0110001:796	3 020 046,43	0,30%	4 341 000	5 209 200
канализация	72:23:0110002:6332	2 349 729,78	0,30%	4 341 000	5 209 200
водопровод	72:23:0110002:6336	3 408 124,89	0,40%	5 788 000	6 945 600
право аренды на земельный участок (доля в праве без выдела в натуре 9 178/10 000)	72:23:0110002:596	н/д	-	входит в стоимость зданий и сооружений	входит в стоимость зданий и сооружений
Итого:		866 859 223	100,0%	1 447 000 000	1 736 400 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования сравнительного и затратного подходов к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости по каждому Объекту оценки, представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета. Итоговое значение справедливой стоимости Объекта оценки приведено в таблице выше
- ▶ Распределение справедливой стоимости по оцениваемым объектам производилось пропорционально первоначальной стоимости

- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, д. 19, по состоянию на Дату оценки, составила:

1 447 000 000 (Один миллиард четыреста сорок семь миллионов) руб., округленно без НДС



	стр.
Приложения	
1. Список используемой литературы	51
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	52
3. Полисы страхования ответственности	53
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	54
5. Фотографии объекта оценки	55
6. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	59
7. Дополнительные материалы и расчеты	162



- ▶ 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.:
 - «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2023 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>





Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 52 из 169



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776000150/22 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился 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, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5, ИНН 770306834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000569, БИК 044525693.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Эф Си Джи» 101003, г. Москва, ул. Тверская, д. 1/3/6 стр. 2, этаж 3 нов.зд.Альфа ПЦБ- ИНН 77029210489, КПП 770101003	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
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.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ 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 на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем 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 риски на протекцию законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя 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 неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требования (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является нарушение Страхователем требования (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) и/или: А) нарушение Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) применение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - требование (иск, требование) о возмещении вреда причиняемого Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или наступившим в силу судебного акта; - 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 подана претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) 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 Александр Антима Дмитриевич, действующего на основании устава.	 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок) Управления коммерческого страхования Дирекция страхования Иван Владимирович, действующего на основании доверенности № 6483/2.	
Договор (Правила) страхования № 0991R/776000150/22 Исполнитель: Москва/Владимир Павлов, ил. пр. Мухоматов/Владимир, тел. +7 (495) 780-10-10, доб. 288		

ПОЛИС №0991R/776/20487/23 СТРАХОВАНИЕ 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, ознакомился 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, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5, ИНН 770306834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000569, БИК 044525693.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценка Ситникова Артем Дмитриевич Адрес: регистрация или ИНН: 505701153461	
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.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем 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 законному, законному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателю); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искам, 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 (бездействиями) 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 / omission / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло 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 подана претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателем).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Ситников Артем Дмитриевич	 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр Корпоративный блок) Управления коммерческого страхования Дирекция страхования Иван Владимирович, действующего на основании доверенности № 6483/223 от 28 июля 2023 г.	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 53 из 169





Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 54 из 169



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полномочное подразделение органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289044255			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 013240, Инвентарный номер нет, Условный номер 72-72-01/049/2010-248		
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Алебашевская, 19		
Площадь:	14340,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Антресоль № антресоль 1-го этажа		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	469797813,78		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	72:23:0110002:6319		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью Сертификат: 06803814035016337845C842108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанка: с 27.06.2025 по 05.05.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 59 из 169



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6373	
Сведения о кадастровом инженере:		3032, измененном сведений о характеристиках помещения с кадастровым номером 72:23:0110002:6373, расположенного: Тюменская область, город Тюмень, улица Алебашевская, 19, в результате перепланировки, 2, 2023-01-10	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Сорокина Юлия Васильевна	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p> <p>Сертификат: 0686038140156303038378AC5C4423108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 27.06.2025 по 05.05.2034</p>	
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 60 из 169



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/103)

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289044255			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6373	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	"Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девятнадцать"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 72:23:0110002:6373-72/052/2023-43 03.11.2023 08:08:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.11.2023 12:37:15	
	номер государственной регистрации:	72:23:0110002:6373-72/050/2023-44	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ", № 5443, выдан 22.06.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью Сертификат: 0686038140150103378ACD5423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 16	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373
4.2.	<p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 11.07.2023 15:33:29</p> <p>номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/050/2023-31</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.12.2022 на 5 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Галастор", ИНН: 9704040359</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № 27-12/1, выдан 27.12.2022, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/050/2023-32 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 27-12/1 от 27.12.2022 г, № 1, выдан 01.01.2023, дата государственной регистрации: 11.07.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/050/2023-33 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 27-12/1 от 27.12.2022, № 2, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 23.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/044/2023-38 Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p>

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью Сертификат: 068608814152050168378545C8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 16	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373
4.3	<p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 30.11.2021 14:33:05</p> <p>номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/053/2021-26</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 30.11.2021 на 15 лет.</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Интерконтин Ресторант Бранд", ИНН: 7743242330</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды нежилых помещений, № 01/35/2021, выдан 18.10.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/35/2021 от 18.10.2021 г., № 1, выдан 01.09.2023</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</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>
4.4	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 15.11.2017 18:22:25</p> <p>номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/001/2017-4</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.11.2017 по 15.11.2027</p>
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 068088140152010337845842108 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанник: с 27.06.2025 по 05.09.2024</p>	
<p>полное наименование должности</p> <p>инициалы, фамилия</p>	



Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6373	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости;	Общество с ограниченной ответственностью "БУРГЕР РУС", ИНН: 7719723690		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 01/29/2015, выдан 12.10.2015, дата государственной регистрации 15.11.2017, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/001/2017-3 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 1, выдан 01.12.2016 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 2, выдан 27.10.2017 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 3, выдан 15.10.2018 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 5, выдан 20.04.2020 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №01/29/2015 от 12.10.2015, № 6, выдан 29.11.2021 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 7, выдан 29.11.2021, дата государственной регистрации 24.08.2023, номер государственной регистрации 72:23:0110002:6373-72/052/2023-34 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 4, выдан 08.11.2019, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/041/2019-23 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 01/29/2015 от 12.10.2015, № 8, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 23.10.2023, номер государственной регистрации 72:23:0110002:6373-72/044/2023-39 Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p> <p>Сертификат: 0683038140152016337845C5412108</p> <p>Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Документ создан: 27.06.2025 в 09:09:2024</p>	
ПЕЧАТНОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55

Страница 64 из 169



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 16	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373
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 обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	10.06.2016 10:25:33
номер государственной регистрации:	72-72/001-72/001/087/2015-6131/3
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды нежилого помещения, № ДА-1/2015, выдан 06.03.2015, дата государственной регистрации 28.05.2015, номер государственной регистрации: 72-72/001-72/001/087/2015-6131/1</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 06.03.2015</p> <p>Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южный", № 1/2016, выдан 29.01.2016</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.01.2020</p>

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p>	инициалы, фамилия
	<p>Сертификат: 06860881401570103378AC5C412108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 05.09.2024</p>	



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 16	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373
	Соглашение о корректировке цены (по Договору аренды нежилых помещений № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 17.12.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/052/2023-35
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 29.12.2018, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/041/2019-21
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.05.2018, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/041/2018-11
	Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 15.12.2020, дата государственной регистрации: 18.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6372-72/050/2023-27
	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 27.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/053/2023-41
	Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документацией закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью	инициалы, фамилия
	Сертификат: 06808814153050163375453412108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 05.09.2024	



Лист 9

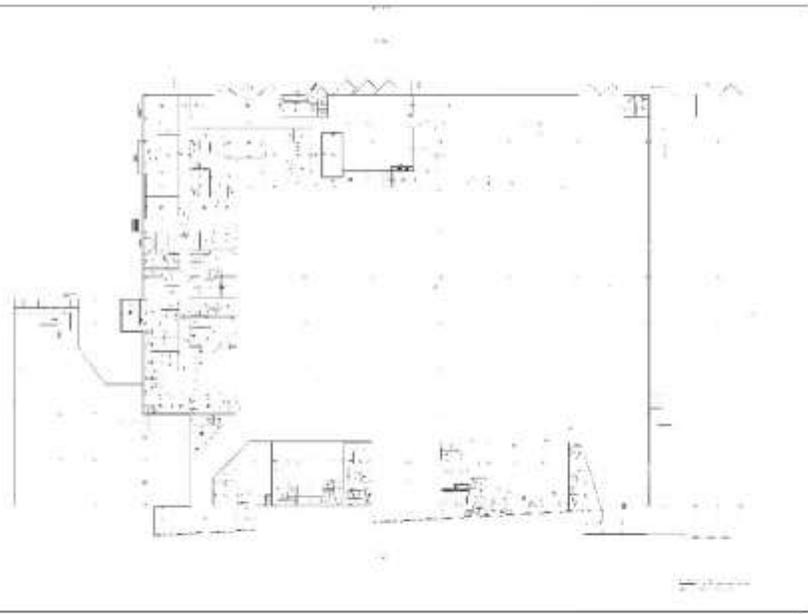
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 16	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6373
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B6038E1401C570D0E8378AC5C4425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>До истечения: с 27.06.2025 по 25.09.2024</p>	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 67 из 169



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289044255			
Кадастровый номер: 72:23-0110002:6373		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B60987401C5030E63378ACD5C425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024	
ПЕЧАТНОЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ	ПОДПИСЬ, ФИО	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 68 из 169



Лист 11

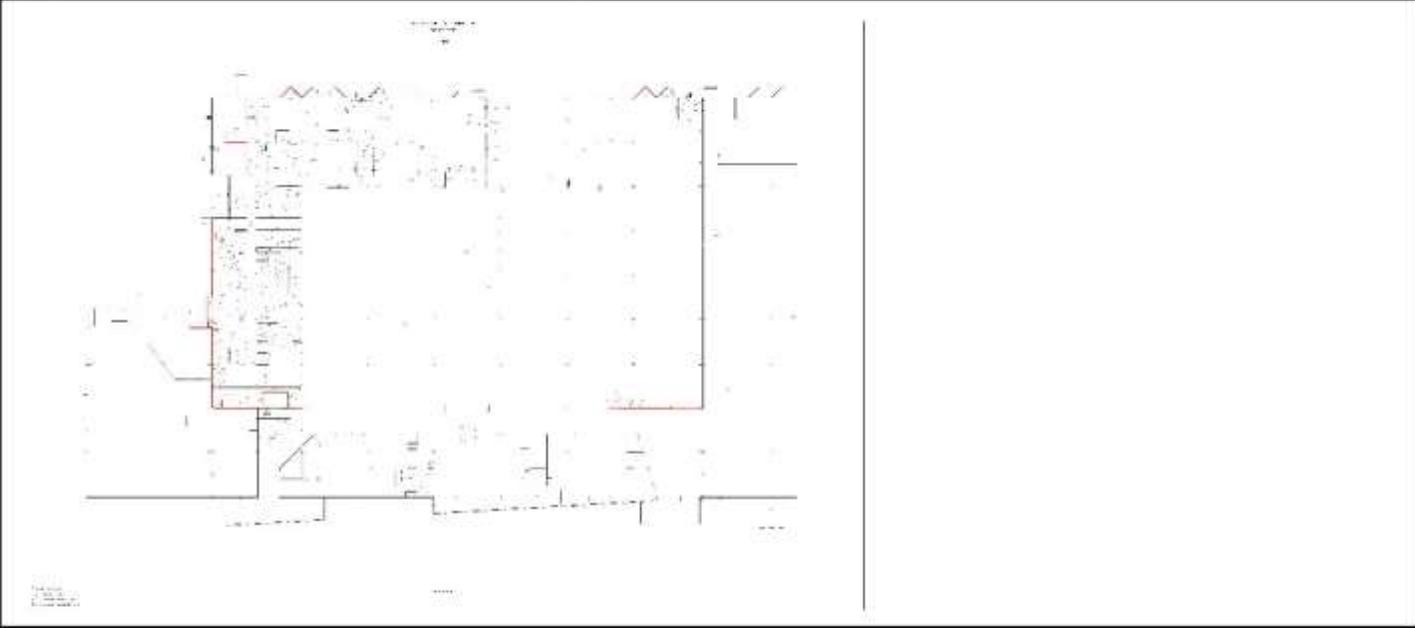
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): антресоли 1-го этажа	
Масштаб 1:200			

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B6038140157030163378ACD5425108 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подлинник: с 27.06.2025 по 05.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ ИМЕНЕ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, Фамилия	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 69 из 169



Лист 12

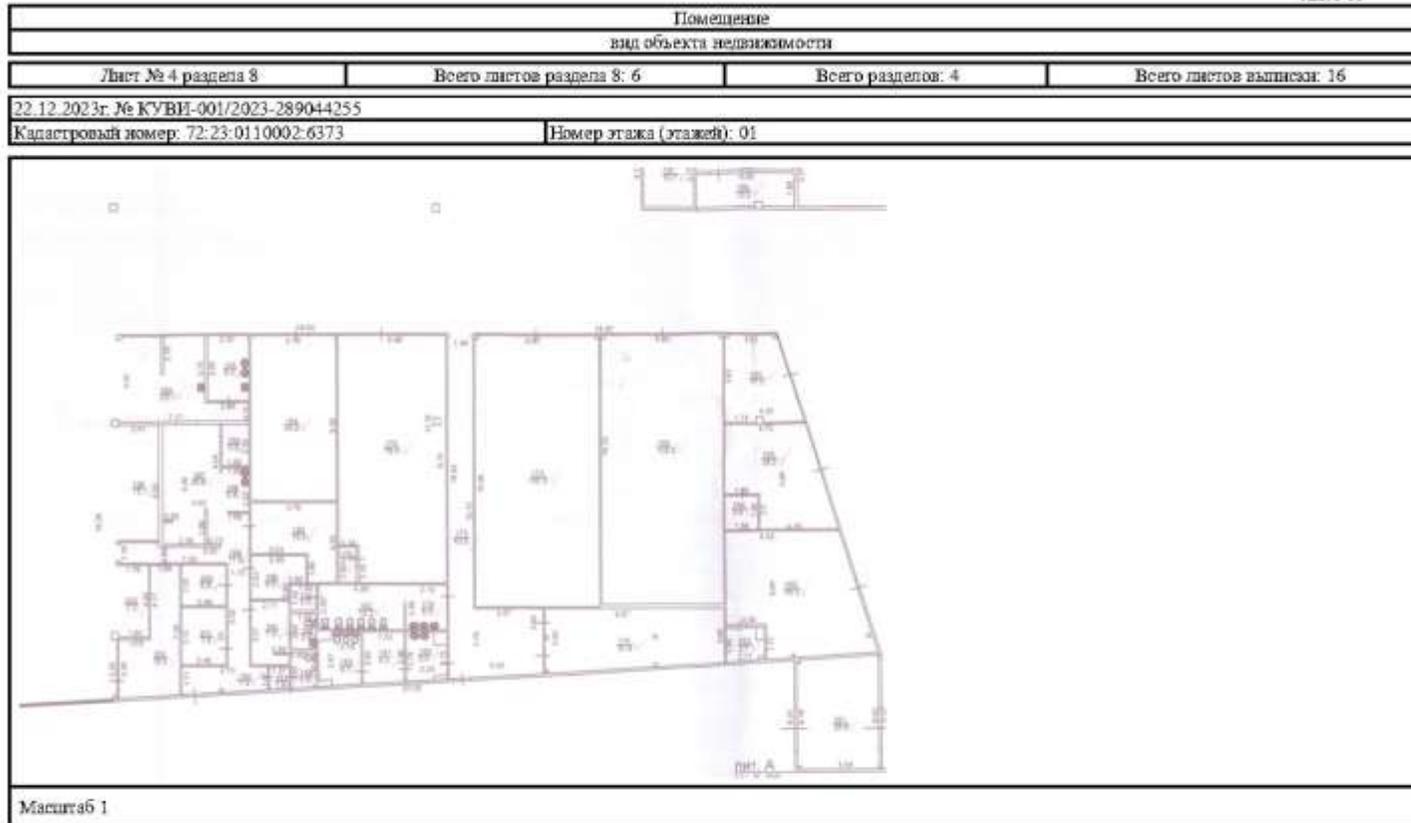
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289044255			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИМЕННОЕ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИМЕНИТЕЛЬ, ФИО ИЛИ ИМЯ
Серийный номер: 00860381401567048337845C5423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 70 из 169



Лист 13

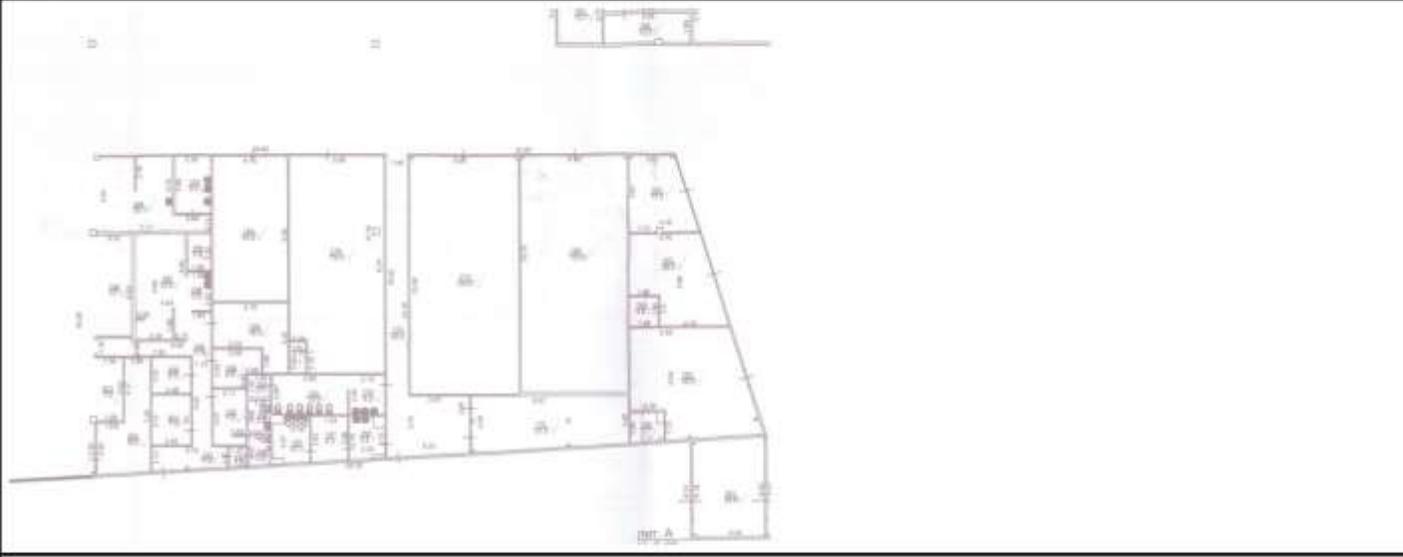


	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 608603814015703016337845C5C423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 05.09.2024</p>	
ПЕЧАТНОЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, Фамилия	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 71 из 169



Лист 14

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289044255			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): 01	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 068603614015704058378AC5C425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 05.09.2024	
ПЕЧАТНОЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, Фамилия	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 72 из 169



Лист 15			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289044255			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6373		Номер этажа (этажей): 1	

ИМЕННОЕ ИЛИ ОБЩЕПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0686098140153040E63378A5D5C425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024	ИМЕННОЕ ИЛИ ФИО
--------------------------------------	--	-----------------

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 73 из 169



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 16
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289044255			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6373	
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	10929,4	72:23:0110002:6373	данные отсутствуют
2	101,5	Нежилое помещение, расположенные на 1 этаже, литера А, номера помещений по плану экспликации 170 (в части 1,71 кв.м.), 176 (в части 8,94 кв.м.), 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 199 (в части 6,07 кв.м.), 200, 201, 202, 203.	данные отсутствуют
3	126	Нежилое помещения (в части), номера по плану экспликации 204 (46,9 кв.м.), 205 (6,80 кв.м.), 206 (3,40 кв.м.), 207 (2,20 кв.м.), 208 (3,70 кв.м.), 209 (28,60 кв.м.), 210 (11,50 кв.м.), 211 (1,10 кв.м.), 212 (1,10 кв.м.), 212 (1,10 кв.м.), 213 (4,30 кв.м.), 214 (7,40 кв.м.), 168 (в части 9,0 кв.м)	данные отсутствуют

ПЕЧАТНОЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0686038140157030163378ACD5425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024	Инициалы, фамилия



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (17/103)

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289034003			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:8521		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 013240, Инвентарный номер нет, Условный номер 72-72-01/049/2010-251		
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Алебашевская, 19		
Площадь:	7799.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-административное помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	255521603.87		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p> <p>Сертификат: 06803814152010337845C842108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024</p>	<p>_____ Инициалы, фамилия</p>
<p>_____ полное наименование должности</p>	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 75 из 169



Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289034903			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:8521	
Сведения о кадастровом инженере:		3032, измененные сведения о характеристиках помещения с кадастровым номером 72:23:0110002:8521, расположенного: Тюменская область, город Тюмень, улица Алабашевская, 19, в результате перепланировки, 2, 2023-01-10	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Сорокина Юлия Васильевна	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p> <p>Сертификат: 00B60381401C53030E83378AC5C4423108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024</p>	
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55

Страница 76 из 169



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (19/103)

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289034003			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:8521	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	"Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девятнадцать"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 72:23:0110002:8521-72/052/2023-26 03.11.2023 08:08:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.11.2023 12:37:15
	номер государственной регистрации:		72:23:0110002:8521-72/050/2023-27
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ", № 5443, выдан 22.06.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью	инициалы, фамилия
	Сертификат: 06860381401503016337845C8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 05.09.2024	

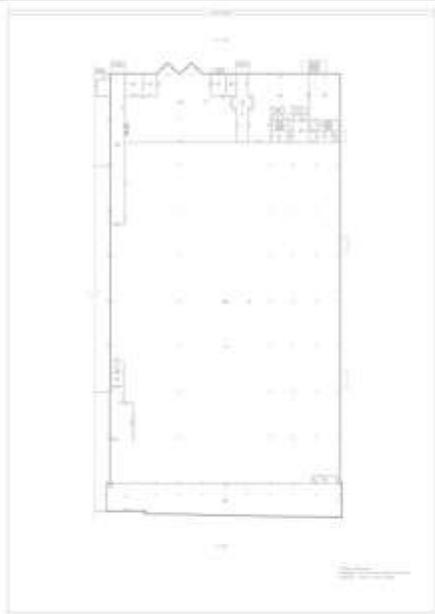


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289034003	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:8521
4.2.	<p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 16.01.2018 19:07:52</p> <p>номер государственной регистрации: 72:23:0110002:8521-72/041/2018-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 16.01.2018 по 16.01.2028</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Домашний Интерьер", ИНН: 7709770002</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основные государственной регистрации: Договор аренды, № Т-01, выдан 30.11.2017</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г, № 1, выдан 01.08.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017, № 2, выдан 12.05.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №Т-01 от 30.11.2017 г, № 3, выдан 16.11.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № Т-01 от 30.11.2017 г., № 4, выдан 01.03.2023</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № Т-01 от 30.11.2017г., № 5, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 30.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:8521-72/050/2023-24</p> <p>Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p>	инициалы, фамилия
	<p>Сертификат: 06860361401c5203036378a5d5c4123108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 27.06.2025 по 05.05.2024</p>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289034903			
Кадастровый номер: 72:23-0110002:8521		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0686038140157040E83378AC5C4425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024	
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	



Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289034903			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:8521		Номер этажа (этажей): 2	

Масштаб 1:200

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0686036814015630405337845C5C4425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024</p>	
ПЕЧАТНОЕ НЕИЗМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Инициалы, Фамилия

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 81 из 169



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (24/103)

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Тюменской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289049809			
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6372		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110002		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 013240, Инвентарный номер б/н, Условный номер 72-72-01/072/2007-020		
Местоположение:	Тюменская область, город Тюмень, улица Алебашевская, 19		
Площадь:	2546.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-административное		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	83431012.55		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 0680981403E0608337A5C84D3108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанка: с 27.06.2025 по 05.05.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 82 из 169



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (26/103)

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289049809			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6372	
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1	"Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо Девятнадцать"
		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 72:23:0110002:6372-72/052/2023-29 03.11.2023 08:08:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		03.11.2023 12:37:15
	номер государственной регистрации		72:23:0110002:6372-72/050/2023-30
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.11.2023 по 31.03.2038
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ", № 5443, выдан 22.06.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью Сертификат: 06860381401520103378ACD542108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 05.09.2024	инициалы, фамилия



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289049809	
Кадастровый номер:	72:23:0110002:6372
4.2.	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 10.06.2016 15:36:05</p> <p>номер государственной регистрации: 72-72/001-72/001/087/2015-6131/2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.05.2015 по 05.03.2035</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Ленга", ИНН: 7814148471</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения, № ДА-1/2015, выдан 06.03.2015, дата государственной регистрации: 28.05.2015, номер государственной регистрации: 72-72/001-72/001/087/2015-6131/1</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 06.03.2015</p> <p>Протокол внеочередного общего собрания акционеров акционерного общества Торговый центр "Южный", № 1/2016, выдан 29.01.2016</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 29.12.2018</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.01.2020</p> <p>Соглашение о корректировке цены (по Договору аренды жилых помещений № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 17.12.2018, дата государственной регистрации: 24.08.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/052/2023-35</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 15.12.2020, дата государственной регистрации: 18.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6372-72/050/2023-27</p>

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p>	Инициалы, фамилия
	<p>Сертификат: 06860881401520160337845C842108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 05.09.2024</p>	



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (28/103)

Лист 5

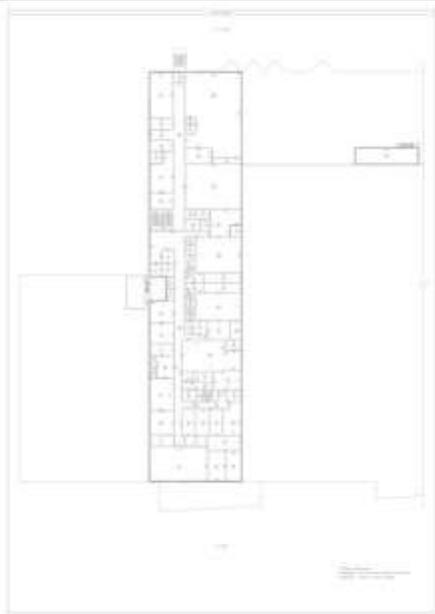
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 8
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289049809		
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6372
		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № ДА-1/2015 от 06.03.2015, выдан 01.08.2023, дата государственной регистрации: 27.10.2023, номер государственной регистрации: 72:23:0110002:6373-72/053/2023-41
		Договор купли-продажи, выдан 28.09.2023
	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 обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или доисполнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении

личное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью Сертификат: 066038141520103375A5C8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 31.05.2034	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 86 из 169



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

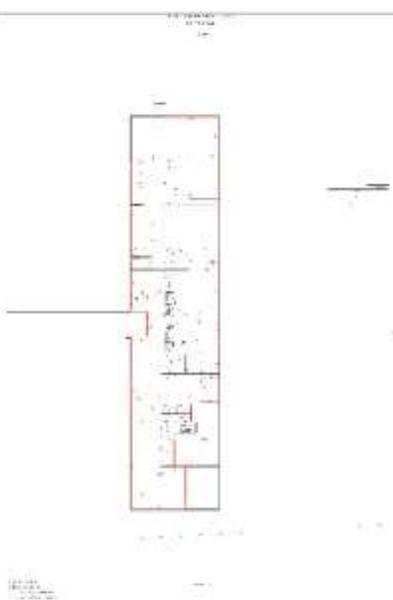
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289049809			
Кадастровый номер: 72:23-0110002:6372		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:200			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B6098140157040E8378AC5C425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024</p>	
ПЕЧАТНОЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 87 из 169



Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289049809			
Кадастровый номер: 72:23:0110002:6372		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B603681401C53030E63378ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024	
ПЕЧАТЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТНОГО	ПОДПИСАНИЕ, ФИО	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 88 из 169



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289049809			
Кадастровый номер:		72:23:0110002:6372	
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	1926.7	72:23:0110002:6372	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 06B609814015E040E8378AC5C4425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по: 05.09.2024</p>	
ПЕЧАТНОЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, фамилия	



Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (32/103)

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Тюменской области
полномочное государственное учреждение
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-289056984			
Кадастровый номер:	72:23:0110301:796		
Номер кадастрового квартала:	72:23:0110301		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер нет, Условный номер 72-72-01/079/2008-347		
Местоположение:	Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алябашевская-2п1		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	607	в метрах
Назначение:	Водопровод		
Наименование:	Водопровод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2006		
Кадастровая стоимость, руб.:	2725499.68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН Электронной подписью Сертификат: 068603814035020337845C84D3108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2025 по 25.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
 21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
 Страница 90 из 169



Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289056984			
Кадастровый номер:		72:23:0110001:796	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Сорокина Юлия Васильевна	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p> <p>Сертификат: 06B60981401C5B3040E8378AC5C4425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>До истечения: с 27.06.2025 по 25.09.2024</p>	
ПЕЧАТНОЕ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00
21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55
Страница 91 из 169





IX. Техническое описание служебных построек

Использование служебных помещений:	Плитера _____				Плитера _____				Плитера _____			
	Удельный вес по таблицам	Процент удельной стоимости	Удельный вес по таблицам	Процент удельной стоимости	Удельный вес по таблицам	Процент удельной стоимости	Удельный вес по таблицам	Процент удельной стоимости	Удельный вес по таблицам	Процент удельной стоимости	Удельный вес по таблицам	Процент удельной стоимости
Описание												
Дополнительно												
Итого												
Итого												

X. Исчисление стоимости служебных построек

Исчисление стоимости служебных построек	Итого	Итого	Итого	Итого	Средства и стоимость, коэффициент к		Стоимость, коэффициент к	Итого	Итого	Итого
					в руб.	в % к				
Итого										
Итого										

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Нормативное оборудование и сооружения	Норматив, конструкция	Размеры		Итого							
		м.кв.	м.кв.								
Итого											
Итого											

XII. Общая стоимость (в руб.)

Итого	Помещения		Служебные постройки		Сооружения		Итого	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
Итого	184072273.78	184072273.78					184072273.78	184072273.78
Итого								
Итого								
Итого								

Итого: 200 руб.
Итого: 200 руб.
Итого: 200 руб.

Исполнил: Нестерова С., Мокроусова А.
Проверил: [подпись]
Начальник бюро: [подпись]

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Итого	Итого	Итого
Итого		
Итого		
Итого		

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Албашевская 18

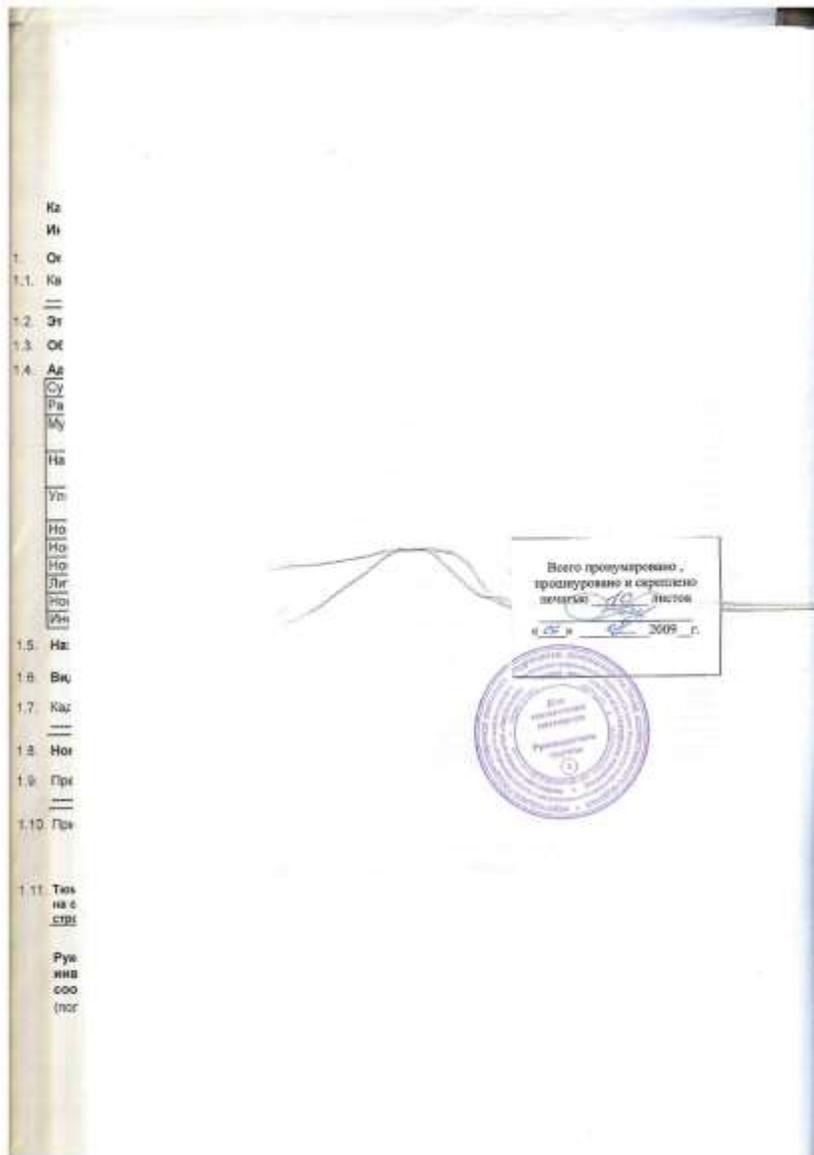
Субъект-владелец недвижимости	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Площадь по архитектурному плану, кв.м							
				Общая	общая полезная площадь	площадь помещений, расположенных в подвальных помещениях	площадь помещений, расположенных в чердачных помещениях	площадь помещений, расположенных в помещениях на чердаках и в помещениях, расположенных в помещениях	площадь помещений, расположенных в помещениях, расположенных в помещениях	площадь помещений, расположенных в помещениях, расположенных в помещениях	площадь помещений, расположенных в помещениях, расположенных в помещениях
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	V1	Историческая эстрада	14,40					4,43	14,40	
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	134	Коридор	144,82	144,82			144,80	4,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	138	Подсобное помещение	36,33	36,33			36,30	3,03		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	135	Подсобное помещение	16,82	16,82			16,80	2,02		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	137	Раздевалочная	411,80	411,80	411,80			16,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	136	Кабинет	12,88	12,88	12,88			3,88		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	159	Охранительная	13,90	13,90	13,90			3,90		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Уличный этаж	140	Коридор	7,06	7,06			7,03	2,03		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	141	Санузел	3,28	3,28			3,25	0,03		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	142	Коридор	89,81	89,80			89,80	15,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	143	Раздевалочная	186,58	186,58	186,58			18,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	144	Комната уборочного инвентаря	11,83	11,83			11,80	0,03		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	145	Коридор	4,19	4,19			4,16	0,03		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	146	Санузел	5,68	5,68			5,65	0,03		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	147	Санузел	6,88	6,88			6,85	0,03		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	148	Комната подсобного инвентаря	32,50	32,50	32,50			4,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	149	Уличный этаж	6,50	6,50			6,50	4,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	150	Санузел	6,81	6,81			6,81	4,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	181	Загрузочная	96,58	96,58	96,58			4,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	162	Коридор	92,16	92,16			92,10	4,80		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	163	Коридор	11,88	11,88			11,80	4,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	164	Коридор	5,22	5,22			5,20	4,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	155	Торговый зал	834,88	834,88	834,88			16,82		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	158	Кабинет	13,81	13,81	13,81			3,18		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	167	Кабинет	8,40	8,40	8,40			3,18		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	158	Комната подсобного инвентаря	6,81	6,81			6,82	3,18		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	158	Торговый зал	524,10	524,10	524,10			4,80		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Первый этаж	V1	Историческая эстрада	14,40					4,43	14,40	
Итого по этажу: Первый этаж				7891,76	8472,88	8639,20	333,80		38,96		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	V	Историческая эстрада	18,80					5,70	18,80	
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	66	Кабинет	24,80	24,80				5,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	69	Торговый зал	46,30	46,30			46,20	5,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	70	Санузел	2,50	2,50			2,48	5,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	71	Санузел	3,81	3,81			3,79	5,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	72	Душевая	1,88	1,89			1,88	5,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	73	Санузел	3,90	3,90			3,88	5,70		

Завершено на ч. 10. 04.2024 № 04/2024/01/01

ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	74	Коридор	3,38	3,38			3,36	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	75	Санузел	16,42	16,42			16,40	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	76	Коридор	87,80	87,80			87,80	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	77	Электростанция	17,80	17,80			17,80	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	78	Сайф-бокс	4,00	4,00	4,00			6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	79	Лестя	6,80	6,80	6,80			6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	80	Общественный зал	6,42	6,42	6,42			6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	81	Секретная	13,20	13,20			13,20	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	82	Кабинет	5,90	5,90	5,90			6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	83	Кабинет	31,26	31,26	31,26			6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	84	Ванная	16,82	16,80			16,80	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	85	Кабинет	35,38	35,38	35,38			6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	86	Комната подсобного инвентаря	10,20	10,20			10,20	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	87	Кабинет	11,00	11,00	11,00			6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	88	Санузел	17,80	17,80			17,80	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	89	Коридор	5,38	5,38			5,36	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	90	Санузел	1,88	1,88			1,86	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	91	Душевая	2,00	2,00			2,00	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	92	Санузел	4,80	4,80			4,80	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	93	Санузел	2,78	2,78			2,76	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	94	Торговый зал	48,26	48,26			48,26	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	95	Мужская	3,38	3,38			3,36	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	96	Общественный зал	77,38	77,38			77,36	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	97	Ванная	104,88	104,88			104,88	6,70		
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	IV	Историческая эстрада	14,40					6,70	14,40	
ФГБОУ-Администрация Тверской области	Второй этаж	100	Кабинет	12,88	12,88	12,88			6,70		
Итого по этажам: Второй этаж				724,13	761,33	766,69	555,38		36,54		
Итого все помещения				8615,89	9234,21	9405,89	889,18		75,50		
Итого				8615,89	9234,21	9405,89	889,18		75,50		

Завершено на ч. 10. 04.2024 № 04/2024/01/01







ООО «Активо-Инвест»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770301001
 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
 Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47
[аренда@aktivno.ru](mailto: аренда@aktivno.ru)
 тел./факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

от 29.08.2024 № 110
 на № _____ от _____

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы и расходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Алебашевская, 19 по состоянию на 29 августа 2024г.

Таблица 1. - Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 29 августа 2024г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арендатор	Договор аренды	Тип помещения	Площадь, кв. м	Ежемесячная арендная плата руб. с НДС на 29.08.2024г.	Средний расчетная арендная плата, руб. с НДС
АЛЬФА-БАНК АО	Договор аренды №01/05/2021 от 01.04.2021	банкмат	1,00	12 203,39	
Аптека Англичан сеть Фармленд ООО	Договор аренды №01/17/2020 от 25.12.2020	Помещение	83,80	296 568,20	
Бургер Рус ООО	Договор аренды №01/29/2015 от 12.10.2015	Помещение	117,87	439 431,15	
Вымпел-Коммуникации ПАО	Договор аренды №01/16/2016 от 28.04.2016	остров	31,90	144 373,66	
Вымпел-Коммуникации ПАО	Договор размещения оборудования №01/27/2021 от 01.10.2021	оборудование	-	9 152,54	
Газпромбанк (АО)	Договор аренды №01/17/2021 от 01.06.2021	банкмат	1,00	12 872,61	
ГАЛАСТОР ООО	Договор аренды №27-12/1 от 27.12.2022	Помещение	236,80	469 300,00	
ГАЛАСТОР ООО	Договор аренды вывески №01/04/2023 от 25.04.2023	Баннер	-	5 000,00	
Домашний интернет ООО	Договор аренды №Т-01 от 30.01.2017	Помещение	7 457,90	2 000 000,00	3 300 197,50

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (101/103)

Интергезина Ресторант Бронде ООО	Договор аренды №01/35/2021 от 18.10.2021	Помещение	118,20	253 380,00	286 565,24
Кредит Европа Банк АО	Договор аренды №01/01/2019 от 11.02.2019	банкомат	1,00	11 200,00	
Лента ООО	Договор аренды №ДА-1/2015 от 06.03.2015	Помещение	12 812,40	11 919 660,42	
МегаФон Ритейл	Договор аренды №01/06/2021 от 01.04.2021	Помещение	48,90	179 027,30	
МТС-Банк ПАО	Договор аренды №01/15/2015 от 01.06.2015	банкомат	1,00	12 200,00	
Русская Телефонная Компания АО	Договор аренды №01/03/2019 от 01.03.2019	Помещение	31,20	140 306,40	
T2 Мобайл ООО	Договор аренды №01/09/2020 от 20.04.2020	остров	13,70	89 438,94	
Тинькофф банк АО	Договор аренды №01/28/2021 от 01.11.2021	банкомат	2,00	22 372,88	
Сбербанк России ПАО	Договор аренды банкоматы №200 от 03.11.2006	банкомат	3,00	24 406,77	
Активно-Инвест ООО	Договор аренды №01/16/2023 от 19.10.2023	Помещение	69,10	20 730,00	
Активно-Инвест ООО	Договор аренды №А19-519/ДА от 30.11.2023	Помещение	73,80	22 140,00	
Елисеева Ольга Юрьевна ИП	Договор субаренды №АИ-534/ДСА/А19 от 01.02.2024	Помещение	30,30	105 000,00	
Соболев Сергей Владимирович ИП	Договор субаренды №АИ-536/ДСА/А19 от 11.02.2024	остров	9,90	63 000,00	
Уайт боке Медиа ООО	Договор субаренды флагш №АИ-539/ДСА/А19 от 01.02.2024	флагш	-	15 000,00	
Шацких Андрей Сергеевич	Договор субаренды флагш №АИ-542/ДСА/А19 от 01.03.2024	флагш	-		
Хамчиства ООО	Договор субаренды №АИ-538/ДСА/А19 от 01.03.2024	остров	10,00	78 750,00	
Софьяна Елена Евгеньевна ИП	Договор промо № АИ-587/ДСА/А19 от 18.04.2024	промо		97 000,00	
Райффайзбанк АО	Договор субаренды № АИ-545/ДСА/А19 от 01.04.2024	банкомат	1,00	13 400,00	
Бакиев Роберт Эмирович ИП	Договор субаренды № АИ-549/ДСА/А19 от 01.04.2024	остров	4,00	30 000,00	
Бахарева Полина Юрьевна ИП	Договор субаренды № АИ-561/ДСА/А19 от 01.04.2024	остров	1,00	11 800,00	
Бекнаев Дмитрий Геннадьевич ИП	Договор субаренды № АИ-550/ДСА/А19 от 01.04.2024	Помещение	142,40	227 400,00	
Буянова Александра Стояновна ИП	Договор субаренды № АИ-557/ДСА/А19 от 01.04.2024	Помещение	67,00	233 760,00	
Закарян Тимур Фирдинисович ИП	Договор субаренды № АИ-551/ДСА/А19 от 01.04.2024	остров	4,20	34 127,81	
Киреев Иван Антонович ИП	Договор субаренды № АИ-552/ДСА/А19 от 01.04.2024	остров	4,00	42 900,00	
Кузнецова Наталья Петровна ИП	Договор субаренды № АИ-558/ДСА/А19 от 01.04.2024	остров	7,20	42 900,00	
Несоговор Александр Юрьевич ИП	Договор субаренды № АИ-553/ДСА/А19 от 01.04.2024	недвиг	1,00	8 252,00	
Петров Павел Анатольевич ИП	Договор субаренды № АИ-556/ДСА/А19 от 01.04.2024	остров	9,00	48 300,00	
Смирнова Мария Борисовна ИП	Договор субаренды № АИ-559/ДСА/А19 от 01.04.2024	Помещение	64,40	231 900,00	
Шацких Андрей Сергеевич ИП	Договор субаренды № АИ-560/ДСА/А19 от 01.04.2024	Помещение	73,20	253 500,00	
Цуркан Светлана Владимировна ИП	Договор субаренды № АИ-554/ДСА/А19 от 01.04.2024	остров	5,00	32 200,00	
Чербышкин Роман Вячеславович ИП	Договор субаренды № АИ-555/ДСА/А19 от 01.04.2024	остров	6,00	59 000,00	
Васильев Владим Александрович ИП	Договор субаренды № АИ-564/ДСА/А19 от 01.05.2024	недвиг	3,00	32 200,00	
Ким Алексей Григорьевич ИП	Договор субаренды №АИ-565/ДСА/А19 от 01.05.2024	Помещение	106,20	153 095,00	
Кокаulina Анна Анатольевна ИП	Договор субаренды №АИ-566/ДСА/А19 от 01.05.2024	остров	11,00	65 300,00	
Метрополис ООО	Договор субаренды №АИ-567/ДСА/А19 от 01.05.2024	Помещение	17,00	130 200,00	
Попова Наталья Валентиновна ИП	Договор субаренды №АИ-568/ДСА/А19 от 01.05.2024	Помещение	44,20	177 400,00	

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (102/103)

Сервис Т ООО	Договор субаренды №АИ-569/ДСА/А19 от 01.05.2024	Помещение	25,60	107 520,00	
Смоленцев Сергей Николаевич ИП Строительно-монтажное управление №3 (СМУ№3)	Договор субаренды №АИ-570/ДСА/А19 от 01.05.2024	остров	18,50	42 300,00	
	Договор субаренды №АИ-571/ДСА/А19 от 01.05.2024	стойка	1,00	7 500,00	
Степанова Светлана Владимировна ИП	Договор субаренды №АИ-572/ДСА/А19 от 01.05.2024	Помещение	13,20	59 400,00	
Судяков Евгений Михайлович ИП	Договор субаренды №АИ-573/ДСА/А19 от 01.05.2024	вездниг	3,00	6 450,00	
Торговые автоматы ООО	Договор субаренды №АИ-574/ДСА/А19 от 01.05.2024	вездниг	3,00	12 400,00	
Шефер Ксения Альбертовна ИП	Договор субаренды №АИ-575/ДСА/А19 от 01.05.2024	вездниг	1,00	5 370,00	
ВТБ Банк (ПАО)	Договор субаренды №АИ-600/ДСА/А19 от 26.05.2024	банкомат	2,00	21 400,00	
Мобильные ТелеСистемы ПАО	Договор субаренды оборудование №АИ-581/ДСА/А19 от 01.06.2024	оборудование		16 000,00	
СВ Ретейл ООО	Договор субаренды №АИ-605/ДСА/А19 от 30.05.2024	Помещение	73,30	180 000,00	
Тюмень-Лото ООО	Договор субаренды № АИ-585/ДСА/А19 от 01.06.2024	остров	2,00	32 200,00	
Уайт Бокс Медиа ООО	Договор субаренды флаги №АИ-586/ДСА/А19 от 01.06.2024	флаги		26 250,00	
Окс Валентина Робертовна ИП	Договор субаренды №АИ-607/ДСА/А19 от 15.06.2024	вездниг	1,00	5 000,00	
Кондратьев Антонина Сергеевна ИП	Договор субаренды №АИ-602/ДСА/А19 от 15.06.2024	остров	8,00	64 000,00	
Мухаметшин Валерий Нигматуллович ИП	Договор субаренды №АИ-609/ДСА/А19 от 20.06.2024	вездниг	2,00	25 700,00	
Усатенко Владимир Владимирович ИП	Договор субаренды №АИ-612/ДСА/А19 от 01.07.2024	вездниг	1,00	5 000,00	
Пушасва Елена Эдуардовна ИП	Договор субаренды №АИ-615/ДСА/А19 от 01.07.2024	вездниг	1,00	5 000,00	
Городские зрелищные кассы ООО	Договор субаренды №АИ-583/ДСА/А19 от 01.07.2024	остров	1,50	24 680,00	
T2 Мобайл ООО	Договор субаренды оборудование №АИ-584/ДСА/А19 от 01.07.2024	оборудование		33 150,00	
Итого:			21 882,70	18 949 469,07	3 586 762,74

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 21 882,70 кв.м., арендуемая площадь – 21 882,70 кв.м.

Таблица 2. - Операционные и другие расходы по состоянию на 29.08.2024г.

Статья расходов	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
Коммунальные расходы:	5 219 387,03
<i>Электроснабжение</i>	3 813 462,14
<i>Теплоснабжение/газоснабжение</i>	953 079,33
<i>Водоснабжение и водоотведение/Плата за сброс загрязняющих веществ/Плата за негативное воздействие</i>	452 845,56
Эксплуатационные расходы:	2 203 450,65
<i>Охрана объекта</i>	307 962,92
<i>Техническая эксплуатация</i>	1 538 239,58
<i>Сервисное обслуживание системы подсчета посетителей</i>	4 462,50
<i>Текущий ремонт/ТМЦ</i>	9 450,31
<i>ФОТ</i>	343 335,34
Итого по расходам	7 422 837,68

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, составляет 86% от суммы расходов, включая электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, плату за сброс загрязняющих веществ, плату за негативное воздействие на работу ЦСВ, теплогазоснабжение/газоснабжение.

Возмещение расходов по техническому и эксплуатационному обслуживанию помещения, арендуемого арендатором ООО «Компания «РБТ» составляет 412 000 руб. в месяц, в т.ч. НДС.

Расходы на страхование в 2023-2024г. составили 824 760,84 руб., без налога (НДС).

Расходы на аренду земельного участка в год составляют 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу


 С.В. Попова

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

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

В таблице 251 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 251. Данные о стоимости материалов, %

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

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 252.

Таблица 252. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2800	1800	4600
Эконом	3600	2300	5900
Стандарт	4600	3000	7600
Премиум	9200	6000	15200

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 253 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки



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	4688
1.3	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИ-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.

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

Таблица 13. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,8%	7,9%	21,7%
2. Торговые площади	13,9%	7,5%	20,3%
3. Стрит-ритейл	15,0%	8,5%	21,5%





Падать объявления | Мои объявления | **Базы недвижимости** | Статистика рынка | Для аренды | Объявления в базе | Элитная база | Анализ рынка | Настройка на рынок | Отзывы и предложения

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2024 года

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

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

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

Разные значения нижней и верхней границы обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество, местоположением (транспортного и пешеходного трафика, зеленая зона, просторность окружения). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значения коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и менее качество здания, неблагоприятное местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициента (нижняя граница).

по отбору участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истечший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,70	0,94	0,83
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,78	0,97	0,88
3	Складские помещения и здания	0,82	0,95	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,60	0,89	0,80

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

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

← Назад | СтатРиелт | Вперед →
Общая информация | Категории | Публикация информации | Авторизация / логин / доступ | Оформить заявку / подписку



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (обновление 11.07.2024 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о договорных условиях, по которым известны арендные ставки, цены предложений продаж и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, учтенных наплат и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом расходов на торг.

Нижний и верхний границы значений обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, просторность озеленения, плотность застройки), а также качеством зданий, выходящем местоположении, тем более значении коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и интерес к качеству здания, нетривиальное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дает более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчетов: 5 объектов на основе рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+). А) в отдаленной или центральной части столицы: Москва, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городских-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенных в густонаселенной застройке города на главной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком.	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удаленной части города: в основном крупные, средние и малые города, районные центры субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низким автомобильным или пешеходным трафиком.
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,11
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,08	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,20

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованные стороны сделки могут быть согласованно приняты в градостроительных документах.

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городских-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в густонаселенной застройке города.

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Назад Вперед

Общая информация - Контакты Публикация информации Авторизация / личный доступ Обратная связь/поддержка

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

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

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

Расчет СпектРент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, ПА *	По регионам 1		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	10	12	10	11	14
2	Складские здания и помещения складываемые	2	14	7	8	7	8
3	Складские здания и помещения не складываемые	0	15	8	7	8	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько гаражных мест легковых автомобилей)	3	15	7	8	7	8
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	8	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5	4	5	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	18	12	10	11	14
8	Нефтебазы	11	28	18	16	18	23
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания скотных, птицев, фермы и фермерские хозяйства, теплицы, сады, НТП 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 участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	26	16	14	18	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	8	7	9
19	Гидроэнергетические станции, мосты	3	10	6	5	6	7
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	9	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	11	7	8	7	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	6
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пусковые пункты, очистные сооружения, трансформаторные подстанции и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечания

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламной объектом продаже в рамках массовых региональных СММ).
- При достижении документирования и обновлении заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:



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 кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 48 месяцев до даты оценки, средняя доходность за месяц по ним составила 9,83%

► 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 0,25%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.07.2027 г.) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,92%

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 13.09.2024 14:38 GMT+03:00

21633655-cb77-40e0-9671-a7e85503bc55

Страница 167 из 169

Financial

Consulting

Group



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,00%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,83%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,92%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,00%

Источники: Анализ Исполнителя



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	13.09.2024 14:38 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" КРИВОШЕЕВА, ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D00860FBDA493F149B566588989 с 30.05.2024 17:13 по 30.08.2025 17:13 GMT+03:00	13.09.2024 16:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа