

23 сентября 2024 г.

Отчет об оценке №20240923-2

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 22  
сентября 2024 г.





Конфиденциально

23 сентября 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с Договором №02022024/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Заданием на оценку №2 от 13.09.2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 22 сентября 2024 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 22 сентября 2024 г. составила:

**631 300 000 (Шестьсот тридцать один миллион триста тысяч) руб., округленно без НДС.**

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор

Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Основные факты и выводы	14
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	34
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	47
<b>Приложения</b>	49



## Объект оценки, включая права на Объект оценки

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

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

- ▶ Объекты недвижимости в составе:
  - Нежилое помещение Н1, назначение: нежилое, общая площадь 1 473,3 кв. м, этаж №1, кадастровый номер: 62:29:0080010:184, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н1
  - Нежилое помещение Н2, назначение: нежилое, общая площадь 307,4 кв. м, этаж №1, кадастровый номер: 62:29:0080010:185, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н2
  - Нежилое помещение Н3, назначение: нежилое, общая площадь 6 418,8 кв. м, этаж подвал №0, кадастровый номер: 62:29:0080010:186, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н3
  - Нежилое помещение Н5, назначение: нежилое, общая площадь 1 606,6 кв. м, этаж №3, №4, кадастровый номер: 62:29:0080010:188, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н5
  - Нежилое помещение Н6, назначение: нежилое, общая площадь 1 011,2 кв. м, этаж №3, кадастровый номер: 62:29:0080010:189, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н6
  - Нежилое помещение Н7, назначение: нежилое, общая площадь 382 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 62:29:0080010:298, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н7
  - Нежилое помещение Н8, назначение: нежилое, общая площадь 811 кв. м, этаж №2, кадастровый номер: 62:29:0080010:297, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н8
  - Нежилое помещение Н9, назначение: нежилое, общая площадь 607,4 кв. м, этаж №3, кадастровый номер: 62:29:0080010:300, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н9
  - Нежилое помещение Н10, назначение: нежилое, общая площадь 1 510,4 кв. м, этаж №3, кадастровый номер: 62:29:0080010:299, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н10
  - Нежилое помещение Н11, назначение: нежилое, общая площадь 13 056,3 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, кадастровый номер: 62:29:0080010:301, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н11



Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (продолжение)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60Б</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59</li></ul>
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 на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ 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:
  - предполагается сделка с объектом оценки
  - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
  - дата оценки – 22 сентября 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

- ▶ 22 сентября 2024 г.

## Специальные допущения

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

## Иные существенные допущения

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



## Иные существенные допущения (продолжение)

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

## Ограничения оценки

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

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

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

## Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе





## Информация о применяемых стандартах оценки

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

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



## Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления задания на оценку отсутствуют

## Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо восемнадцать» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо восемнадцать»):<ul style="list-style-type: none"><li>– Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1</li><li>– Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1</li><li>– ОГРН: 1027739292283</li><li>– ИНН 7728142469 / КПП 770301001</li><li>– Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.</li></ul></li></ul>
Реквизиты Исполнителя	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):<ul style="list-style-type: none"><li>– Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н</li><li>– Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж</li><li>– ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.</li><li>– ИНН 7701910466 / КПП 770101001</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
Проектная группа	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик</li><li>▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались</li></ul>
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none"><li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик</li><li>– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик</li><li>– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству</li><li>– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.</li><li>– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.</li><li>– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23</li><li>– 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.</li><li>– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com</li><li>– Стаж работы в области оценки с 2008 г.</li></ul></li></ul>



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Объекты недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а</li> <li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)</li> <li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б</li> <li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59</li> </ul> </li> </ul>
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор №02022024/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Задание на оценку №2 от 13.09.2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет об оценке №20240923-2 от 23 сентября 2024 г.
Дата оценки	▶ 22 сентября 2024 г.
Дата осмотра Объекта оценки	▶ 17 сентября 2024 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 631 300 000 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 631 300 000 (Шестьсот тридцать один миллион триста тысяч) руб. без НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей

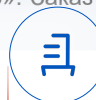
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 14 из 129

Financial

Consulting

Group



Итоговые значения справедливой стоимости			
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС / НДС не обл.
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	30 792 800
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	6 424 800
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	134 156 700
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	33 578 900
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	21 134 700
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	7 984 000
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	16 950 400
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	12 695 000
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	31 568 300
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	272 884 400
<b>Итого по нежилым помещениям</b>		<b>27 184,4</b>	<b>568 170 000</b>
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	51 744 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	2 199 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	9 187 000
<b>Итого по земельным участкам</b>		<b>9 043,0</b>	<b>63 130 000</b>
<b>Итого</b>			<b>631 300 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

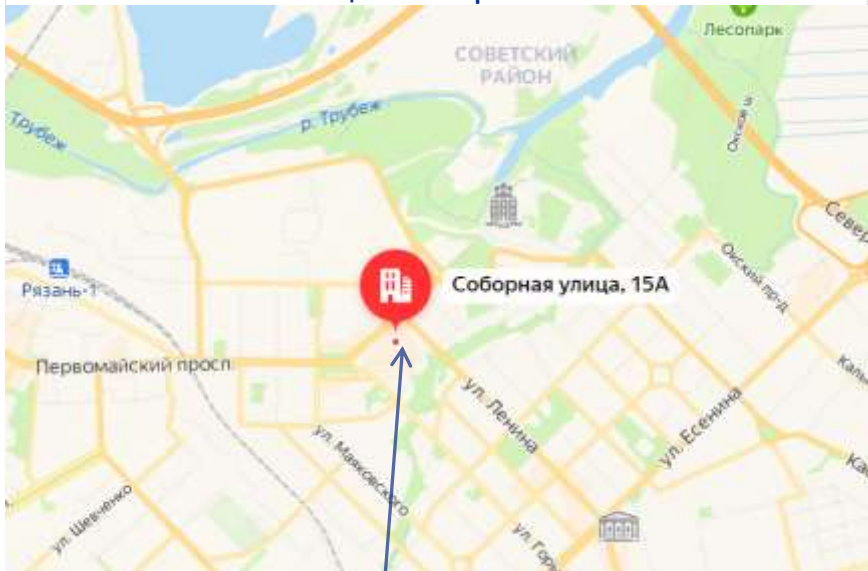


	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	17
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	34
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	47
<b>Приложения</b>	49





Местоположение Объекта оценки на карте г. Рязани



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

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

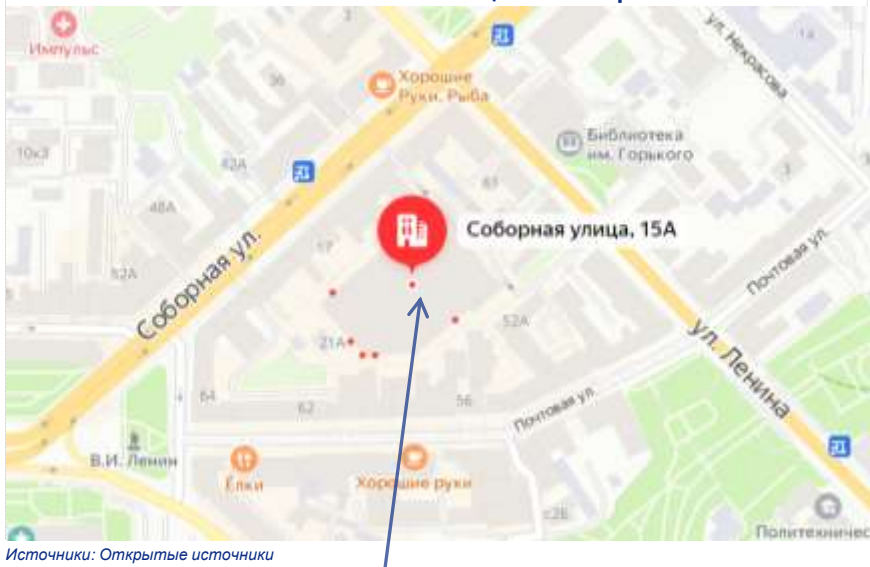
Основные характеристики здания и его местоположения

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников, данные Компании



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

- ▶ Здание, в котором располагаются оцениваемые нежилые помещения, представляет собой современный торгово-развлекательный центр «Малина», на 4 этажах которого располагаются около 100 магазинов, салонов и ресторанов, кинотеатр и боулинг. Общая площадь здания составляет 27 184,4 кв. м., которая включает 15 049,99 кв. м. торговых площадей и подземную парковку на 200 машиномест. ТРЦ Малина открылся в 2008 г., в 2017 г. проведена реконцепция. ТРЦ расположен в самом центре г. Рязани на пересечении основных транспортных потоков. В окружении ТРЦ постоянно проживает и работает более 130 000 человек
- ▶ В состав Объекта оценки входят 10 нежилых помещений и 3 земельных участка. Объекты принадлежат на праве общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Ограничения (обременения) объектов: доверительное управление, аренда. Нежилые помещения образуют торгово-развлекательный центр «МАЛИНА» и вместе с земельными участками представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Входящие в состав Объекта оценки нежилые помещения представляют встроенные помещения, функциональное назначение которых «нежилое», фактическое использование – в качестве торговых помещений. Планировка помещений преимущественно зальная. Помещения располагаются на в подвале и 1-4 этажах комплекса. ТРК «МАЛИНА» имеет подземный паркинг. Нежилые помещения имеют стандартную отделку
- ▶ Подробные характеристики нежилых помещений и земельных участков представлены в таблице далее

Описание помещений, входящих в состав Объекта оценки

Наименование помещения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Этаж	Площадь, кв. м
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	75 279 486,34	1	1 473,3
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	15 706 858,14	1	307,4
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	327 973 913,60	подвал	6 418,8
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	82 090 560,48	3, 4	1 606,6
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	51 668 103,30	3	1 011,2
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	19 518 607,06	2	382,0
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	41 438 718,13	2	811,0
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	31 035 607,14	3	607,4
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	77 175 141,63	3	1 510,4
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	667 122 485,23	1-4, подвал	13 056,3
<b>Итого</b>		<b>1 389 009 481,05</b>		<b>27 184,40</b>

Источники: Анализ Исполнителя, данные Компании





Земельные участки на кадастровой карте



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Участки с кадастровыми номерами 62:29:0080010:32, 62:29:0080010:25, 62:29:0080010:8 представляют собой единый объект недвижимости. На участках 62:29:0080010:32, 62:29:0080010:8 располагается ТРК «Малина». Участок 62:29:0080010:25 представляет собой автостоянку

Text / Graph

Описание земельных участков

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 06.12.2022 г. на земельные участки и на нежилые помещения
- ▶ Выписка из ЕГРН от 03.02.2023 г. на нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080010:301
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисное здание от 25.04.2011 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах по состоянию на Дату оценки
- ▶ Полис страхования №SYS2505045755 от 25.12.2023 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 19 из 129



### Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования - процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наилучшее и наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
  - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
  - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
  - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
  - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта оценки)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта оценки. На основе выбранного варианта использования Объекта оценки производится расчет его стоимости

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 606
- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торговых помещений
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
  - Расстояние относительно крупных магистралей: располагается вблизи Соборной улицы, в Советском районе г. Рязани
  - Окружающая застройка – жилая, торгово-офисная, общественно-деловая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещений: нежилые помещения в здании торгового центра «Малина», общей площадью 27 184,4 кв. м, высота потолков: от 2,54 до 6,00 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельные участки, принадлежащие Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» на праве собственности, относятся к категории «земли населенных пунктов» и видам разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра; для обслуживания автостоянки; для обслуживания гаражей. Имеющиеся на земельных участках объекты капитального строительства представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на улице Соборной), текущее назначение (нежилое здание торгового назначения), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Рязани, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве нежилых помещений торгового назначения

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 20 из 129

Financial

Consulting

Group



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22
▶ Краткая характеристика региона	25
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	28
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	34
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	47
<b>Приложения</b>	49



### 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 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 22 из 129

Financial

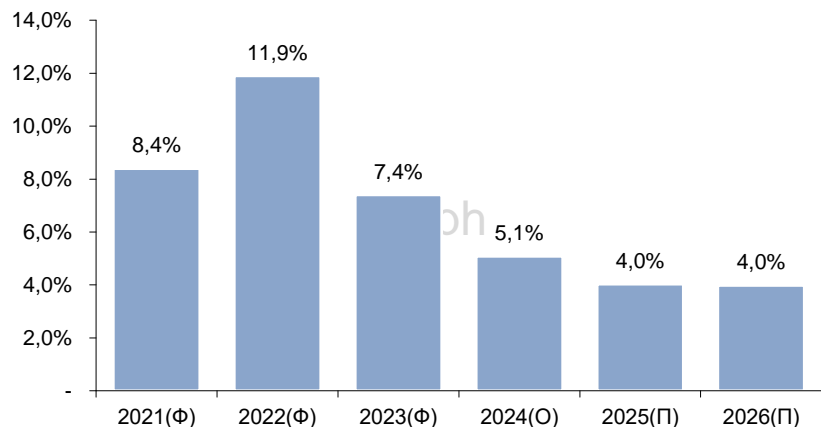
Consulting

Group



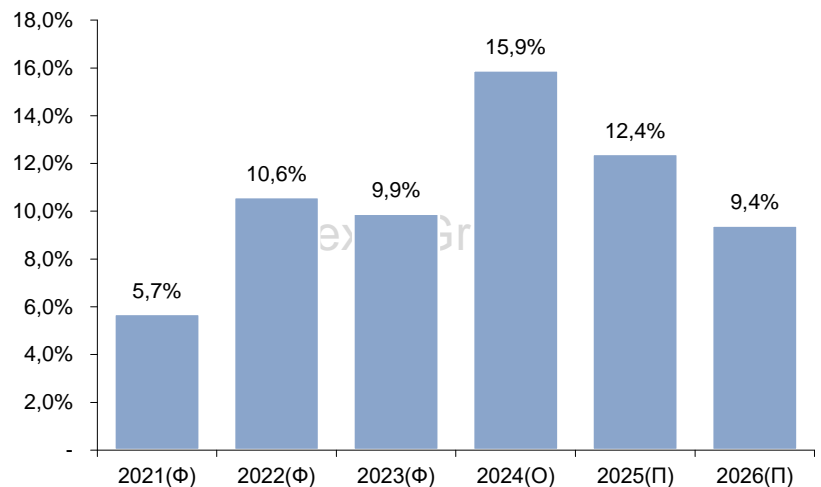


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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)

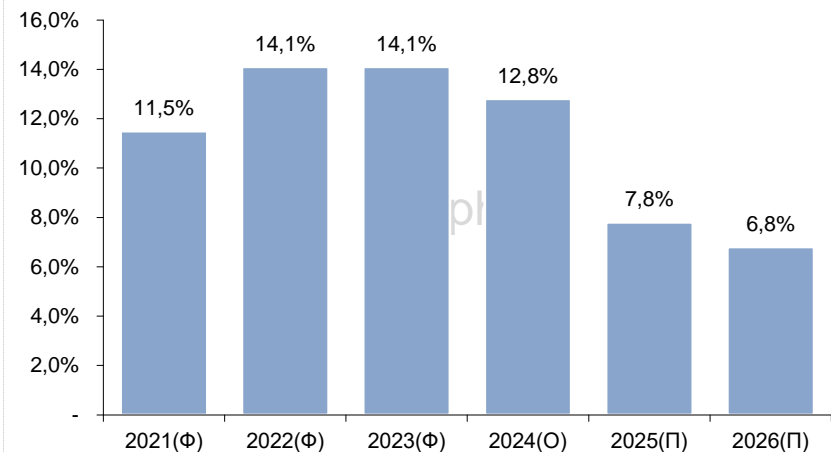
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 23 из 129

Financial  
Consulting  
Group

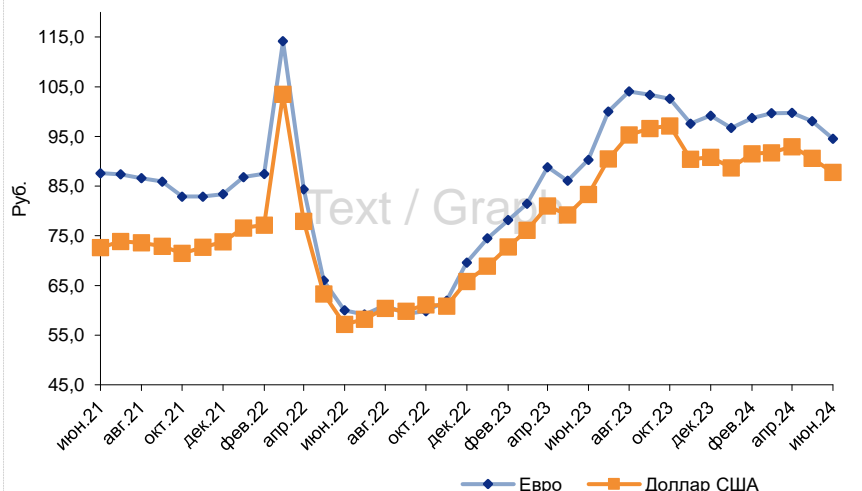


## Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



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

## Курсы доллара США и евро в 2021 - 2024 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- Уровень безработицы в 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 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 24 из 129

Financial  
Consulting  
Group





### Герб г. Рязани



Источник: Открытые источники

### Схема г. Рязани



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Рязань — город в России, административный центр Рязанской области и Рязанского муниципального района. Население (оценка) — 520 509 чел. на 2024 г.
- ▶ Расположен на высоком правом берегу Оки при впадении в нее реки Трубуж, в центре Восточно-Европейской равнины. Город является научным, военным и промышленным центром

### Экономика

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

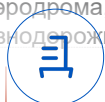
### Транспорт

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

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 25 из 129

Financial  
Consulting  
Group



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
  - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
  - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)
  - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б
  - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

## Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения

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

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

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



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

Источник: Анализ Исполнителя

### 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

Text



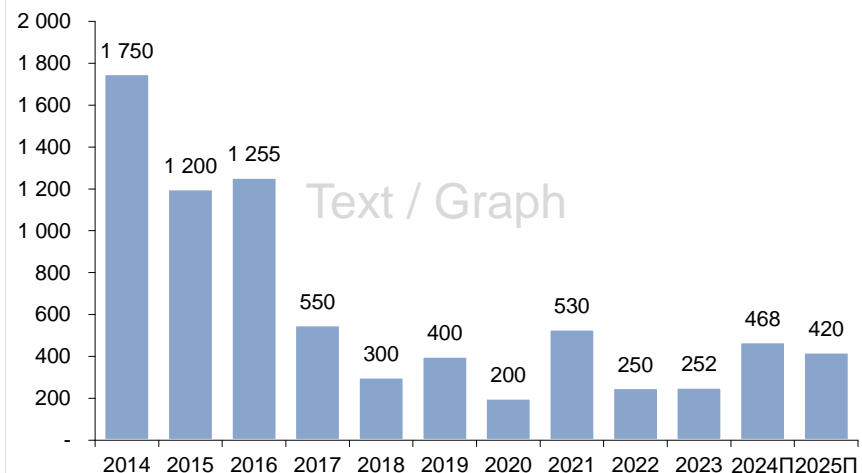
## Обзор рынка торговой недвижимости регионов России (1/2)

### Основные индикаторы рынка

	2022	2023	П1 2024	П 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

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



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.

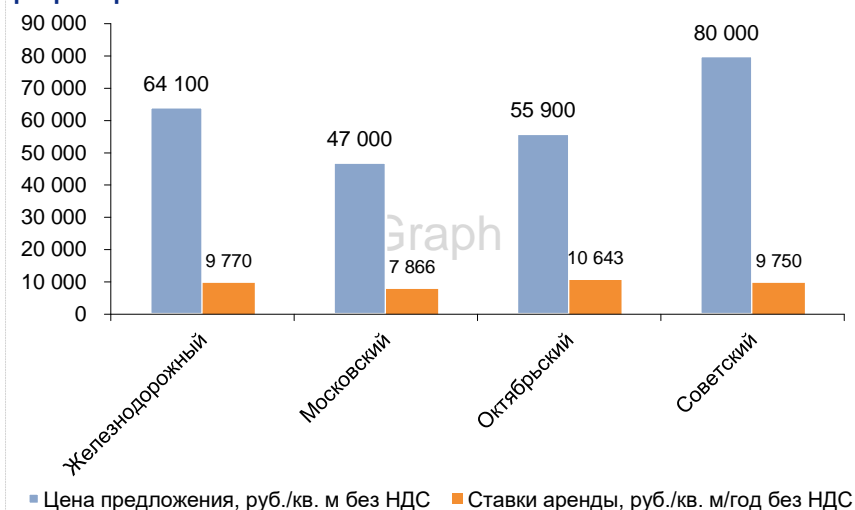
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 28 из 129

Financial  
Consulting  
Group

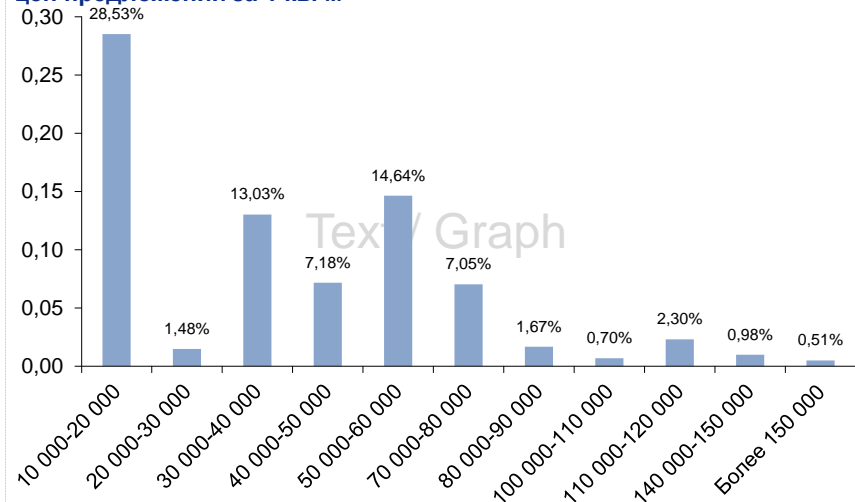


### Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Тюмени



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. Рязани

#### Продажа

- Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 16 800 до 152 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 64 000 руб., а среднее 65 300 руб. за 1 кв. м с НДС
- Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Рязани зафиксирован в Советском районе, медиана составила 80 000 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 47 000 руб./кв. м с учетом НДС
- Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 59 100 до 67 700 руб./кв. м, с усредненным значением 63 771 руб./кв. м
- Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв. м

#### Аренда

- Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 500 до 22 200 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 8 800 руб., а среднее значение 9 600 руб. за 1 кв. м/год без НДС
- Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Октябрьском районе, медианное значение составило 10 643 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 866 руб./кв. м/год без учета НДС
- Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 8 000 до 9 000 руб./кв. м/год, с усредненным значением 8 757 руб./кв. м/год
- Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей/кв. м/год без НДС



#### Предложения по продаже торговых центров и помещений в торговых центрах

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Рязанская обл, Рязань, Быстрецкая улица, 25	316,0	6 500 000	20 570	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304776132">https://www.cian.ru/sale/commercial/304776132</a>
Рязанская обл, Рязань, Московский р-н, улица Костычева, 7к1	400,0	12 900 000	32 250	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/301710306">https://www.cian.ru/sale/commercial/301710306</a>
Рязанская обл, Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 31к1	425,0	17 200 000	40 471	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/303210080">https://www.cian.ru/sale/commercial/303210080</a>
Рязанская обл, Рязань, Авиационная улица, 19	330,0	47 000 000	142 424	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293933960">https://www.cian.ru/sale/commercial/293933960</a>
Рязанская обл, Рязань, Станкозаводская улица, 31	2 566,8	65 000 000	25 323	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306797323">https://www.cian.ru/sale/commercial/306797323</a>
Рязанская обл, Рязань, улица Новоселов, 21	2 000,0	130 000 000	65 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/299918350">https://www.cian.ru/sale/commercial/299918350</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>20 570</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>142 424</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>54 340</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

- В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 54 340 руб./кв. м, минимальное значение составило 20 570 руб./кв. м, максимальное значение составило 142 424 руб./кв. м



### Предложения по аренде торговых объектов в Рязанской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 26Г	20,0	15 600	9 360	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307433456">https://www.cian.ru/rent/commercial/307433456</a>
Рязанский район, Дядьковское с/пос, с. Дядьково, улица Зеленая, 31	35,0	35 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305913374">https://www.cian.ru/rent/commercial/305913374</a>
Рязань, Академик ЖК	56,0	56 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304194929">https://www.cian.ru/rent/commercial/304194929</a>
Рязань, Октябрьская улица, 45	75,0	58 000	9 280	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292202493">https://www.cian.ru/rent/commercial/292202493</a>
Рязань, Песочня тер., улица Зубковой	67,0	60 000	10 746	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306505410">https://www.cian.ru/rent/commercial/306505410</a>
Рязань, проезд Окский, 7Б	83,0	80 000	11 566	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302156727">https://www.cian.ru/rent/commercial/302156727</a>
Рязанский район, Дядьковское с/пос, с. Дядьково, улица Грачи, 54А/3	15,0	15 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300733490">https://www.cian.ru/rent/commercial/300733490</a>
Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 2	16,0	15 840	11 880	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294925139">https://www.cian.ru/rent/commercial/294925139</a>
Рязань, улица Крупской, 5к5	16,5	18 000	13 091	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306654331">https://www.cian.ru/rent/commercial/306654331</a>
Рязань, улица Дзержинского, 68	18,0	18 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302543785">https://www.cian.ru/rent/commercial/302543785</a>
Рязань, улица Полетаева, 33	15,0	20 000	16 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302403610">https://www.cian.ru/rent/commercial/302403610</a>
Рязань, Московское шоссе, 31А	21,0	21 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300141542">https://www.cian.ru/rent/commercial/300141542</a>
Рязань, Вокзальная улица, 51А	33,0	25 000	9 091	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300589196">https://www.cian.ru/rent/commercial/300589196</a>
Рязань, улица Попова, 3	25,0	25 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302401977">https://www.cian.ru/rent/commercial/302401977</a>
Рязань, улица Пугачева, 15	40,0	25 000	7 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249770747">https://www.cian.ru/rent/commercial/249770747</a>
Рязань, Интернациональная улица, 4	15,0	25 000	20 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295220706">https://www.cian.ru/rent/commercial/295220706</a>
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	30,0	27 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/294500649">https://www.cian.ru/rent/commercial/294500649</a>
Рязань, Московское шоссе, 31А	20,8	29 000	16 731	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305449420">https://www.cian.ru/rent/commercial/305449420</a>
Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 26Г	35,0	30 000	10 286	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303862658">https://www.cian.ru/rent/commercial/303862658</a>
Рязань, Быстрецкая улица, 12	20,0	30 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266768936">https://www.cian.ru/rent/commercial/266768936</a>
Рязань, Московское шоссе, 21	10,0	30 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/251263153">https://www.cian.ru/rent/commercial/251263153</a>
Рязань, улица Семинарская, 33	92,0	34 400	4 487	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302276585">https://www.cian.ru/rent/commercial/302276585</a>
Рязань, улица Гагарина, 80	40,0	35 000	10 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307063868">https://www.cian.ru/rent/commercial/307063868</a>
Рязань, Московский р-н, проезд 2-й Мервинский, 4	24,0	36 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/295409646">https://www.cian.ru/rent/commercial/295409646</a>
Рязань, улица Новоселов, 21А	18,0	41 000	27 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302444125">https://www.cian.ru/rent/commercial/302444125</a>
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	60,0	44 100	8 820	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287950237">https://www.cian.ru/rent/commercial/287950237</a>
Рязань, улица Кудрявцева, 42	61,0	45 000	8 852	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302069114">https://www.cian.ru/rent/commercial/302069114</a>
Рязань, Первомайский проспект, 64	55,0	45 000	9 818	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300589191">https://www.cian.ru/rent/commercial/300589191</a>
Рязань, улица Бирюзова, 11	72,5	44 950	7 440	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273334517">https://www.cian.ru/rent/commercial/273334517</a>
Рязань, Народный бульвар, 9	82,0	50 000	7 317	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302895671">https://www.cian.ru/rent/commercial/302895671</a>
Рязань, улица 4-я Линия, 66	71,0	55 000	9 296	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306887397">https://www.cian.ru/rent/commercial/306887397</a>

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде торговых объектов в Рязанской области				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Рязань, Татарская улица, 51/15	75,0	57 500	9 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302069105">https://www.cian.ru/rent/commercial/302069105</a>
Рязань, Татарская улица, 51/15	78,0	58 500	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297371414">https://www.cian.ru/rent/commercial/297371414</a>
Рязань, Московский р-н, улица Новаторов, 2	50,0	60 000	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300912751">https://www.cian.ru/rent/commercial/300912751</a>
Рязань, Куйбышевское шоссе, 15	70,0	70 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306167389">https://www.cian.ru/rent/commercial/306167389</a>
Рязань, Соборная улица, 13	80,0	70 000	10 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292842934">https://www.cian.ru/rent/commercial/292842934</a>
Рязань, улица Дзержинского, 8	74,0	75 000	12 162	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304792137">https://www.cian.ru/rent/commercial/304792137</a>
Рязань, Московское шоссе, 31	25,0	80 000	38 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/305735110">https://www.cian.ru/rent/commercial/305735110</a>
Рязань, Первомайский проспект, 35	98,0	98 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302532969">https://www.cian.ru/rent/commercial/302532969</a>
Рыбновский район, Рыбное, улица Лесная, 41	980,0	500 000	6 122	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/304791341">https://www.cian.ru/rent/commercial/304791341</a>
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	100,0	73 500	8 820	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284777003">https://www.cian.ru/rent/commercial/284777003</a>
Рязань, улица Ленина, 16	110,6	90 000	9 765	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306791085">https://www.cian.ru/rent/commercial/306791085</a>
Рязань, Сенная улица, 2	129,0	96 750	9 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298501613">https://www.cian.ru/rent/commercial/298501613</a>
Рязань, Народный бульвар, 4А	250,0	96 500	4 632	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302993996">https://www.cian.ru/rent/commercial/302993996</a>
Рязань, Сенная улица, 10	196,4	100 000	6 110	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307256162">https://www.cian.ru/rent/commercial/307256162</a>
Рязань, Московский р-н, улица Костычева, 7к1	200,0	100 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307087759">https://www.cian.ru/rent/commercial/307087759</a>
Рязань, Октябрьская улица, 65	172,0	100 000	6 977	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300707982">https://www.cian.ru/rent/commercial/300707982</a>
Рязань, Первомайский проспект, 66	100,0	110 000	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302313621">https://www.cian.ru/rent/commercial/302313621</a>
Рязань, Октябрьская улица, 43	200,0	110 000	6 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273134753">https://www.cian.ru/rent/commercial/273134753</a>
Рязань, Песочня тер., улица Советской Армии, 13	135,0	115 000	10 222	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302071111">https://www.cian.ru/rent/commercial/302071111</a>
Рязань, Старореченская улица, 1к2	462,0	115 500	3 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250910325">https://www.cian.ru/rent/commercial/250910325</a>
Рязань, Московский р-н, улица Костычева, 2к1	205,6	135 000	7 879	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302069101">https://www.cian.ru/rent/commercial/302069101</a>
Рязань, Первомайский проспект, 57	234,0	150 000	7 692	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292054298">https://www.cian.ru/rent/commercial/292054298</a>
Рязань, проезд Яблочкова, 6	396,0	286 000	8 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300870317">https://www.cian.ru/rent/commercial/300870317</a>
Рязань, улица Гагарина, 75	170,0	400 000	28 235	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303460175">https://www.cian.ru/rent/commercial/303460175</a>
Рязань, Окружная дорога, 185-й км, 2АлитВ	700,0	450 000	7 714	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303950473">https://www.cian.ru/rent/commercial/303950473</a>
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	760,0	532 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/301008659">https://www.cian.ru/rent/commercial/301008659</a>
Рязань, Станкозаводская улица, 31	550,0	533 500	11 640	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/298827716">https://www.cian.ru/rent/commercial/298827716</a>
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	2 000,0	600 000	3 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262036216">https://www.cian.ru/rent/commercial/262036216</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>3 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>38 400</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>11 629</b>	

Источник: Анализ Исполнителя





Предложения по аренде торговых объектов в Рязанской области и сопоставимых по численности населения и местоположению городах

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Рязань, ул. Новосёлов, 21А	2,5	10 000	48 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2.5_m_4210829688">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2.5_m_4210829688</a>
Рязань, Московское ш., 21	10,0	100 000	120 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_10_m_2992169604">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_10_m_2992169604</a>
Рязань, Московское ш., 21	6,3	35 000	67 200	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_6.25_m_3760104574">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_6.25_m_3760104574</a>
Рязань, Московское ш., 65А	10,0	35 000	42 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_m5_moll_torgovaya_ploschad_10_m_2192185815">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_m5_moll_torgovaya_ploschad_10_m_2192185815</a>
Рязань, район Приокский, Октябрьская ул., 30/17	8,5	32 000	45 176	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8.5_m_3601231825">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8.5_m_3601231825</a>
Ярославль, ул. Победы, 41	9,0	60 000	80 000	<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_aura_torgovaya_ploschad_9_m_791937560">https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_aura_torgovaya_ploschad_9_m_791937560</a>
Тула, ул. Марины Расковой, 14А	1,0	12 000	144 000	<a href="https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_2726959982">https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_2726959982</a>
Коломна, ул. Октябрьской Революции, 362	10,0	80 000	96 000	<a href="https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_10_m_4129842047">https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_10_m_4129842047</a>
Липецк, Советский, мкр. 11-й, ул. Космонавтов, 47/3	9,0	81 000	108 000	<a href="https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/307294364/">https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/307294364/</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>42 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>144 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>83 375</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	35
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	41
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	42
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	47
<b>Приложения</b>	49



## 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 объекта оценки и принуждения к совершению сделки в пользу одной из сторон не было

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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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





### Методология оценки прав на земельные участки

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

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

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

### Условия применения метода сравнения продаж

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

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

### Условия применения метода распределения

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

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

### Условия применения метода выделения

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



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

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

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

### Условия применения метода остатка

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

### Условия применения метода капитализации дохода

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

### Условия применения метода предполагаемого использования

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

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

### Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости Объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани»), Исполнитель не обнаружил в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. Рынок торговой недвижимости г. Рязани не предполагает наличие в продаже больших торговых центров сопоставимых по физическо-техническим характеристикам с Объектом оценки

- Кроме того, Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых помещений и вспомогательных объектов). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход. Поэтому Исполнитель принял решение не применять сравнительный подход

#### ▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям

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

▶ В рамках выбранного доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков

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

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

#### ▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

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

## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

### Параметры модели дисконтирования

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

### Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2028 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 99 дней, т.к. Датой оценки является 22.09.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 23.09.2024 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, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Управляющей компании. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы с учетом 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<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 27 184,4 кв. м. По данным Управляющей компании арендопригодная площадь составляет 15 049,99 кв. м, а арендуемая площадь – 13 481,19 кв. м. Таким образом, фактическая вакансия составляет 10,42%
- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», под ред. Лейфера Л. А., 2023 г., стр. 39, табл. 8) процент вакансии составляет от 4,9% до 16,3%, среднее значение – 10,6%. Ввиду вышесказанного, уровень вакансии Объекта оценки находится в рыночном диапазоне

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы
- ▶ Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, рекламы и аренды паркинга. Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Управляющей компании по среднемесячному значению арендной платы, умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход от сдачи помещений, островков и прочих мест в аренду учитывался с учетом фактической недозагрузки и составил 137 720 тыс. руб./год без НДС
- ▶ Доход от паркинга составил 16 036 руб./год без НДС
- ▶ Размер возмещаемых коммунальных платежей составил 22 484 тыс. руб./год без НДС

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 42 из 129

- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что основной объем фактических арендных ставок соответствует рыночным реалиям (от 3 до 144 тыс. руб./кв. м/год с НДС). Фактический реестр арендаторов содержит несколько договоров, арендные ставки которых находятся вне диапазона рыночных показателей, что связано со специфическими условиями договоров для размещения терминалов и компаний, деятельность которых направлена на повышение лояльности аудитории и повышение трафика

## Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, земельный налог, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.
- ▶ По данным NF Group, операционные расходы для ТЦ Московского региона по итогам 1 пол. 2024 г. составляют от 1,5 до 25 тыс. руб./кв. м/год без НДС. Т. к. Объект оценки располагается в г. Рязани, Исполнитель предполагает соответствие текущих операционных расходов по оцениваемому объекту нижней границе диапазона и рыночным реалиям

## Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 60% затрат на все коммунальные услуги. По данным Управляющей компании средние затраты на коммунальные услуги составляют 37 474 тыс. руб./год без НДС
- ▶ Эксплуатационные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 25 112 тыс. руб./год без НДС

## Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость ([https://www.nalog.gov.ru/rn62/about\\_fts/docs/4473184/](https://www.nalog.gov.ru/rn62/about_fts/docs/4473184/)). Согласно закону Рязанской области от 26.11.2003 №85-ОЗ «О налоге на имущество организаций на территории Рязанской области» с изменениями от 20.12.2022 г., налоговая ставка составляет 2,0% от кадастровой стоимости

## Определение величины земельного налога

- ▶ Согласно Решению Рязанского городского Совета от 24.11.2005 N 384-III (ред. от 28.11.2019) «Об установлении земельного налога» величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка \* Налоговая ставка. Налоговая ставка для прочих земельных участков составляет 1,5%, налоговой базой является кадастровая стоимость земельных участков

## Резерв на замещение

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

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

где:

- $i$  — ставка дисконтирования;
  - $n$  — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).
- ▶ Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$РФ = SFF * Кэ$$

где  $Кэ$  — стоимость короткоживущих элементов

## Расчет резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	27 184,4
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	7 600
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	16,00%
Фактор фонда возмещения	0,0326
<b>Итого, руб./год без НДС</b>	<b>6 728 297</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

\*\* [www.baurum.ru](http://www.baurum.ru)

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 43 из 129

Financial

Consulting

Group



Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	-				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
<b>Несистематический риск</b>						
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					
<b>Итоговая премия за риск</b>	<b>0,25%</b>					

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент	
Название управляющей компании	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Принятое значение</b>	<b>1,00%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Вознаграждение управляющей компании

- ▶ Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2023», 2023 г., стр. 104, табл. 60), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ДВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

## Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Управляющей компании (полис по страхованию имущества №SYS2505045755 от 25.12.2023) и составили 223 тыс. руб./год без НДС

## 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 36 месяцев до даты оценки, средняя доходность в год по ним составила 10,88%

- ▶ **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 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%

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

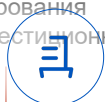
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 44 из 129

Financial

Consulting

Group



Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	10,88%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	5,44%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>17,57%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000021827%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>13,57%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Text / Graph

## Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

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

▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 16 лет (2024 год – 2008 год). Соответственно, оставшийся срок равен 84 года (100 лет – 16 лет)

▶ 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:

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

где:

- $R_{\text{н.л.}}$  – премия за низкую ликвидность
- $R_{\text{б.р.}}$  – безрисковая ставка
- $T_{\text{эксп.}}$  – 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» (<https://statrielt.ru/>) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,44%

## Определение долгосрочного темпа роста

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

## Итоговый расчет ставки капитализации

▶ Согласно информации получаемой из Справочника оценщика под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 93, табл. 34). Ставка капитализации для торговых объектов (города с населением 500-1000 тыс. чел.) находится в диапазоне от 9,2% до 14,1%, среднее значение – 11,6%

▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 13,57% соответствует рыночным реалиям

## Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

▶ Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила

631 300 000 руб., без НДС

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

1628e474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 45 из 129

Financial

Consulting

Group





## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	23.09.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Действительный валовой доход, руб./год, без НДС	176 241 387	47 802 458	183 291 043	190 622 685	198 247 593	206 177 496	214 424 595
Арендные платежи (постоянная часть)	137 720 392	37 354 298	143 229 208	148 958 376	154 916 711	161 113 379	167 557 914
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	22 484 944	6 098 656	23 384 342	24 319 716	25 292 505	26 304 205	27 356 373
Доход от паркинга	16 036 051	4 349 504	16 677 493	17 344 593	18 038 377	18 759 912	19 510 308
Операционные расходы, руб./год без НДС	99 550 563	27 001 386	102 401 986	105 367 465	108 451 563	111 659 026	114 994 787
Эксплуатационные расходы	25 112 483	6 811 331	26 116 983	27 161 662	28 248 129	29 378 054	30 553 176
Коммунальные расходы	37 474 907	10 164 427	38 973 903	40 532 859	42 154 174	43 840 341	45 593 954
Налог на имущество (помещения)	27 780 190	7 534 901	27 780 190	27 780 190	27 780 190	27 780 190	27 780 190
Земельный налог	484 815	131 498	484 815	484 815	484 815	484 815	484 815
Резерв на замещение	6 712 827	1 820 739	6 981 340	7 260 593	7 551 017	7 853 058	8 167 180
Страхование	222 928	60 465	231 845	241 119	250 764	260 794	271 226
Вознаграждение управляющей компании	1 762 414	478 025	1 832 910	1 906 227	1 982 476	2 061 775	2 144 246
Чистый операционный доход, руб/год, без НДС		20 801 073	80 889 057	85 255 220	89 796 030	94 518 470	99 429 808
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		17,57%	17,57%	17,57%	17,57%	17,57%	17,57%
<i>Ставка капитализации, %</i>							13,6%
Период дисконтирования		0,14	0,77	1,77	2,77	3,77	4,27
Фактор текущей стоимости		0,9783	0,8826	0,7507	0,6385	0,5431	0,5008
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		20 349 364	71 394 725	64 001 416	57 334 759	51 329 826	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							264 410 091
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							732 552 520
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							366 891 795
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>							<b>631 300 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	48
Приложения	49



## Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	631 300 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС</b>			<b>631 300 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговые значения справедливой стоимости			
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС / НДС не обл.
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	30 792 800
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	6 424 800
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	134 156 700
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	33 578 900
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	21 134 700
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	7 984 000
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	16 950 400
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	12 695 000
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	31 568 300
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	272 884 400
<b>Итого по нежилым помещениям</b>		<b>27 184,4</b>	<b>568 170 000</b>
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	51 744 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	2 199 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	9 187 000
<b>Итого по земельным участкам</b>		<b>9 043,0</b>	<b>63 130 000</b>
<b>Итого</b>			<b>631 300 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования затратного и сравнительного подходов к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- ▶ Поскольку в рамках расчета справедливой стоимости Объекта оценки использовался лишь доходный подход, который учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить ему вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования приведены в таблице
- ▶ Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2023 («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2023 г., стр. 117, табл. 53). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания, то Исполнителем принято решение использовать минимальное значения диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,1 (=1-0,90), коэффициент доли улучшений соответственно – 0,9
- ▶ Справедливая стоимость помещений в составе единого объекта недвижимости распределялась пропорционально площади помещения
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**631 300 000 руб., без НДС.**





	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
<b>Приложения</b>	
1. Полисы страхования ответственности	50
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	51
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	52
4. Фотографии объекта оценки	53
5. Дополнительные материалы и расчеты	55
6. Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	58



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/7764000150/22</b> <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/7764000150/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в совокупности 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.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713059834, КПП 772931001 р/с 407018109013000000005 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000059. БИК 044505983.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО «Эф Си Джи» 101003, г. Москва, ул. Пискарева, д. 1/3Б стр. 2, этаж 3 нов.кв.А/Фис/15Б- ИНН 7702910489, КПП 770101001	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	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.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	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 установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования является на территории законодательства территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриремателя в результате нарушения Страхователем договора на применение права имущественным интересам Выгодобриремателя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявлением ему требования (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по данному страхованию.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является для Страхователя претензия (иск, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобриремателем) и/или: А) нарушение Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) применение права имущественным интересам Выгодобриремателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда причиняется Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или наступила в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлено претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодобриремателем) 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.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Эф Си Джи»</b>	<b>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</b>	
 в лице Генерального директора Ситникова Артем Дмитриевич, действующего на основании устава.	 в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования) Дирекции страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22	

Директор (Руководитель филиала) - 0651578102/07  
 Исполнитель: Мухомов Виктор Павлович, ил. пр. Мухомов В.П. / Идентиф. код: 47 099 760-04-006 288

<b>ПОЛИС №0991R/77640862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/77640862/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в совокупности 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.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713059834, КПП 772931001 р/с 407018109013000000005 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000059. БИК 044505983.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23-часу 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобриремателю); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявлением ему требования (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлено претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть понесен вред третьим лицам (Выгодобриремателем).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b>	
 Ситников Артем Дмитриевич	 в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования) Дирекции страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
 Страница 50 из 129





№ 1339 от 12.03.2024

119311, г. Москва,  
пр-т Вернадского, д.8А  
тел.: +7 (495) 604 41 70  
факс: +7 (495) 604 41 68

ОКПО: 79445239  
ОГРН: 1057388860002  
ИНН: 7706598006  
КПП: 772901001

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

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

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

**В АВАНГАРДЕ  
ОЦЕНКИ**



Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 51 из 129

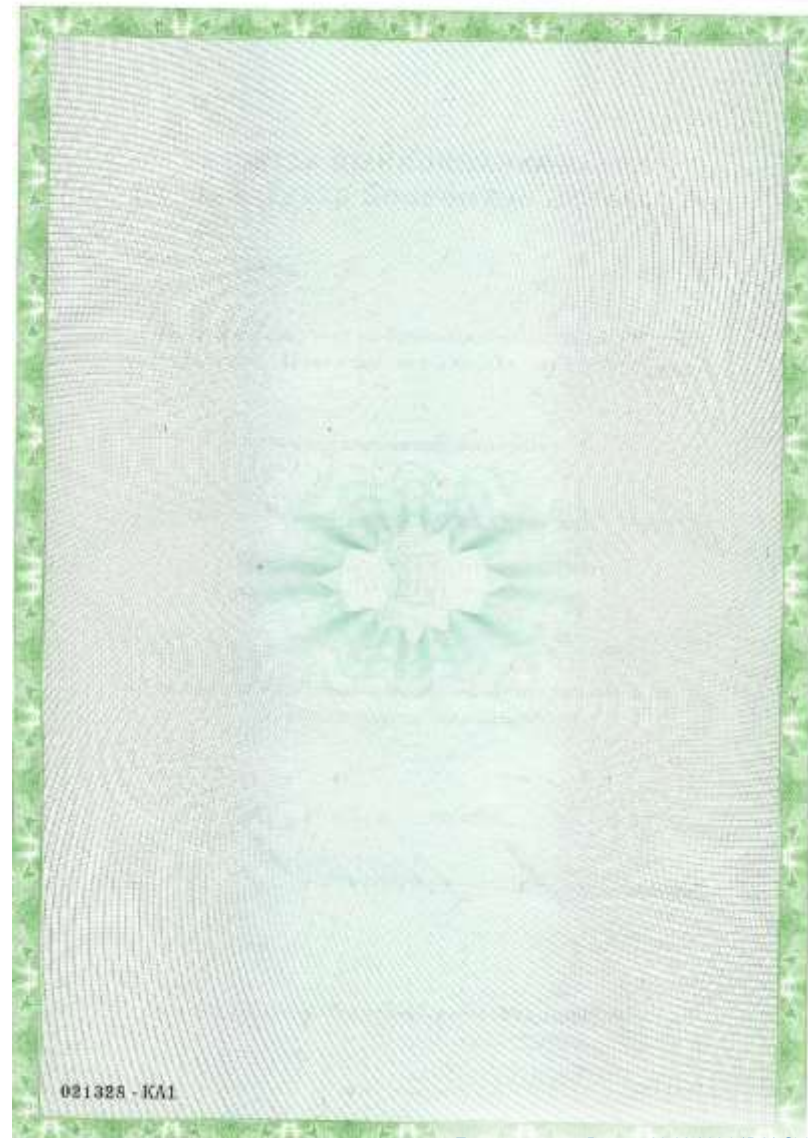
Financial

Consulting

Group







Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 52 из 129



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 53 из 129





Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



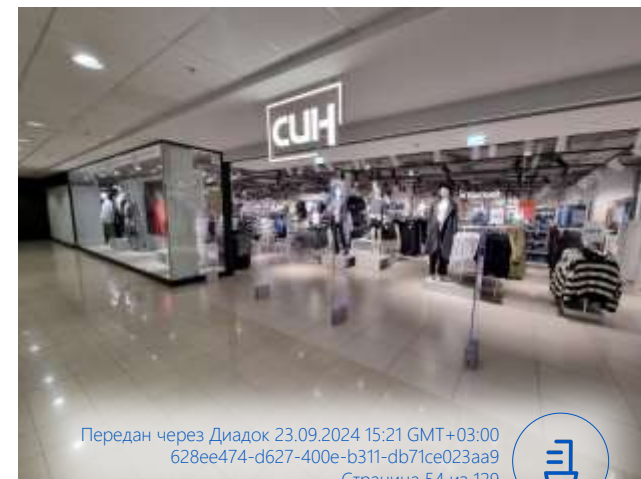
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 54 из 129





Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Селектор: Корректировка рыночной стоимости коммерческой недвижимости и ликвидной (глубина: 11.07.2024)

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки реализации) коммерческой недвижимости (в месяцах)

Расчет StatRelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам *			
					A группа	B группа	B группа	
<b>Объекты производственного назначения</b>								
1	Производственные здания и помещения	6	10	12	10	11	14	
2	Склады зданий и помещений складовые	3	14	7	6	7	8	
3	Склады зданий и помещений не складовые	2	15	8	7	8	10	
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько уровней или парковки автомобилей)	3	16	7	6	7	8	
5	Быстрооборотимые здания и помещения универсального назначения	4	12	7	6	7	8	
6	Жилые здания - здания и помещения с теплоснабжением и с оборудованным оборудованием	3	8	6	4	5	6	
7	Автомобильные станции и комплексы (АЗС)	7	16	12	10	11	14	
8	<b>Нефтебазы</b>							
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания скота, птицы, овец, поросят и свиноматок, птицы, свиней, КРС и т.п., расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	8	10	12	
10	Склады товаров (зданий и сооружений складов, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельных участках, оборудованные объектами инженерной инфраструктуры, предоставляемые совместно)	4	15	8	8	9	11	
11	Производственные комплексы (зданий и сооружений производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельных участках, оборудованные объектами инженерной инфраструктуры, предоставляемые совместно)	6	23	14	12	13	17	
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, предоставляемые совместно)	8	26	16	14	15	19	
<b>Объекты общественного назначения</b>								
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	8	7	8	10	
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	10	13	
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (зданий и помещений административные здания, все комплексы)	5	17	10	8	10	12	
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	6	6	7	
17	Общественного питания (зданий и помещений кафе, столовых, ресторанов)	2	11	6	6	6	8	
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) и гостевые комплексы	5	12	8	6	7	9	
19	Придорожные гостиницы, отели	3	10	6	5	6	7	
20	Бани, сауны, спортзалы	5	13	8	8	8	11	
21	Автозаправки (капитальные здания)	4	11	7	6	7	8	
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	6	4	5	6	
<b>Исправительные здания</b>								
23	Копировальные, генераторные, вводно-распределительные пункты, земельные комплексы, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам сделок основного назначения				

Примечание

\* Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой аукционной при выборе по критерию «лучшее из лучших» в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональным риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

† При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сроки ликвидности может быть согласованно принят в пределах:





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

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

Таблица 34. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - сотрудники банков. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

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

Таблица 35. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - сотрудники банков. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,5%	8,3%	12,6%
2	Санкт-Петербург	10,2%	8,1%	12,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	8,5%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,0%	8,5%	13,6%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,6%	8,4%	12,7%



**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	10634	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5994	4698
1.3	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

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

**Таблица 61. Структура операционных расходов**

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

**1.5. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ ПЕРВИЧНЫМ И ВТОРИЧНЫМ РЫНКАМИ КУПИИ-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.

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

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

Таблица 8. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,6%	4,9%	16,3%
2. Торговые площади	9,6%	4,5%	14,7%
3. Стрит-ритейл	9,6%	4,7%	14,5%

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

#### Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,79	0,68	0,90
2	Санкт-Петербург	0,74	0,64	0,85
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,68	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,74	0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,73	0,63	0,84

Таблица 54. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,69	0,90
2	Санкт-Петербург	0,75	0,65	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,69	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,76	0,90
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,74	0,64	0,85



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/71)

Приложение 7

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение N1

от 07.02.2023

Муниципальное казенное предприятие «Управление делами администрации муниципального образования «Истринский район» Московской области»

ИНН 50/0800010/06

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном государственном документе и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основном государственном документе

№ документа		Дата документа		Тип документа	
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
06.13.2023	06.23.2023	06.23.2023/01/01/06	11.11.2011		
Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа
62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010
Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа
06.13.2023	06.23.2023	06.13.2023	06.23.2023	06.13.2023	06.23.2023
Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа
62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010
Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа
06.13.2023	06.23.2023	06.13.2023	06.23.2023	06.13.2023	06.23.2023
Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа
62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010
Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа
06.13.2023	06.23.2023	06.13.2023	06.23.2023	06.13.2023	06.23.2023
Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа
62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010
Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа



Инициалы, фамилия

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном государственном документе и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

№ документа		Дата документа		Тип документа	
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
06.13.2023	06.23.2023	06.23.2023/01/01/06	11.11.2011		
Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа
62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010
Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа

№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
06.13.2023	06.23.2023	06.13.2023	06.23.2023	06.13.2023	06.23.2023
Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа	Кадастровый номер	Идентификационный номер документа
62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010	62-29/008/01/06	06232000010
Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа



Инициалы, фамилия





# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/71)

Приложение 7

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение N1

Имя 4

<b>Имя 1</b>		
Имя 2		
Имя 3		
Имя 4		
Имя 5		
Имя 6		
Имя 7		
Имя 8		
Имя 9		
Имя 10		
Имя 11		
Имя 12		
Имя 13		
Имя 14		
Имя 15		
Имя 16		
Имя 17		
Имя 18		
Имя 19		
Имя 20		
Имя 21		
Имя 22		
Имя 23		
Имя 24		
Имя 25		
Имя 26		
Имя 27		
Имя 28		
Имя 29		
Имя 30		

Имя 4

Имя 1

<b>Имя 1</b>		
Имя 2		
Имя 3		
Имя 4		
Имя 5		
Имя 6		
Имя 7		
Имя 8		
Имя 9		
Имя 10		
Имя 11		
Имя 12		
Имя 13		
Имя 14		
Имя 15		
Имя 16		
Имя 17		
Имя 18		
Имя 19		
Имя 20		
Имя 21		
Имя 22		
Имя 23		
Имя 24		
Имя 25		
Имя 26		
Имя 27		
Имя 28		
Имя 29		
Имя 30		

Имя 1

Имя 1

Имя 2

Имя 3

Имя 4

Имя 5

Имя 6

Имя 7

Имя 8

Имя 9

Имя 10

Имя 11

Имя 12

Имя 13

Имя 14

Имя 15

Имя 16

Имя 17

Имя 18

Имя 19

Имя 20

Имя 21

Имя 22

Имя 23

Имя 24

Имя 25

Имя 26

Имя 27

Имя 28

Имя 29

Имя 30

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 59 из 129



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных видах использования объектов недвижимости (земельный участок, кадастровый номер: 62.24.0040111.04)

№ 12/2025	Вып. № 2 (выпуск 5)	Вып. № 1 (выпуск 4)	Вып. № 10 (выпуск 8)
Кадастровый номер: 62.24.0040111.04	№ 12/2025	№ 12/2025	№ 12/2025

Масштаб: 1

Масштаб: 1

Вып. № 1 (выпуск 4)

Кадастровый номер: 62.24.0040111.04

Вып. № 1 (выпуск 4)

Кадастровый номер: 62.24.0040111.04

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных видах использования объектов недвижимости (земельный участок, кадастровый номер: 62.24.0040111.04)

№ 12/2025	Вып. № 1 (выпуск 5)	Вып. № 10 (выпуск 8)	Вып. № 10 (выпуск 8)
Кадастровый номер: 62.24.0040111.04	№ 12/2025	№ 12/2025	№ 12/2025

Масштаб: 1

Масштаб: 1

Вып. № 1 (выпуск 5)

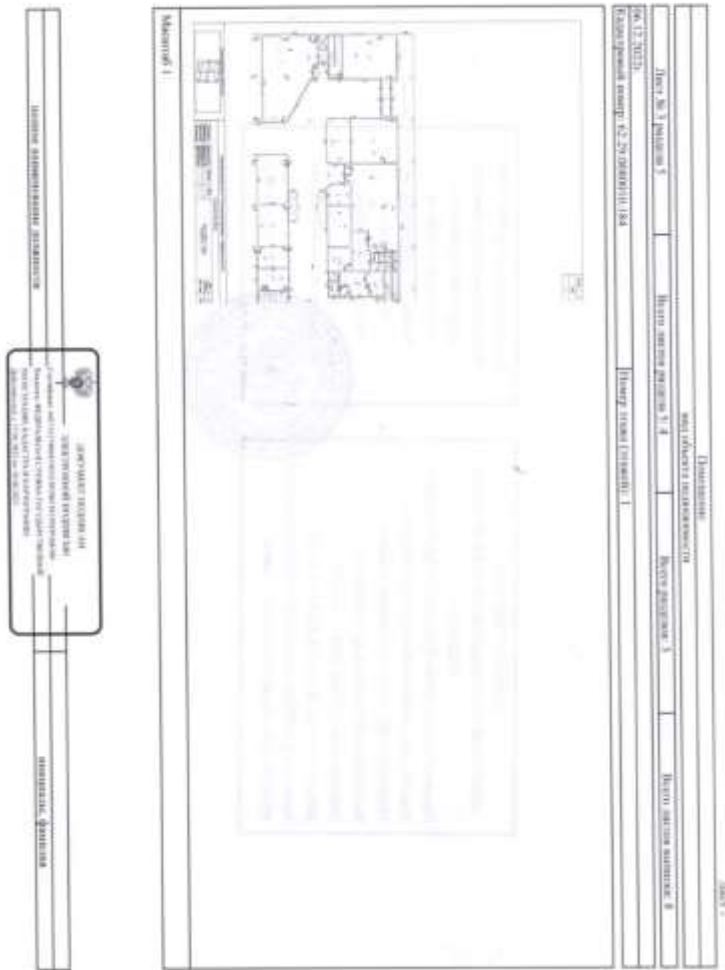
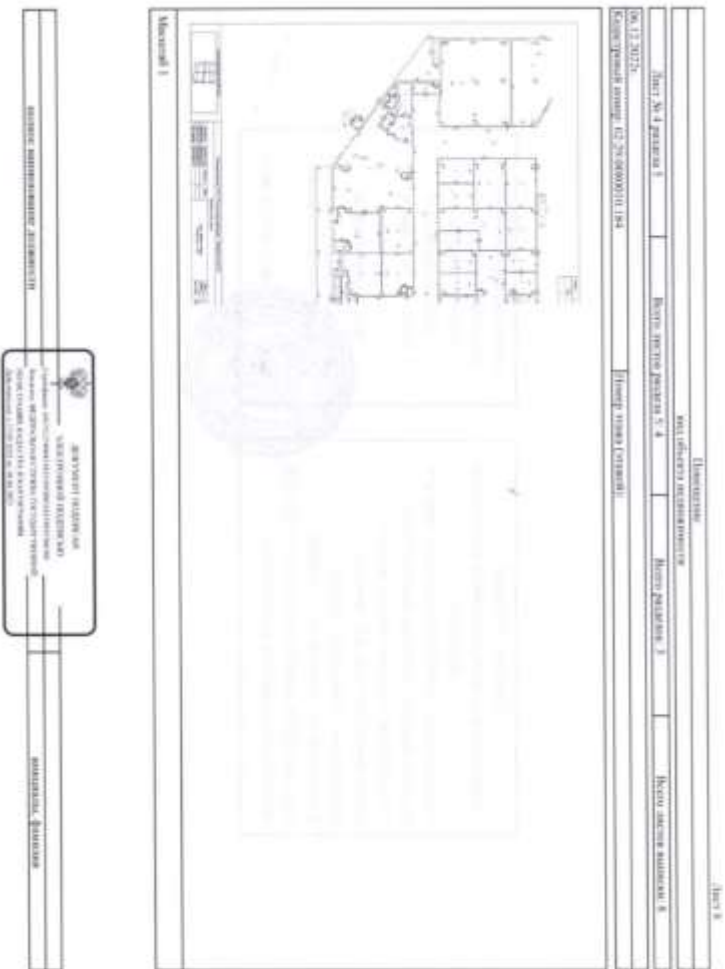
Кадастровый номер: 62.24.0040111.04

Вып. № 1 (выпуск 5)

Кадастровый номер: 62.24.0040111.04



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1







# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/71)

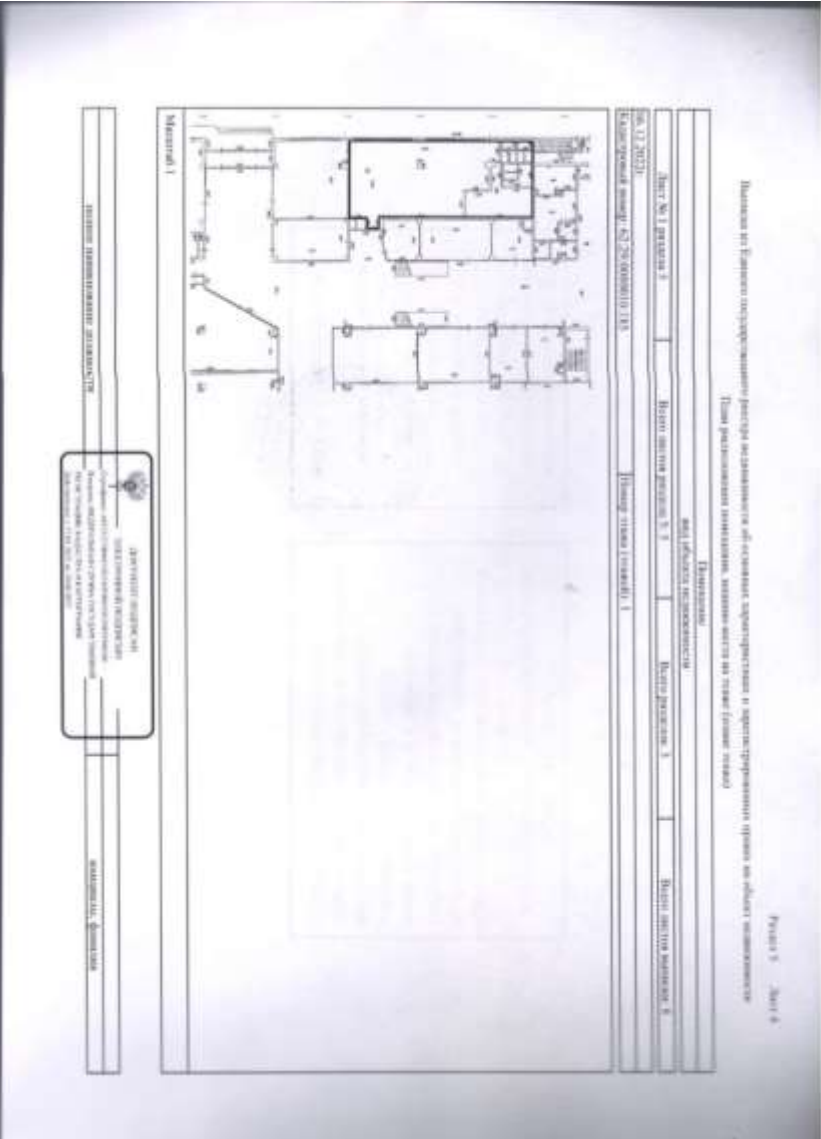
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

Информация об объекте недвижимости		Вид помещения	
Идентификационный номер объекта недвижимости: 62:29/009/010/18/001/011/01/001		Вид помещения: 1	
Идентификационный номер помещения: 62:29/009/010/18/001/011/01/001/001		Вид помещения: II	
Назначение помещения: нежилое			
Объем информации: 0,00 кв. м			
Информация об объекте недвижимости			
Объект недвижимости: нежилое помещение			
Информация об объекте недвижимости			
Информация об объекте недвижимости			
Информация об объекте недвижимости			
Информация об объекте недвижимости			
Информация об объекте недвижимости			

Идентификационный номер объекта недвижимости: 62:29/009/010/18/001/011/01/001/001

Идентификационный номер помещения: 62:29/009/010/18/001/011/01/001/001

Идентификационный номер помещения: 62:29/009/010/18/001/011/01/001/001



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

Множественность помещений: [ ]

Лист № 7 из 8 листов 5 | Квартал для нежилых 5 | Нежилые помещения 3

Квартальный номер: 02.01.000001.018 | Номер этажа (этажи): 1 |

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ИНН: 50-07-0050000  
Код предмета обложения: 02.01.000001.018  
Кадастровый номер: 50:07/0050000/001/018  
Этаж: 1

Объем помещений: 40,3 кв. м  
Площадь помещений: 40,3 кв. м

Оценщик: [ ]

Множественность помещений: [ ]

Лист № 7 из 8 листов 5 | Квартал для нежилых 5 | Нежилые помещения 3

Квартальный номер: 02.01.000001.018 | Номер этажа (этажи): 1 |

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ИНН: 50-07-0050000  
Код предмета обложения: 02.01.000001.018  
Кадастровый номер: 50:07/0050000/001/018  
Этаж: 1

Объем помещений: 40,3 кв. м  
Площадь помещений: 40,3 кв. м

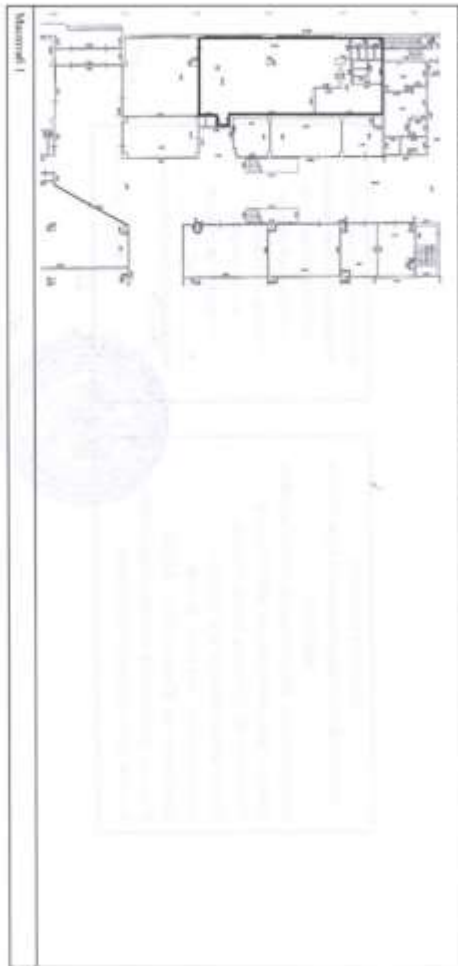
Оценщик: [ ]



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

Информация об объекте недвижимости		
Экспертное заключение		
Сведения о государственном кадастре недвижимости		
Информация о кадастровом объекте		
Экспертное заключение		
Сведения о государственном кадастре недвижимости		
Информация о кадастровом объекте		

Масштаб: 1



Лист № 9 из 9

Длина листа: 1200 мм

Ширина листа: 900 мм

Квартал: 1

Земельный участок: 02-24/005/011/103

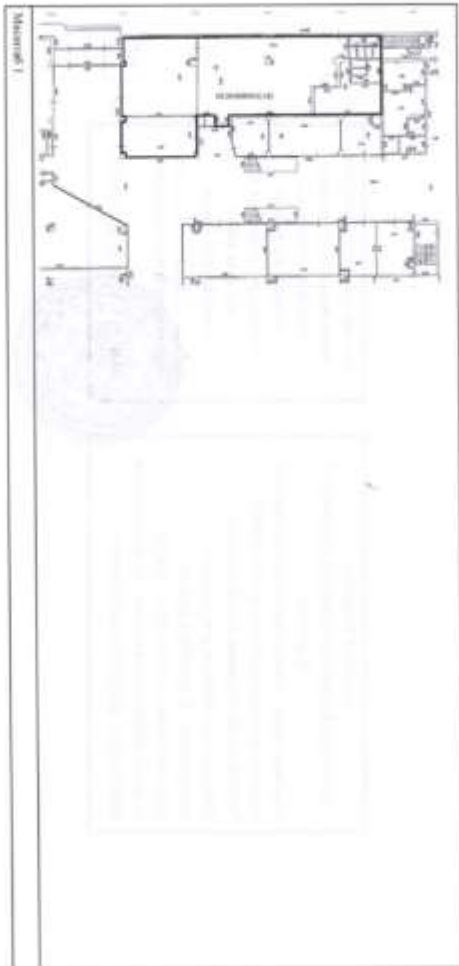
Информация об объекте недвижимости

Информация о кадастровом объекте

Информация о кадастровом объекте

Информация об объекте недвижимости		
Экспертное заключение		
Сведения о государственном кадастре недвижимости		
Информация о кадастровом объекте		
Экспертное заключение		
Сведения о государственном кадастре недвижимости		
Информация о кадастровом объекте		

Масштаб: 1



Лист № 7 из 9

Длина листа: 1200 мм

Ширина листа: 900 мм

Квартал: 1

Земельный участок: 02-24/005/011/103

Информация об объекте недвижимости

Информация о кадастровом объекте

Информация о кадастровом объекте



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

№07-12/2025

Муниципальное бюджетное учреждение культуры, искусства и спорта города Москвы "Центральный музей современного искусства"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости  
И Единый государственный реестр недвижимости на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости

Лист № 1 из 1

Лист № 1 выписка 1	Вся информация	Итого листов выписки 1	Лист выписки выделен 1
06.12.2025	Кадастровый номер:	50/25/003/01/014	
Итого кадастровых выписок:	Кадастровый номер объекта недвижимости:	50/25/003/01/014	
Для просмотра выписки необходимо:	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в отношении которого зарегистрированы иные сведения:	50/25/003/01/014	
Услуга предоставлена государственными органами Московской области	Наличие зарегистрированных обременений:	отсутствуют	
Предметы обременения:	Вид права:	полное владение	
История возникновения права:	Сведения об объекте недвижимости и иные сведения "История":	История возникновения права:	
История возникновения права:	Сведения об объекте недвижимости и иные сведения "История":	История возникновения права:	
История возникновения права:	Сведения об объекте недвижимости и иные сведения "История":	История возникновения права:	

Приложение 7 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Договор № 1	Итого листов договора 2, 2	Лист выписки выделен 1
Кадастровый номер:	50/25/003/01/014	

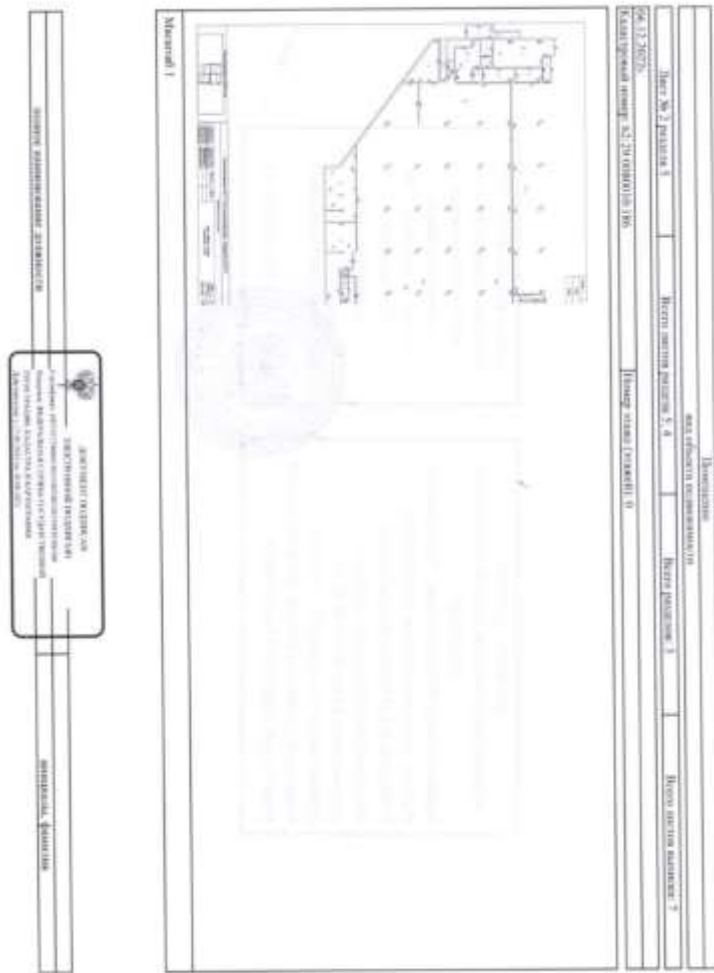
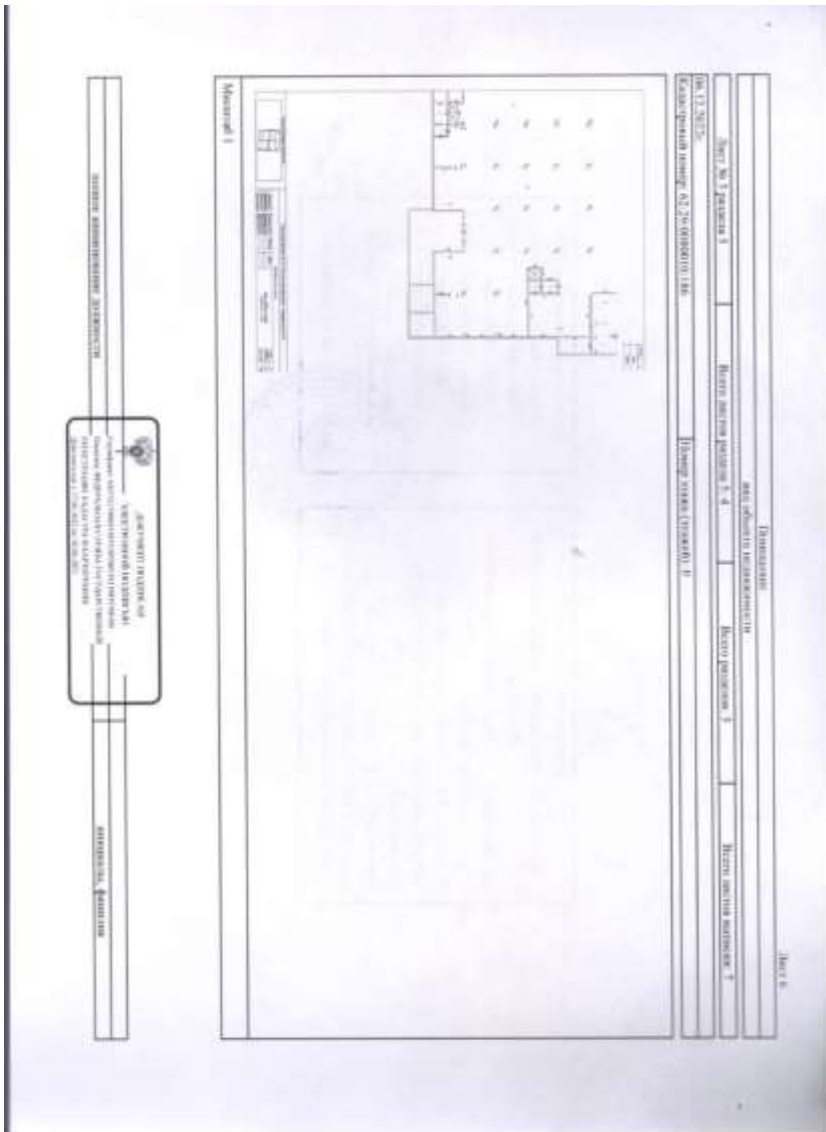
1	Права собственности (право владения)	1.1	Полное владение имуществом, права зарегистрированы на основании факта владения
2	Иное право, иное в праве собственности (ипотека)	2.1	Обременение ипотекой, зарегистрированное на основании документа, подтверждающего регистрацию ипотеки
4	Сведения об ограничениях по распоряжению объектом недвижимости, правами, ограниченными правами, зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости	4.1	Отсутствуют
5	Сведения об ограничениях по распоряжению объектом недвижимости, правами, ограниченными правами, зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости		Отсутствуют
5.1	Кадастровый номер:		50/25/003/01/014
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости:		50/25/003/01/014
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости:		50/25/003/01/014
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости:		50/25/003/01/014
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости:		50/25/003/01/014

Муниципальное бюджетное учреждение культуры, искусства и спорта города Москвы "Центральный музей современного искусства"	Сведения об объекте недвижимости и иные сведения	История возникновения права
Муниципальное бюджетное учреждение культуры, искусства и спорта города Москвы "Центральный музей современного искусства"	Сведения об объекте недвижимости и иные сведения	История возникновения права



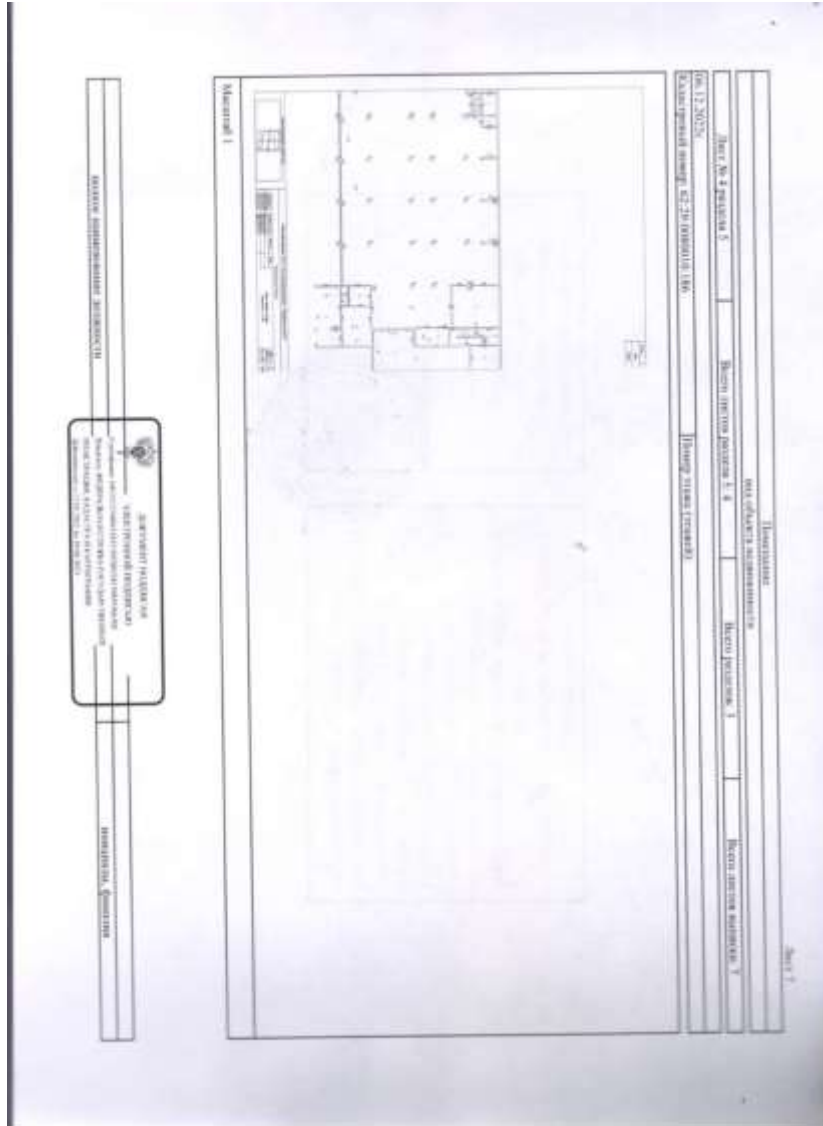


Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ





Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ





Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Лист 1

МН 12/02/24	Лист № 2 из листа 2	Итого листов: 3	Всего листов выдано: 24
Кадастровый номер:	62/25/00100/01/018		
1	основания и актуализации, исходя из состояния фактического использования и кадастровой оценки	Земельный участок № 62/12/02/24-03/13-04-02-25/010/01/19/02/01/0025-04	
2	документы государственного кадастра недвижимости на объект недвижимости	Общедоступная информация - 31.07.2017 1027/24/02/23	
3	документы об осуществлении государственного строительства (земельный участок, право собственности на земельный участок, право собственности на здание, права в силу закона строительного договора, права собственности на здание, права собственности на земельный участок, права в силу закона строительного договора, права собственности на земельный участок)	Проекты архитектурного задания ИИФ недвижимости «АКТИВНО ИСТИКМА ИИСКУ» № 1, датая 12.09.2022	
4	документы об осуществлении государственного строительства (земельный участок, право собственности на земельный участок, право собственности на здание, права в силу закона строительного договора, права собственности на земельный участок)	Земельный участок № 62/12/02/24-03/13-04-02-25/010/01/19/02/01/0025-04	

Лист 2

Итого выданных документов:		Документы государственного кадастра недвижимости
Итого выданных документов:		Документы государственного кадастра недвижимости
Итого выданных документов:		Документы государственного кадастра недвижимости

Лист 3

МН 12/02/24	Лист № 3 из листа 3	Итого листов: 3	Всего листов выдано: 24
Кадастровый номер:	62/25/00100/01/018		
4	Исключение в силу закона от части или всего земельного участка	Исключение от части земельного участка	
5	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	
6	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	
7	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	
8	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	
9	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	
10	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	
11	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	Сведения об отчуждении и покупке земельного участка	

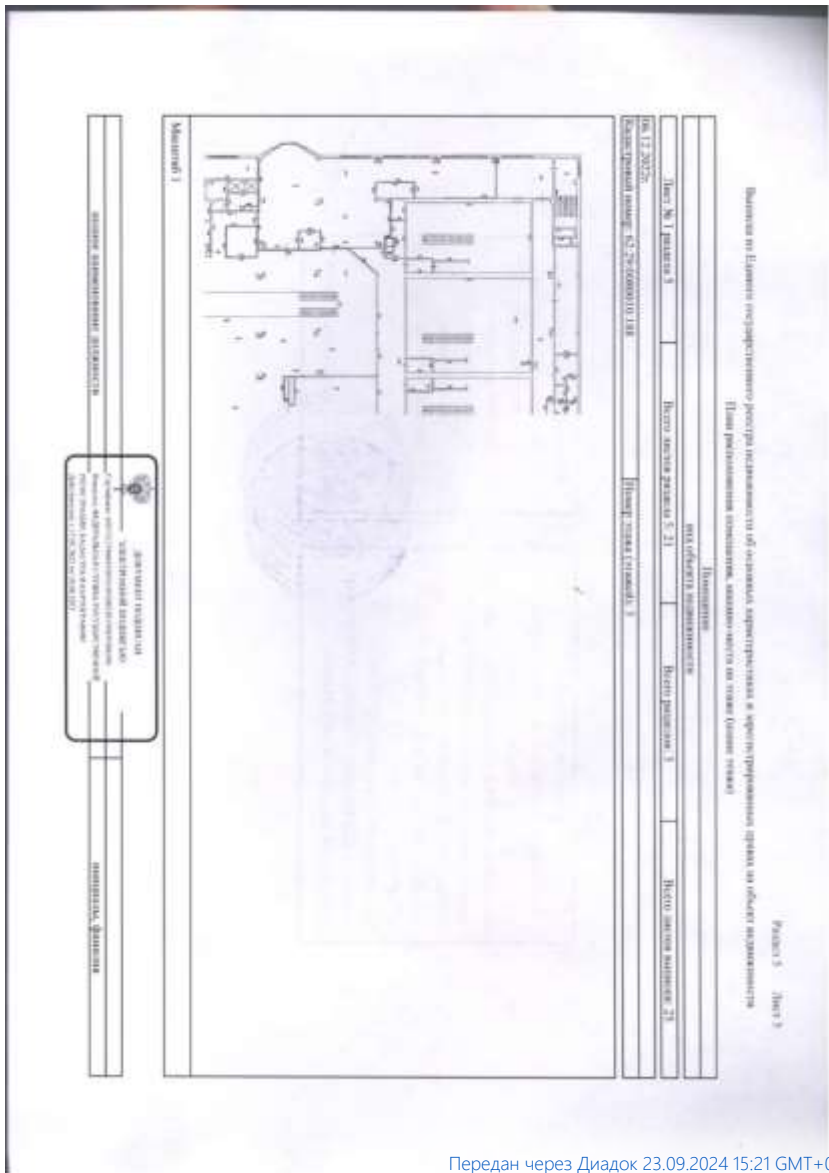
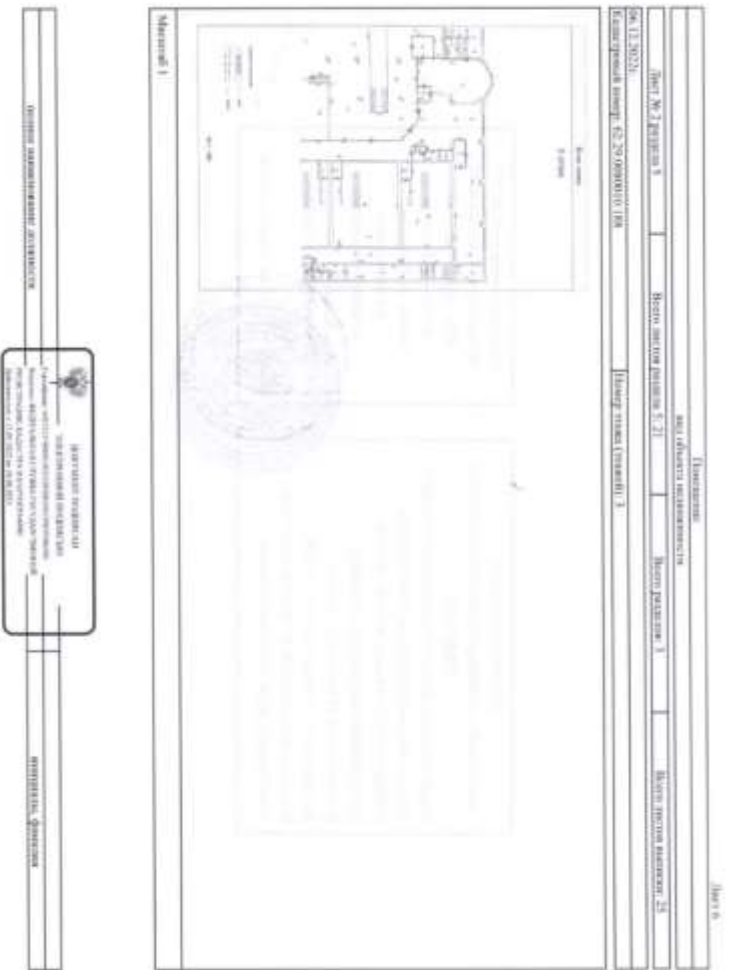
Лист 4

Итого выданных документов:		Документы государственного кадастра недвижимости
Итого выданных документов:		Документы государственного кадастра недвижимости
Итого выданных документов:		Документы государственного кадастра недвижимости



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/71)

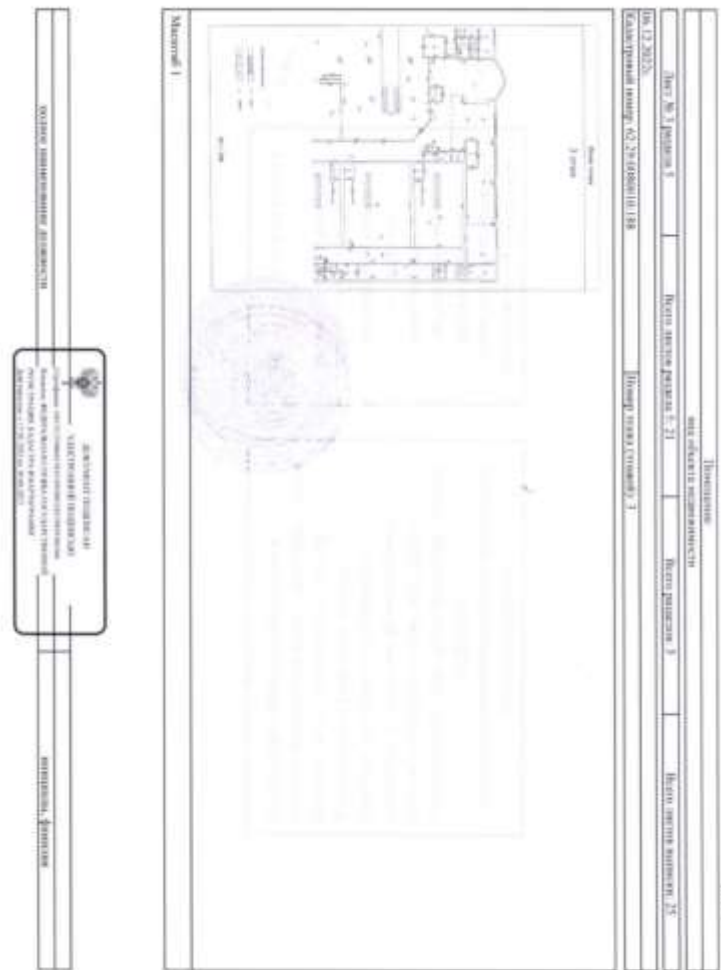
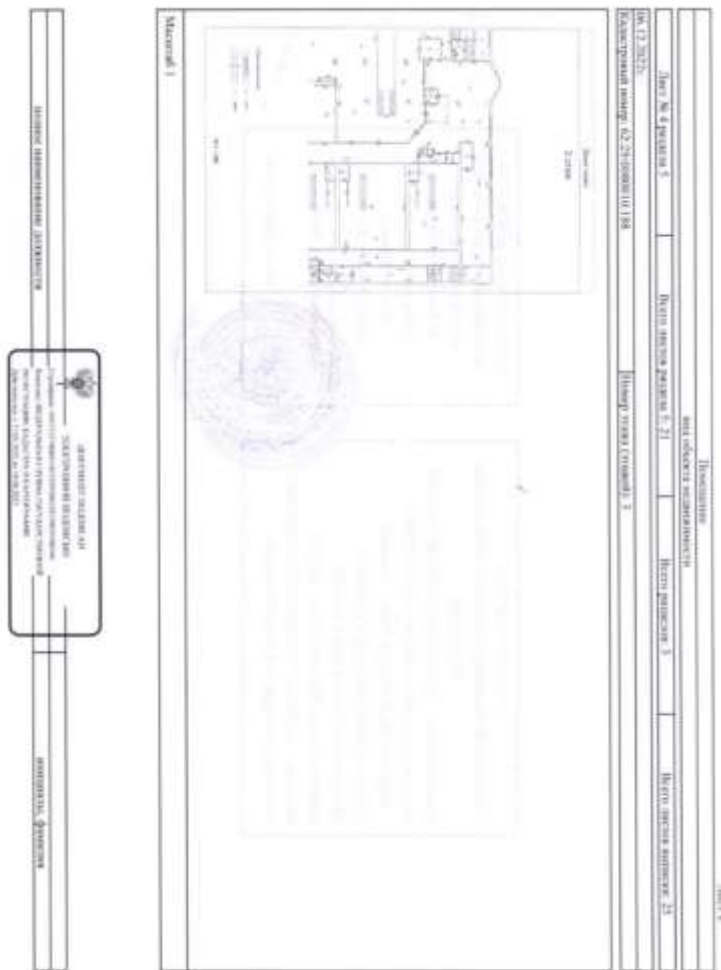
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5



Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 72 из 129



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение N5



## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Метражи: 1

Итого: 100,13 кв.м.

Лист № 1 из листа 1	Итого листов: 1	Итого листов: 1
Кадастровый номер: 02-20/009/01/118	Кадастровый номер: 02-20/009/01/118	Кадастровый номер: 02-20/009/01/118

Итого: 100,13 кв.м.

Итого: 100,13 кв.м.

Итого: 100,13 кв.м.

Метражи: 1

Итого: 100,13 кв.м.

Лист № 1 из листа 1	Итого листов: 1	Итого листов: 1
Кадастровый номер: 02-20/009/01/118	Кадастровый номер: 02-20/009/01/118	Кадастровый номер: 02-20/009/01/118

Итого: 100,13 кв.м.

Итого: 100,13 кв.м.

Итого: 100,13 кв.м.



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Итого площадь помещений в нежилом здании: 25 кв. м		
Итого полезная площадь помещений в нежилом здании: 25 кв. м		
Итого площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка: 25 кв. м		
Итого полезная площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка: 25 кв. м		
Итого площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению, государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному органу государственной власти или государственному или муниципальному органу местного самоуправления: 0 кв. м		
Итого полезная площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению, государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному органу государственной власти или государственному или муниципальному органу местного самоуправления: 0 кв. м		
Итого площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению, государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному органу государственной власти или государственному или муниципальному органу местного самоуправления, и находящихся в государственной или муниципальной собственности: 0 кв. м		
Итого полезная площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению, государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному органу государственной власти или государственному или муниципальному органу местного самоуправления, и находящихся в государственной или муниципальной собственности: 0 кв. м		

Масштаб: 1:1000

Лист 11

Итого площадь помещений в нежилом здании: 25 кв. м		
Итого полезная площадь помещений в нежилом здании: 25 кв. м		
Итого площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка: 25 кв. м		
Итого полезная площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка: 25 кв. м		
Итого площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению, государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному органу государственной власти или государственному или муниципальному органу местного самоуправления: 0 кв. м		
Итого полезная площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению, государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному органу государственной власти или государственному или муниципальному органу местного самоуправления: 0 кв. м		
Итого площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению, государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному органу государственной власти или государственному или муниципальному органу местного самоуправления, и находящихся в государственной или муниципальной собственности: 0 кв. м		
Итого полезная площадь помещений в нежилом здании, расположенных на территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению, государственному или муниципальному предприятию, государственному или муниципальному органу государственной власти или государственному или муниципальному органу местного самоуправления, и находящихся в государственной или муниципальной собственности: 0 кв. м		


Масштаб: 1:1000

Лист 11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости			

  
**Масштаб: 1**

**Жилищный отдел**

**Квартал № 9, Район № 5** | **Число кв. м: 114,5 кв. м** | **Число помещений: 3** | **Число инв. объектов: 29**


**Кадастровый номер: 01:28:0090301:018** | **Планир. №: 01/009/01:018**

**История владения объектом недвижимости**

История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости

Лист 14

История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости			
История владения объектом недвижимости			

  
**Масштаб: 1**

**Жилищный отдел**

**Квартал № 9, Район № 5** | **Число кв. м: 114,5 кв. м** | **Число помещений: 3** | **Число инв. объектов: 29**

**Кадастровый номер: 01:28:0090301:018** | **Планир. №: 01/009/01:018**

**История владения объектом недвижимости**

История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости
История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости	История владения объектом недвижимости

Лист 15



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Итого помещений 3


Итого площадь 3

Итого объем 25

Итого кадастровый номер 62-25-0060010.0/001/001/001/001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Дата: 18.09.2024



Лист 13

Итого помещений 1


Итого площадь 1

Итого объем 25

Итого кадастровый номер 62-25-0060010.0/001/001/001/001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Дата: 18.09.2024



Лист 14



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на нежилое помещение № 5.

Лист № 11 выдела 5  
Выдел площадью 5 21

Лист № 17 выдела 5  
Выдел площадью 3

Кадастровый номер: 62-26-0090011-008

Плановый номер: 3

Масштаб: 1

Информация об объекте недвижимости:

Полное наименование документа: выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на нежилое помещение № 5.

Лист № 11 выдела 5  
Выдел площадью 5 21

Лист № 17 выдела 5  
Выдел площадью 3

Кадастровый номер: 62-26-0090011-008

Плановый номер: 3

Масштаб: 1

Информация об объекте недвижимости:

Полное наименование документа: выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_



### Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
на объект недвижимости		
Лист № 14 раздела 5		
Выдел. листовой деление 5.21		
Нежилое помещение 25		
Кадастровый номер: 50.09.0040101.018		
[Подпись главы города] Э		
Лист 14		
Масштаб: 1		
[План помещения]		
[Подпись и печать]		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
на объект недвижимости		
Лист № 17 раздела 5		
Выдел. листовой деление 5.21		
Нежилое помещение 25		
Кадастровый номер: 50.09.0040101.018		
[Подпись главы города] Э		
Лист 17		
Масштаб: 1		
[План помещения]		
[Подпись и печать]		



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Итого: 10 кв. м	
Метраж: 1	
Информация об объекте недвижимости	
Этат: № 10/01/2024	Место нахождения: № 21
Категория земель: 03-07-0060101-18	Индикатор кадастрового инвентаризационного листа: 3
Информация о документе	
Дата: 20	Итого листов: 25

Итого: 10 кв. м	
Метраж: 1	
Информация об объекте недвижимости	
Этат: № 10/01/2024	Место нахождения: № 21
Категория земель: 03-07-0060101-18	Индикатор кадастрового инвентаризационного листа: 3
Информация о документе	
Дата: 20	Итого листов: 25





Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (24/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Итого помещений: 4		Итого помещений: 1		Итого помещений: 25	
Итого полезной площади: 21		Итого полезной площади: 1		Итого полезной площади: 25	
Итого кадастровой стоимости: 62 250 000 руб.		Итого кадастровой стоимости: 4		Итого кадастровой стоимости: 25	

Масштаб: 1

Итого помещений: 4		Итого помещений: 3		Итого помещений: 24	
Итого полезной площади: 21		Итого полезной площади: 3		Итого полезной площади: 24	
Итого кадастровой стоимости: 62 250 000 руб.		Итого кадастровой стоимости: 3		Итого кадастровой стоимости: 24	

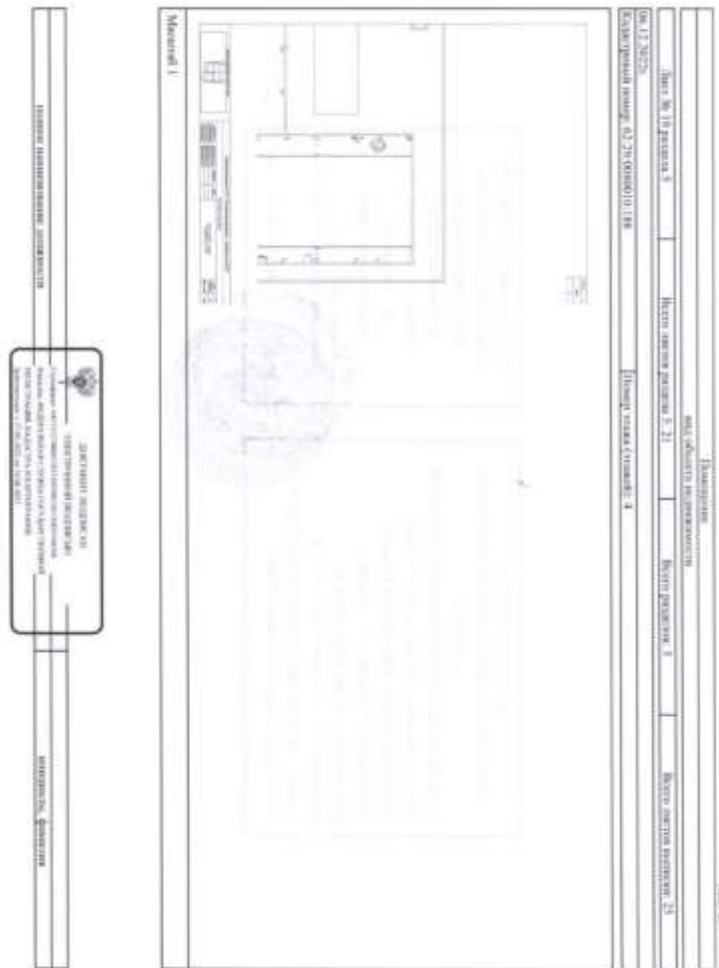
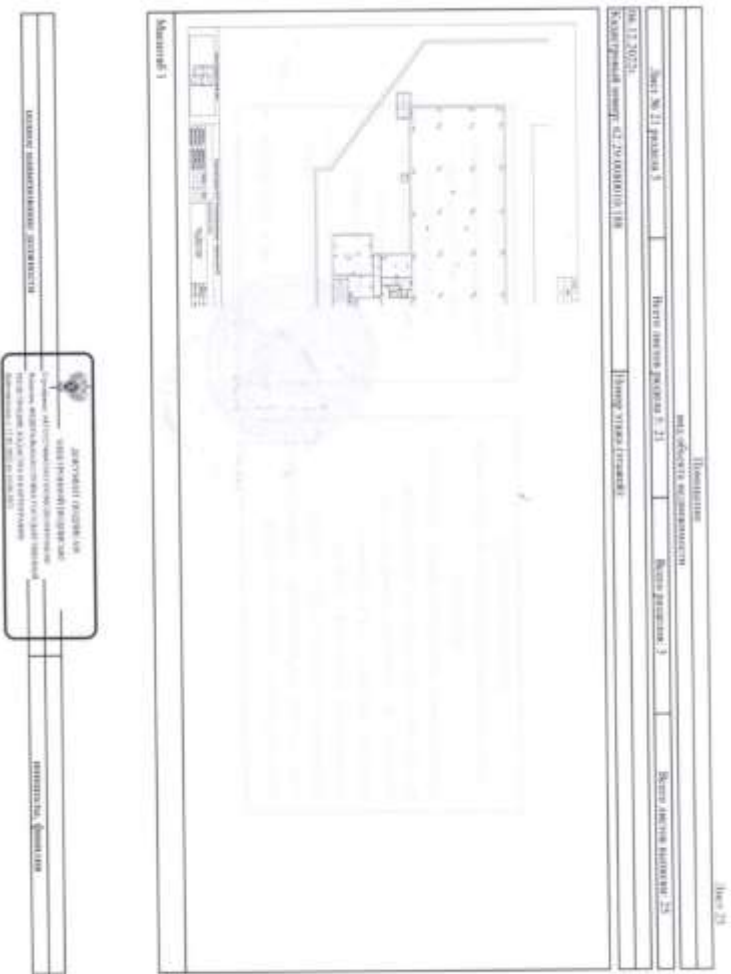
Масштаб: 1

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 81 из 129

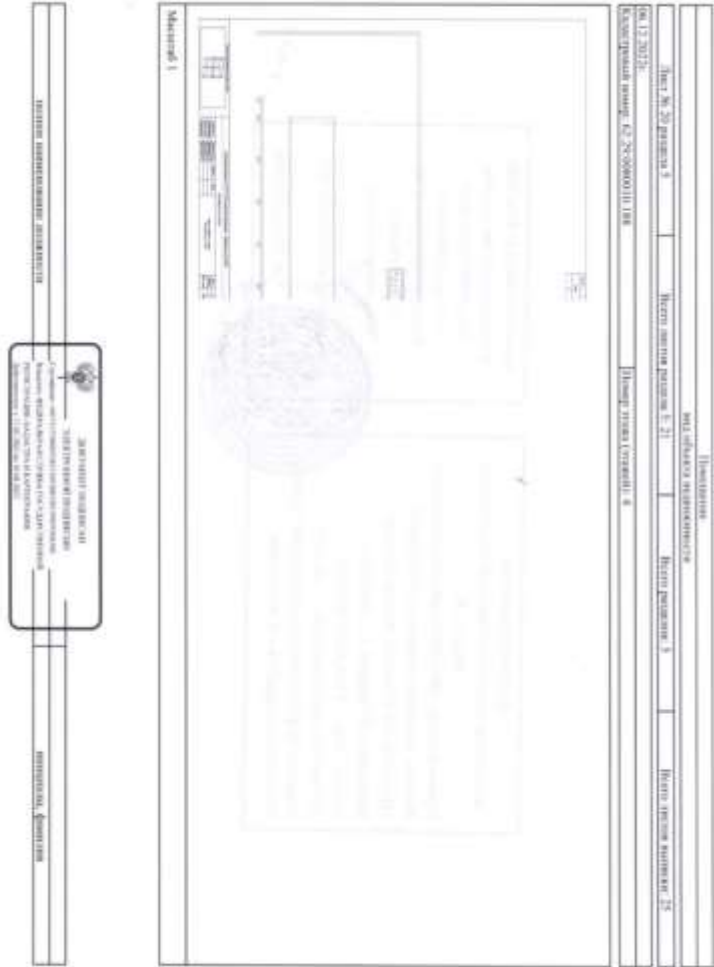


# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (25/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (27/71)

Приложение 7

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6

№ 07-02/2025

Муниципальное казенное учреждение «Казенный кадастровый отдел и управление по кадастровой оценке»

Сведения об объектах капитальных объектов недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в адресном реестре объектов недвижимости

Лист 1 из 1

№ 07-02/2025	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	№ 07-02/2025
Кадастровый номер	02-20/001/2010-018	Кадастровый номер
Целевое назначение объекта	62-20/001/018	Целевое назначение объекта
Дата регистрации кадастрового учета	13.11.2011	Дата регистрации кадастрового учета
Учредитель государственного учреждения	Муниципальный совет 21044 БУФК, Новосибирский проспект 21044-4, Кемеровый проспект №40 (41) (КМ 2011-119)	Учредитель государственного учреждения
Число помещений	1011-2	Число помещений
Площадь, кв. м	1011-2	Площадь, кв. м
Назначение помещений	офисы	Назначение помещений
Наименование помещений	офисы	Наименование помещений
Адрес помещений	г. Новосибирск, пр. Советский, д. 15а, пом. Н6	Адрес помещений
Кадастровый номер помещений	02-20/001/018-04	Кадастровый номер помещений
Классификация помещений	62-20/001/018-04	Классификация помещений
Информация об объекте недвижимости	Информация об объекте недвижимости	
Объект недвижимости	земельный участок, кадастровый номер 02-20/001/018-04	Объект недвижимости
Прочие сведения	Сведения об объекте недвижимости выданы в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости. Информация о кадастровой оценке объектов недвижимости. Адрес: Новосибирск, пр. Советский, д. 15а, пом. Н6. Уведомление о кадастровой оценке объектов недвижимости.	Прочие сведения

Информация об объекте недвижимости выдана в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

Информация об объекте недвижимости выдана в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 84 из 129



Financial Consulting Group

### Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и юридическом состоянии объекта недвижимости, правах и обременениях на объект недвижимости.

(См. разделы 010, 020, 030, 040, 050, 060, 070, 080, 090, 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000)

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Код объекта недвижимости	Наименование права	Дата регистрации права
1	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
2	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
3	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
4	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
5	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
6	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
7	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
8	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
9	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
10	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11

Масштаб: 1:1000

Информация о кадастровом номере: 50:09/009/2018/001/010/001/010

Информация о кадастровой стоимости: 1000000000.00 руб.

Информация о кадастровой площади: 1000 кв. м.

Информация о кадастровой длине: 100 м.

Информация о кадастровой ширине: 100 м.

Информация о кадастровой высоте: 10 м.

Информация о кадастровой глубине: 10 м.

Информация о кадастровой толщине: 10 м.

Информация о кадастровой температуре: 10 °C.

Информация о кадастровой влажности: 10%.

Информация о кадастровой освещенности: 10 лк.

Информация о кадастровой скорости ветра: 10 м/с.

Информация о кадастровой силе ветра: 10 м/с.

Информация о кадастровой высоте ветра: 10 м.

Информация о кадастровой ширине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой глубине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой толщине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой температуре ветра: 10 °C.

Информация о кадастровой влажности ветра: 10%.

Информация о кадастровой освещенности ветра: 10 лк.

Информация о кадастровой скорости ветра: 10 м/с.

Информация о кадастровой силе ветра: 10 м/с.

Информация о кадастровой высоте ветра: 10 м.

Информация о кадастровой ширине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой глубине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой толщине ветра: 10 м.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и юридическом состоянии объекта недвижимости, правах и обременениях на объект недвижимости.

(См. разделы 010, 020, 030, 040, 050, 060, 070, 080, 090, 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000)

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Код объекта недвижимости	Наименование права	Дата регистрации права
1	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
2	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
3	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
4	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
5	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
6	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
7	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
8	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
9	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11
10	Земельный участок	50:09/009/2018/001/010/001/010	Земельный участок	2018-09-11

Масштаб: 1:1000

Информация о кадастровом номере: 50:09/009/2018/001/010/001/010

Информация о кадастровой стоимости: 1000000000.00 руб.

Информация о кадастровой площади: 1000 кв. м.

Информация о кадастровой длине: 100 м.

Информация о кадастровой ширине: 100 м.

Информация о кадастровой высоте: 10 м.

Информация о кадастровой глубине: 10 м.

Информация о кадастровой толщине: 10 м.

Информация о кадастровой температуре: 10 °C.

Информация о кадастровой влажности: 10%.

Информация о кадастровой освещенности: 10 лк.

Информация о кадастровой скорости ветра: 10 м/с.

Информация о кадастровой силе ветра: 10 м/с.

Информация о кадастровой высоте ветра: 10 м.

Информация о кадастровой ширине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой глубине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой толщине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой температуре ветра: 10 °C.

Информация о кадастровой влажности ветра: 10%.

Информация о кадастровой освещенности ветра: 10 лк.

Информация о кадастровой скорости ветра: 10 м/с.

Информация о кадастровой силе ветра: 10 м/с.

Информация о кадастровой высоте ветра: 10 м.

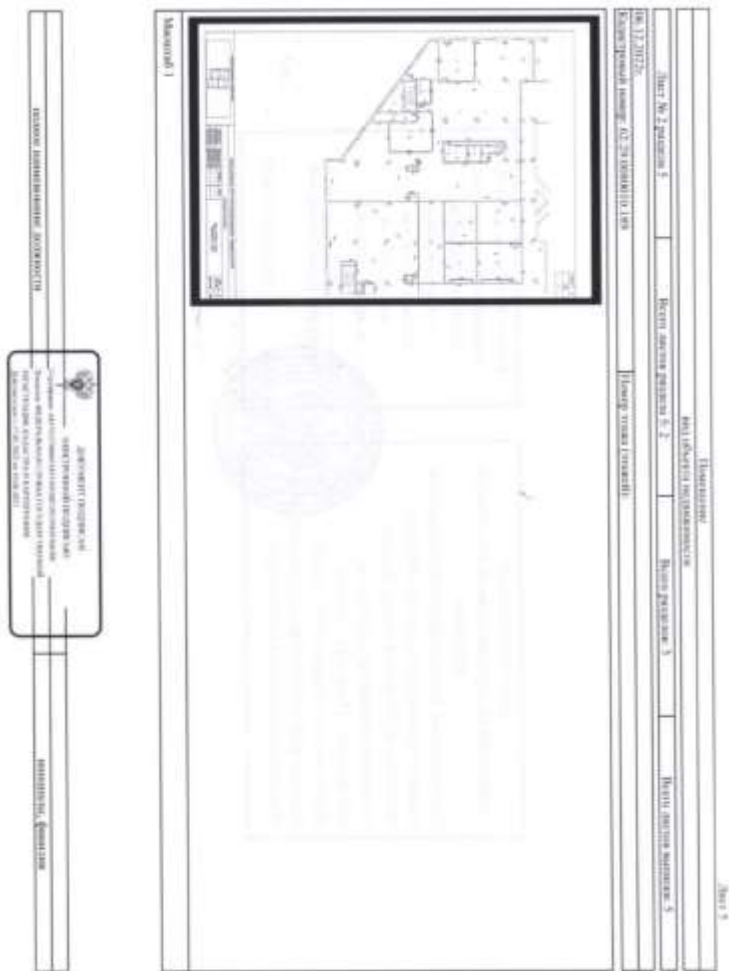
Информация о кадастровой ширине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой глубине ветра: 10 м.

Информация о кадастровой толщине ветра: 10 м.



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6









### Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8

Помещение  
или объекта недвижимости

Этап № 1 Этап № 2 Этап № 3 Этап № 4

Выделенный номер: 62-79-0060010-987

1	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
2	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
3	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
4	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
5	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
6	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
7	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
8	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
9	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	
10	Указание о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.	

Информация о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.

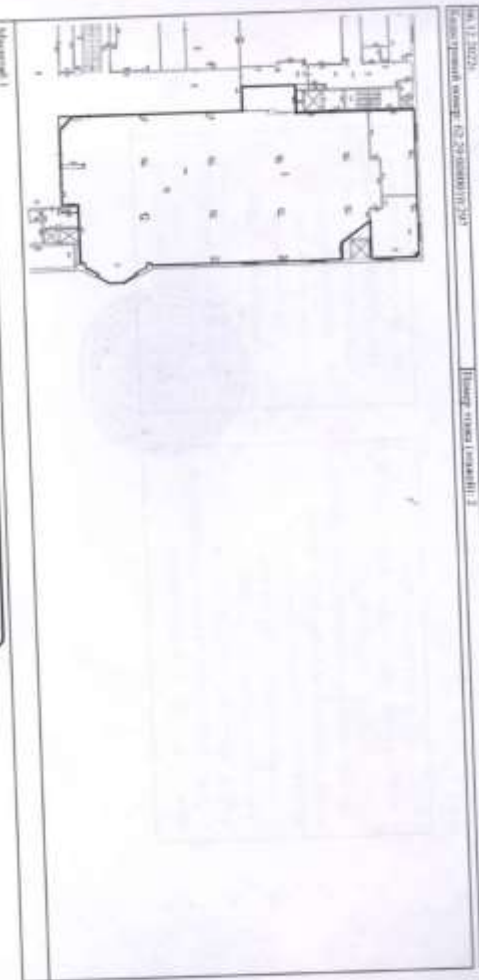
Информация о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и документе, удостоверяющем право на объект недвижимости.

План государственного кадастрового учета, кадастровый номер: 62-79-0060010-987

Этап № 1 Этап № 2 Этап № 3 Этап № 4

Выделенный номер: 62-79-0060010-987



Информация о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.

Информация о документе, который удостоверяет право собственности на объект недвижимости.









Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном праве собственности и зарегистрированных правах на объект недвижимости (наименование объекта, вид объекта недвижимости)

Исходные данные

Лист № 2 из листа 3	Всего листов: 3	Всего листов выданы: 0
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		

Метрический план

Исходные данные

Лист № 2 из листа 3	Всего листов: 3	Всего листов выданы: 0
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		

Исходные данные

Лист № 2 из листа 3	Всего листов: 3	Всего листов выданы: 0
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном праве собственности и зарегистрированных правах на объект недвижимости (наименование объекта, вид объекта недвижимости)

Исходные данные

Лист № 1 из листа 3	Всего листов: 3	Всего листов выданы: 0
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		

Метрический план

Исходные данные

Лист № 1 из листа 3	Всего листов: 3	Всего листов выданы: 0
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		
Идентификационный номер: 62-21-006/2011-008		



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (37/71)

Приложение 7

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение H10

№ от 07.12.2025

Управление Федеральной службы государственной статистики, кадастра и картографии по Ленинградской области

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

№ Единого государственного реестра недвижимости: индекс/серийный номер/код

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Информация об объекте недвижимости			
Этп № 1 Этажа: 1	Высота здания: 1.1	Этаж здания: 3	
Номер объекта	62-29/006/010/200	Номер объекта	62-29/006/010/200
Код объекта	62-29/006/010	Код объекта	62-29/006/010
Дата размещения	01.07.2014	Дата размещения	01.07.2014
Классификация	Резиденция	Классификация	Резиденция
Площадь, м <sup>2</sup>	1510.4	Площадь, м <sup>2</sup>	1510.4
Назначение	Несение функций Н10	Назначение	Несение функций Н10
История	Этаж № 1	История	Этаж № 3
Вид объекта	Историческое здание	Вид объекта	Историческое здание
Категория	62-29/006/010/1/01	Категория	62-29/006/010/1/01
Сведения об объекте	Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте	Сведения об объекте
Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте
Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте



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

Сведения об объекте недвижимости

Информация об объекте недвижимости				
Этаж № 1 Этажа: 2	Номер объекта <th>Этаж здания: 3</th> <th>Номер объекта<th>Этаж здания: 5</th></th>	Этаж здания: 3	Номер объекта <th>Этаж здания: 5</th>	Этаж здания: 5
Номер объекта	62-29/006/010/200	Номер объекта	62-29/006/010/200	
Код объекта	62-29/006/010	Код объекта	62-29/006/010	
Дата размещения	05.12.2021	Дата размещения	05.12.2021	
Классификация	Несение функций Н10	Классификация	Несение функций Н10	
Площадь, м <sup>2</sup>	1510.4	Площадь, м <sup>2</sup>	1510.4	
Назначение	Несение функций Н10	Назначение	Несение функций Н10	
История	Этаж № 1	История	Этаж № 3	
Вид объекта	Историческое здание	Вид объекта	Историческое здание	
Категория	62-29/006/010/1/01	Категория	62-29/006/010/1/01	
Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	
Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	
Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	Сведения об объекте	



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

Итого: 1

Формы собственности	Итого: 1
Итого: 2	Итого: 1
Итого: 3	Итого: 1
Итого: 4	Итого: 1
Итого: 5	Итого: 1
Итого: 6	Итого: 1
Итого: 7	Итого: 1
Итого: 8	Итого: 1
Итого: 9	Итого: 1
Итого: 10	Итого: 1
Итого: 11	Итого: 1
Итого: 12	Итого: 1
Итого: 13	Итого: 1
Итого: 14	Итого: 1
Итого: 15	Итого: 1
Итого: 16	Итого: 1
Итого: 17	Итого: 1
Итого: 18	Итого: 1
Итого: 19	Итого: 1
Итого: 20	Итого: 1
Итого: 21	Итого: 1
Итого: 22	Итого: 1
Итого: 23	Итого: 1
Итого: 24	Итого: 1
Итого: 25	Итого: 1
Итого: 26	Итого: 1
Итого: 27	Итого: 1
Итого: 28	Итого: 1
Итого: 29	Итого: 1
Итого: 30	Итого: 1
Итого: 31	Итого: 1
Итого: 32	Итого: 1
Итого: 33	Итого: 1
Итого: 34	Итого: 1
Итого: 35	Итого: 1
Итого: 36	Итого: 1
Итого: 37	Итого: 1
Итого: 38	Итого: 1
Итого: 39	Итого: 1
Итого: 40	Итого: 1
Итого: 41	Итого: 1
Итого: 42	Итого: 1
Итого: 43	Итого: 1
Итого: 44	Итого: 1
Итого: 45	Итого: 1
Итого: 46	Итого: 1
Итого: 47	Итого: 1
Итого: 48	Итого: 1
Итого: 49	Итого: 1
Итого: 50	Итого: 1
Итого: 51	Итого: 1
Итого: 52	Итого: 1
Итого: 53	Итого: 1
Итого: 54	Итого: 1
Итого: 55	Итого: 1
Итого: 56	Итого: 1
Итого: 57	Итого: 1
Итого: 58	Итого: 1
Итого: 59	Итого: 1
Итого: 60	Итого: 1
Итого: 61	Итого: 1
Итого: 62	Итого: 1
Итого: 63	Итого: 1
Итого: 64	Итого: 1
Итого: 65	Итого: 1
Итого: 66	Итого: 1
Итого: 67	Итого: 1
Итого: 68	Итого: 1
Итого: 69	Итого: 1
Итого: 70	Итого: 1
Итого: 71	Итого: 1
Итого: 72	Итого: 1
Итого: 73	Итого: 1
Итого: 74	Итого: 1
Итого: 75	Итого: 1
Итого: 76	Итого: 1
Итого: 77	Итого: 1
Итого: 78	Итого: 1
Итого: 79	Итого: 1
Итого: 80	Итого: 1
Итого: 81	Итого: 1
Итого: 82	Итого: 1
Итого: 83	Итого: 1
Итого: 84	Итого: 1
Итого: 85	Итого: 1
Итого: 86	Итого: 1
Итого: 87	Итого: 1
Итого: 88	Итого: 1
Итого: 89	Итого: 1
Итого: 90	Итого: 1
Итого: 91	Итого: 1
Итого: 92	Итого: 1
Итого: 93	Итого: 1
Итого: 94	Итого: 1
Итого: 95	Итого: 1
Итого: 96	Итого: 1
Итого: 97	Итого: 1
Итого: 98	Итого: 1
Итого: 99	Итого: 1
Итого: 100	Итого: 1

Итого: 1

Итого: 1

Итого: 1

Итого: 1

Итого: 1	Итого: 1
Итого: 2	Итого: 1
Итого: 3	Итого: 1
Итого: 4	Итого: 1
Итого: 5	Итого: 1
Итого: 6	Итого: 1
Итого: 7	Итого: 1
Итого: 8	Итого: 1
Итого: 9	Итого: 1
Итого: 10	Итого: 1
Итого: 11	Итого: 1
Итого: 12	Итого: 1
Итого: 13	Итого: 1
Итого: 14	Итого: 1
Итого: 15	Итого: 1
Итого: 16	Итого: 1
Итого: 17	Итого: 1
Итого: 18	Итого: 1
Итого: 19	Итого: 1
Итого: 20	Итого: 1
Итого: 21	Итого: 1
Итого: 22	Итого: 1
Итого: 23	Итого: 1
Итого: 24	Итого: 1
Итого: 25	Итого: 1
Итого: 26	Итого: 1
Итого: 27	Итого: 1
Итого: 28	Итого: 1
Итого: 29	Итого: 1
Итого: 30	Итого: 1
Итого: 31	Итого: 1
Итого: 32	Итого: 1
Итого: 33	Итого: 1
Итого: 34	Итого: 1
Итого: 35	Итого: 1
Итого: 36	Итого: 1
Итого: 37	Итого: 1
Итого: 38	Итого: 1
Итого: 39	Итого: 1
Итого: 40	Итого: 1
Итого: 41	Итого: 1
Итого: 42	Итого: 1
Итого: 43	Итого: 1
Итого: 44	Итого: 1
Итого: 45	Итого: 1
Итого: 46	Итого: 1
Итого: 47	Итого: 1
Итого: 48	Итого: 1
Итого: 49	Итого: 1
Итого: 50	Итого: 1
Итого: 51	Итого: 1
Итого: 52	Итого: 1
Итого: 53	Итого: 1
Итого: 54	Итого: 1
Итого: 55	Итого: 1
Итого: 56	Итого: 1
Итого: 57	Итого: 1
Итого: 58	Итого: 1
Итого: 59	Итого: 1
Итого: 60	Итого: 1
Итого: 61	Итого: 1
Итого: 62	Итого: 1
Итого: 63	Итого: 1
Итого: 64	Итого: 1
Итого: 65	Итого: 1
Итого: 66	Итого: 1
Итого: 67	Итого: 1
Итого: 68	Итого: 1
Итого: 69	Итого: 1
Итого: 70	Итого: 1
Итого: 71	Итого: 1
Итого: 72	Итого: 1
Итого: 73	Итого: 1
Итого: 74	Итого: 1
Итого: 75	Итого: 1
Итого: 76	Итого: 1
Итого: 77	Итого: 1
Итого: 78	Итого: 1
Итого: 79	Итого: 1
Итого: 80	Итого: 1
Итого: 81	Итого: 1
Итого: 82	Итого: 1
Итого: 83	Итого: 1
Итого: 84	Итого: 1
Итого: 85	Итого: 1
Итого: 86	Итого: 1
Итого: 87	Итого: 1
Итого: 88	Итого: 1
Итого: 89	Итого: 1
Итого: 90	Итого: 1
Итого: 91	Итого: 1
Итого: 92	Итого: 1
Итого: 93	Итого: 1
Итого: 94	Итого: 1
Итого: 95	Итого: 1
Итого: 96	Итого: 1
Итого: 97	Итого: 1
Итого: 98	Итого: 1
Итого: 99	Итого: 1
Итого: 100	Итого: 1

Итого: 1

Итого: 1

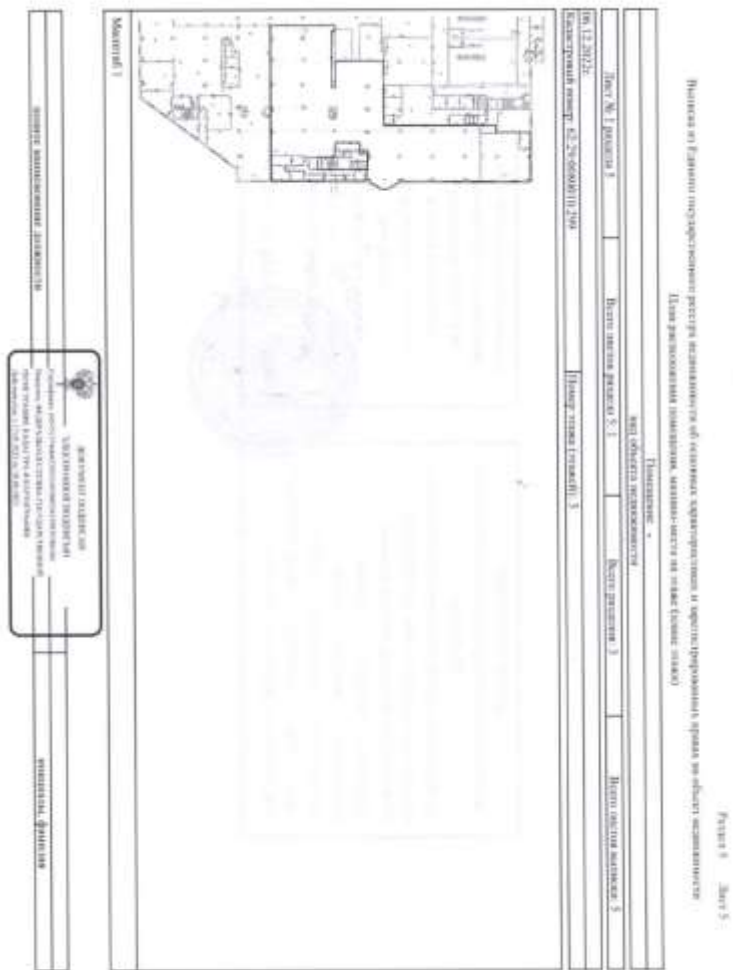
Итого: 1

Итого: 1





Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение H11

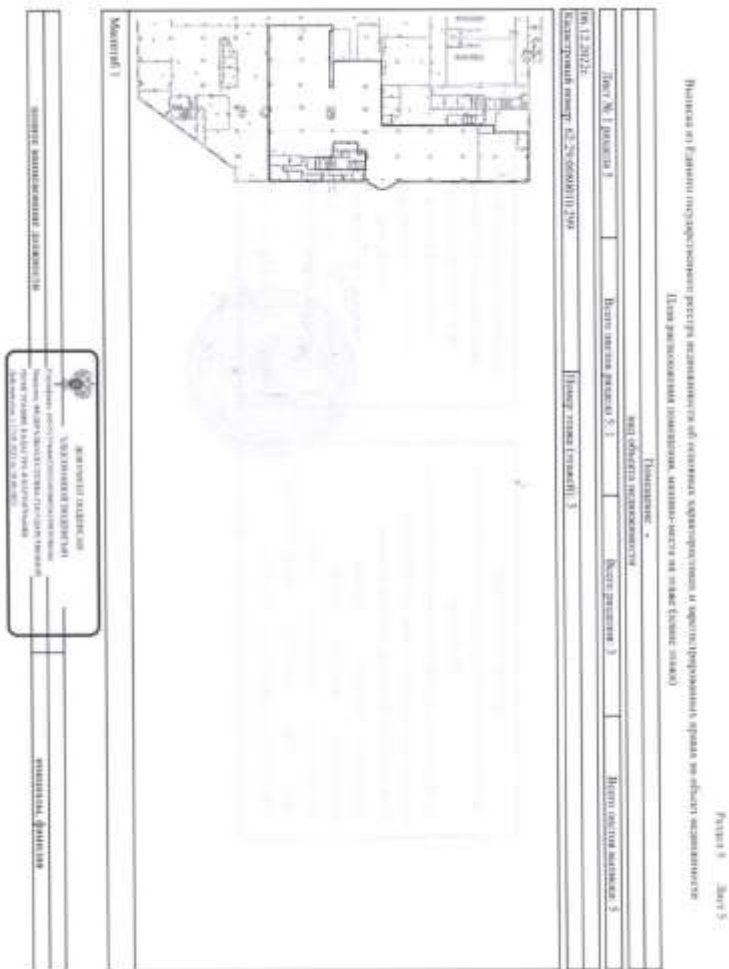
№ п/п	№ документа	Дата документа	Код документа	Наименование документа	Генеральный директор ООО "Эф Си Джи"	Исполнительный директор ООО "Эф Си Джи"
1	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
2	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
3	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
4	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
5	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
6	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
7	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
8	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
9	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
10	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)
11	06/13/2025	06.13.2025	62-50/006/010/206	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206	(подпись)	(подпись)

Итого: № документа: 06/13/2025, Дата документа: 06.13.2025, Код документа: 62-50/006/010/206, Наименование документа: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка, кадастровый номер: 62-50/006/010/206





Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11













# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (47/71)

Приложение 7

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и юридическом положении земельного участка, заложенного в залог, принадлежащего на праве собственности ООО "АКТИВНО ИЭС/МАЙДАШ/ДП", № 5066, кадастровый номер 50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001

№ п/п	№ инв. в Едином государственном реестре недвижимости	№ кадастрового инв. в Едином государственном реестре недвижимости	№ кадастрового инв. в Едином государственном реестре недвижимости	№ кадастрового инв. в Едином государственном реестре недвижимости	№ кадастрового инв. в Едином государственном реестре недвижимости
1	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001
2	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и юридическом положении земельного участка, заложенного в залог, принадлежащего на праве собственности ООО "АКТИВНО ИЭС/МАЙДАШ/ДП", № 5066, кадастровый номер 50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001

Итого: 1 объект недвижимости

Итого: 1 объект недвижимости

Итого: 1 объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и юридическом положении земельного участка, заложенного в залог, принадлежащего на праве собственности ООО "АКТИВНО ИЭС/МАЙДАШ/ДП", № 5066, кадастровый номер 50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001

№ п/п	№ инв. в Едином государственном реестре недвижимости	№ кадастрового инв. в Едином государственном реестре недвижимости	№ кадастрового инв. в Едином государственном реестре недвижимости	№ кадастрового инв. в Едином государственном реестре недвижимости	№ кадастрового инв. в Едином государственном реестре недвижимости
1	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001
2	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001
3	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001	50/06/0060101/2022/008/001/001/001/001/001

Итого: 1 объект недвижимости

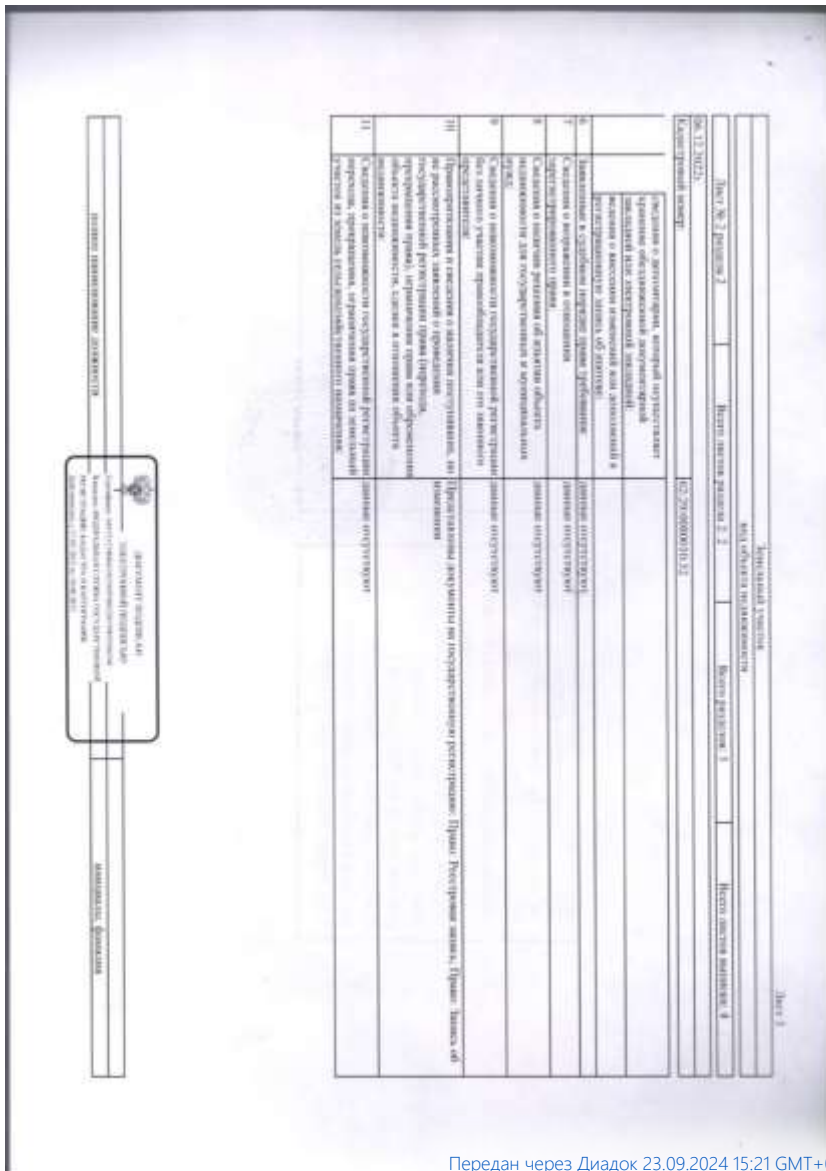
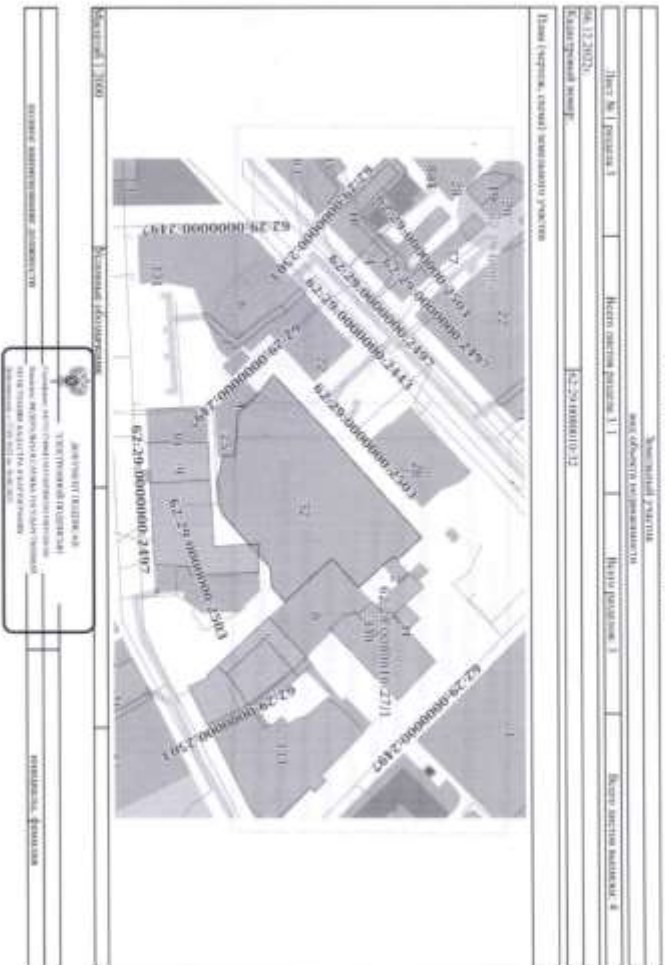
Итого: 1 объект недвижимости

Итого: 1 объект недвижимости



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (48/71)

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



Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 105 из 129





Технический паспорт на нежилое здание торгового центра «Малина»

КОПИЯ

№

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

торгово-офисное

Адрес (местонахождение) объекта учета:

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

*Сведения о праве собственности или ином законном владении на земельный участок в ОИП*

Инвентарный номер	21694
Кадастровый номер	

*Данные о праве собственности или ином законном владении на земельный участок в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРЮРС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	61:01:002:000216940
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	22.09.2008

Паспорт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 апреля 2001 г.

Инженер  Сафонов И.В.

1. Сведения о принадлежности

№	Субъект права для граждан - Физическое лицо, категория: Индивидуальный предприниматель (ИНН - 60)	Держатель, вид: государственное право собственности, вид: аренда, вид: ипотека	Дата (год, месяц)
---	---	--	-------------------

2. Экспликация площади земельного участка

№ участка	№ документа (содержание)	В том числе:		Использование площади									
		под строениями	под дорогами	под строениями (общий)	под дорогами (общий)	под строениями (индивидуальными)	под дорогами (индивидуальными)	под строениями (общими)	под дорогами (общими)	под строениями (общими)	под дорогами (общими)	под строениями (общими)	под дорогами (общими)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0041:0	0041:0	7127:2	1000:0										

3. Описание зданий и сооружений

Инвентарный номер	Наименование	по категориям объектов			характеристики конструктивных элементов				
		этажи, м	этажи, м	этажи, м	фундамент	стены	перегородки	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	торгово-офисный центр			7127:2	индивидуальный	бетон/кирпич	кирпич	металл	бетон/кирпич



#### 4. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование здания и сооружения	Финансовая оценка, %	Дефакто реальная рыночная стоимость (руб.) в ценах 1990г.
А	территориальный центр	0	1960138
			1960138

Полная балансовая стоимость  
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа  
Дефакто реальная рыночная стоимость (руб.) в ценах 1990г.: 1960138



#### Перечень прилагаемых документов

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Единица измерения	Дата инвентаризации
1	План земельного участка			25.04.2011
2	Технический паспорт на здание А			25.04.2011

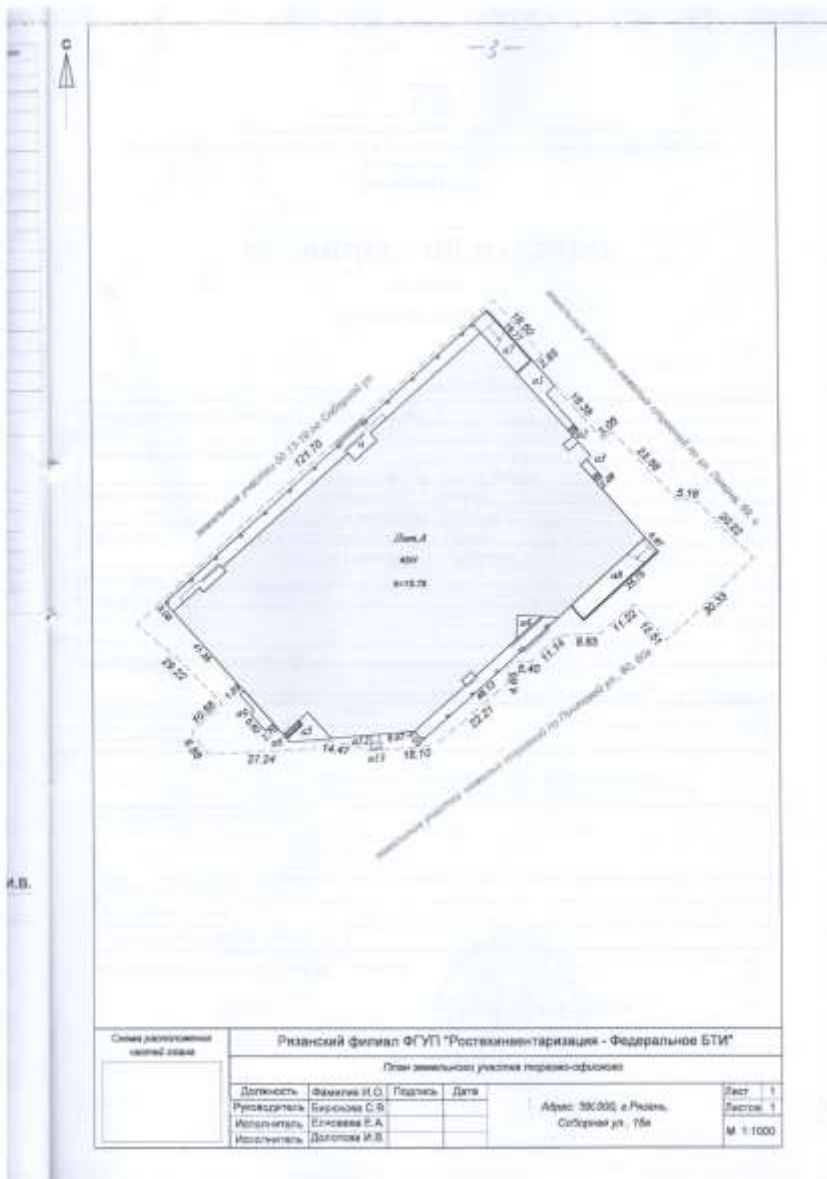
Объем выписки



Директор  
Дата выдачи

Сафонов И.В.

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 107 из 129



-4-

№  
Федеральное государственное унитарное предприятие  
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -  
Федеральное БТИ"  
Рязанский филиал

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание  
торгово-офисный центр

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

*Сведения о ранее приобретенной собственности на технический учет в БТИ*

Инвентарный номер	21684
Кадстровый номер	

*Источники сведений о техническом учете и введении сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН/ЕГРЗ)*

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

Паспорт составлен по состоянию на 25.04.2011

Директор  
М.П.  Савинин И.В.



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (52/71)

1.3. Техническое описание здания или его основной пристройки

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Год постройки: **2000** Переоборудовано (настроено) в \_\_\_\_\_  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей: **4**  
 Крыша типа, материал: **песчан**  
 Строительный объем: **115630 куб.** Число лестниц: **3** шт. из уборочной площади: **0 кв.м.**  
 Уборочная площадь: общий коридоров и мест общего пользования: **0 кв.м.**  
 Площадь здания (с-подземия, балконы, шкафы, коридоры и лест.пл.): **27448,3 кв.м.**  
 Площадь здания (без подожий, балконов, веранд и террас в жилых помещениях): **27448,3 кв.м.**  
 из них: Жилые помещения: общая площадь: **0 кв.м.**  
 Площадь квартир: **0 кв.м.** и т.ч. жилых: **0 кв.м.** площади

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

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

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ квартиры	В помещениях оборудованной системы				В помещениях не оборудованной системы				Итого														
	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

2. Техн

Литера: **A** Число этажей: **4**

2.1. Техническое описание здания или его основной пристройки

№	Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	монолитный железобетонный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	блоки утеплитель	
3	Перегородки	кирпичные, стальные	
4	Перекрытия	Чердачные	ж/б
		Междэтажные	ж/б
		Подвальные	ж/б
5	Крыша	битумная	
6	Полы	бетонные, плитка	
7	6. Проемы	Окна	алюминиевые
		Двери	деревянные, металлические
8	6. Отделка	Внутренняя	штукатурка, покраска
		Наружная	штукатурка, покраска
Лифт			
Калориферное			
А/В			
Другое			
Центральное отопление			да
Электротехническое и сантехническое устройства	Электростанция		да
	Водопровод		да
	Канализация		да
	Горючие водоснабжение		да
	Ванны		
	Газоснабжение		
	Настольные электророзетки		
	Телефон		да
	Радио		да
	Телевидение		да
	Сигнализация		да
	Мультирум		да
	Лифт		да
	Вентиляция		да
Крыльцо		да	
Лестницы			

Физический износ здания в % **0**





# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (53/71)

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

Категория	Классификация	Центральные										Данные в здании															
		Центральные					Данные в здании					Центральные					Данные в здании										
		Экспл.	Средн. этаж	Средн. этаж	Средн. этаж	Средн. этаж	Экспл.	Средн. этаж	Средн. этаж	Средн. этаж	Средн. этаж	Экспл.	Средн. этаж	Средн. этаж	Средн. этаж	Средн. этаж	Экспл.	Средн. этаж	Средн. этаж	Средн. этаж	Средн. этаж						
																						Экспл.	Средн. этаж	Экспл.	Средн. этаж	Экспл.	Средн. этаж
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
20725.9	20725.9	20725.9																									

### 4. Сведения о принадлежности

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


### 5. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость: \_\_\_\_\_  
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа: \_\_\_\_\_  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1990г: **1966138 руб.**

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Директор: **Сафонов И.В.**  
 Дата выдачи: \_\_\_\_\_



## Техническое описание

литера А - торговый-офисный центр  
 по адресу г.Рязань, Соборная ул., 15а

Калит. № \_\_\_\_\_  
 Инвент № **21694**  
 Шафр (ФОНД) \_\_\_\_\_

### Общие сведения

Серия, тип проекта: \_\_\_\_\_  
 Год постройки: **2008**      перепланировка в \_\_\_\_\_  
 Год последнего капитального ремонта: \_\_\_\_\_  
 Число этажей: **4**  
 Кроме того, имеется подвал  
 Число лестниц: \_\_\_\_\_      кв уборочная площадь: \_\_\_\_\_  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользо: **0 кв.м.**  
 Средняя внутренняя высота помещений: **3,32 м**      Объем: **115038 куб.м.**  
 Полная площадь: **27233,6 кв.м.**  
 из нее:  
 а) Жилые помещения: полная площадь: **0 кв.м.**  
 в том числе жилой площади: **0 кв.м.**  
 Средняя площадь квартиры: **0 кв.м.**

### Распределение жилой площади:

Наименование по плану	Жилая площадь	Количество		Трудоемкие помещения		
		Жилых квартир	Жилых комнат	Жилая площадь	Жил. кварт.	Жил. ком.
1	2	3	4	5	6	7
1	В квартирах					
2	В помещениях, корид, системы					
3	В общедомовых					
4	Служебная жилая площадь					
5	Маневренная жилая площадь					
6	а) в мансардах б) в подвалах в) в цокольных этажах г) в барках					

Итого: \_\_\_\_\_

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

Наименование по плану	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Трудоемкие помещения	
				Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6
1	Однокомнатные				
2	Двухкомнатные				
3	Трехкомнатные				
4	Четырехкомнатные				
5	Пятикомнатные				
6	Шестикомнатные				
7	В семь и более комнат				
	Итого:				

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





# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (54/71)

№ п/п	Классификация помещений	Основания		Вспомогат.		Текущие изменения			
		Общая	Аренда	Общая	Аренда	Основания		Вспомогат.	
						Общая	Аренда	Общая	Аренда
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Жилая в нежил. помещениях								
2	Торговая								
3	Производственная								
4	Складская								
5	Бытовое обслуживание								
6	Гаражи								
7	Учебно-научная								
8	Общественно-деловая								
9	Школьная								
10	Учебно-научная								
11	Лечебно-санитарная								
12	Культ.-просветит.								
13	Творческо-художественная								
14	Гаражно-мастерская								
15	Итого:	13404,7		13828,9					
	Итого:	13404,7		13828,9					

в том числе: \_\_\_\_\_  
 (площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд и т.п.)

№ п/п	Использование помещений	Основания	Вспомогат.	Текущие изменения				
				Основания	Вспомогат.	Основания	Вспомогат.	
		1	2	3	4	5	6	7
1	Учебно-научная							
	а) жилищная контора							
	б) комнаты детских, детских и др.							
2	Культурно-просветительская							
	а) читальня, клубы, библиотеки							
3	Прочие							
	а) мастерские							
	б) склады мелких контор							
	в) теплотрассы							
7	Итого:							
	в том числе на праве собственности							
	на праве собственности							
	Итого:							

Дата ввода: 23.04.2011

Дата ввода	Классификация помещений	Отделение										Гаражно-мастерские	Гаражи	Мультиуровневые парковки	Итого	Нормативная нагрузка	Нормативная нагрузка		
		Центральное					Ванная												
		в т.ч. в подвале	в т.ч. в чердаке	в т.ч. в подвале	в т.ч. в чердаке	в т.ч. в подвале	в т.ч. в чердаке	в т.ч. в подвале	в т.ч. в чердаке	в т.ч. в подвале	в т.ч. в чердаке								
23.04.2011	26725,9																		
	26725,9																		
	26725,9																		

### Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей здания и пристроек

№ п/п	Наименование, адрес, категория	Формулы для подсчета площадей по нормативному объему	Площадь, кв.м в расчете объема	Высота, м	Строительный объем, куб.м
A	основное строение	$41,26 \times 3,42 + 50,32 + 63,00 \times 2 \times 16,50 - 7,78 \times 1,47 + 63,66 \times 34,47 - 1,83 \times 3,38 + 163,98 + 66,71 \times 2 \times 4,33 + 158,71 + 66,88 \times 2 \times 7,34 - 7,48 \times 2,54 + 33,37 \times 66,65 - 3,48 \times 2,88 + 8,61 \times 24,48$	6278,8	6,278	4,12 25888
A	площадь	$(95,07 + 47,01) \times 2 \times 25,20 + 11,08 \times 10 + 88,97 \times 84,53 - 6,88 \times 7,77 - 8,10 \times 3,17 - 0,23 \times 10 + 4,99 \times 3,29 - 24,60 \times 8,40 - 4,88 \times 18,88 - 6,00 \times 11,00 - 8,32 \times 7,78 - 0,30 \times 8,80 - 5,28 \times 0,31 + 0,14 \times 0,30 - 0,32 \times 1,48$	8808,5	3,32	22888
A	2 этаж	$147,31 + 66,30 \times 2 \times 25,20 + 89,40 \times 80,01 - 3,41 \times 31,20 + (8,00 + 1,79) \times 2 \times 1,78 \times 2 + (2,28 + 1,85) \times 2 \times 1,0 \times 2 + (1,0 + 1,84) \times 2 \times 1,0 + (1,87 + 1,75) \times 2 \times 1,0 + (8,30 + 1,79) \times 2 \times 1,0 + (1,70 + 1,56) \times 2 \times 1,0 + (1,80 + 2,03) \times 2 \times 1,0$	8808,4	3,89	26882
A	3 этаж	$147,31 + 66,30 \times 2 \times 25,20 + 89,40 \times 80,01 - 3,41 \times 31,20 + (8,00 + 1,79) \times 2 \times 1,78 \times 2 + (2,28 + 1,85) \times 2 \times 1,0 \times 2 + (1,0 + 1,84) \times 2 \times 1,0 + (1,87 + 1,75) \times 2 \times 1,0 + (8,30 + 1,79) \times 2 \times 1,0 + (1,70 + 1,56) \times 2 \times 1,0 + (1,80 + 2,03) \times 2 \times 1,0$	8808,4	3,89	26882
A	4 этаж	$3,42 \times 6,00 + 3,15 \times 2,78 + 2,59 \times 2,50 + 29,20 \times 10,20 + 11,52 \times 34,80 + 34,70 \times 8,18 + (34,70 + 31,71) \times 2 \times 8,39 + 26,67 \times 31,71 + 26,30 \times 26,85 - 3,88 \times 9,14$	3276,1	3,89	12721
B	крыльцо	$3,08 \times 104,86 + 0,22 \times 2 \times 5,75 + 213 \times 1,04 \times 3,33 \times 2$	326,8	3,36,8	
B1	крыльцо	$5,01 \times 6,84 + 11,81 \times 2,56 - 0,13 \times 1,88$	67,8	67,8	
B2	площадка	$2,01 \times 3,45$	6,9	6,9	
B3	крыльцо	$8,75 \times 2,81$	11,8	11,8	
B4	крыльцо	$(34,87 + 46,13) \times 2 \times 0,83 + 1/2 \times 6,10 \times 6,07 + (9,33 + 8,12) \times 2 \times 0,75 + 2 \times 1,05 \times 0,23 \times 2$	147,5	147,5	
B5	крыльцо	$(4,01 + 8,86) \times 2 \times 18,42 + 1,49 \times 3,32$	46,7	46,7	
B6	крыльцо	$9,32 \times 1,48$	7,8	7,8	
		$3,10 \times 1,16$	3,6		
B7	въезд в подвал	$18,77 \times 5,01$	94,0	94,0	
		$2,09 \times 7,93 + 8,74 \times 4,61$	33,3		



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (55/71)

№	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена	Сумма
№8	выезд в подвал	25,95*4,87	126,4	126,4	
№8	выезд в подвал	7,77*6,96	46,2		
№9	выезд в подвал	3,79*5,62+5,38*1,83	23,3	23,3	
№10	терраса	5,98*20,58+6,52*2,82+(2,82+0,12)*8,96/2*141,89+25,56*8,52	211,7	3,94	769
№12	коридор	2,86*2,18	4,3	4,3	2,48
№13	крыльцо	3,18*1,55	6,4	6,4	
Дворовая под зданием:			7437,2	Объем:	116688

**Описание конструктивных элементов и определение износа**

Этаж: А - основное строение      Группа капитальности: I      Сборник: 33  
 Этажность: 4      Год постройки: 2008      Вид внутренней отделки: оштукатуренная      Таблица: 27

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (обвал, трещины, гниль и т.д.)	Удельные веса конструктивных элементов	Площадь в м <sup>2</sup>	Удельный вес конструктивных элементов с отделкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес конструктивных элементов
1	Фундамент	монокрипный железобетонный		4	4	0	0	
2	А. Террасный и внутреннее крыльцо ступи	Блок укладочный		15	15	0	0	
		Б. Паркетный	картонный, ступенчатый					
3	Перегородки	несущие	ж/б	22	22	0	0	
		ведущие	ж/б					
		отделочные	ж/б					
4	Крыша	металл		8	8	0	0	
5	Полы	бетонные, плитка		9	9	0	0	
6	Окна	алюминиевые		11	11	0	0	
		деревянные, металлические						
7	Наружн. отделка архитектур. оформл.	штукатурка, покраска		6	6	0	0	
		штукатурка, покраска						
8	Сантехнич. и электротехническая работы	Центр отопления	+	22	22	0	0	
		Панель отопительная	+					
		Водопровод	+					
		Электроснабжение	+					
		Радиот	+					
		Телефон	+					
		Телевидение	+					
		ванна с душевой кабиной	+					
		с душем, ванной	+					
		с горелкой, водоскоп	+					
		Вентиляция	+					
Газоснабжение	+							
Мусоропровод	+							
Лифты	+							
Сантехника	+							
9	Разные работы	прочие		3	3	0	0	
Итого:				100	100,00	0,00		
Процент износа, приведенный к 100:						0		



Наименование конструктивных элементов		а10 - терраса		Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес в смете
Описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)						
Фундамент				18		
Напольные слои				23		
Полотычки				14		
Крыша				17		
Полы	плиточ.			19	1	19
Стены						
Своды						
Строительные работы	монтажные			6	1	6
Напольные слои	электричество			2		
Полотычки	прочие работы			1	1	1
Итого				100		26

Наименование конструктивных элементов		а12 - коридор		Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес в смете
Описание элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)						
Фундамент	бетонный			18	1	18
Напольные слои	металлический паркет			23	1	23
Полотычки						
Крыша	деревянные			14	1	14
Крыша	алюмин.			17	1	17
Полы	плиточ.			19	1	19
Стены						
Своды						
Строительные работы	монтаж			6	1	6
Напольные слои	электричество			2	1	2
Полотычки	прочие			1	1	1
Итого				100		100

### Исчисление восстановительной и действующей стоимости основной части здания и пристроек

Перевод к стоимости в коэффициентах

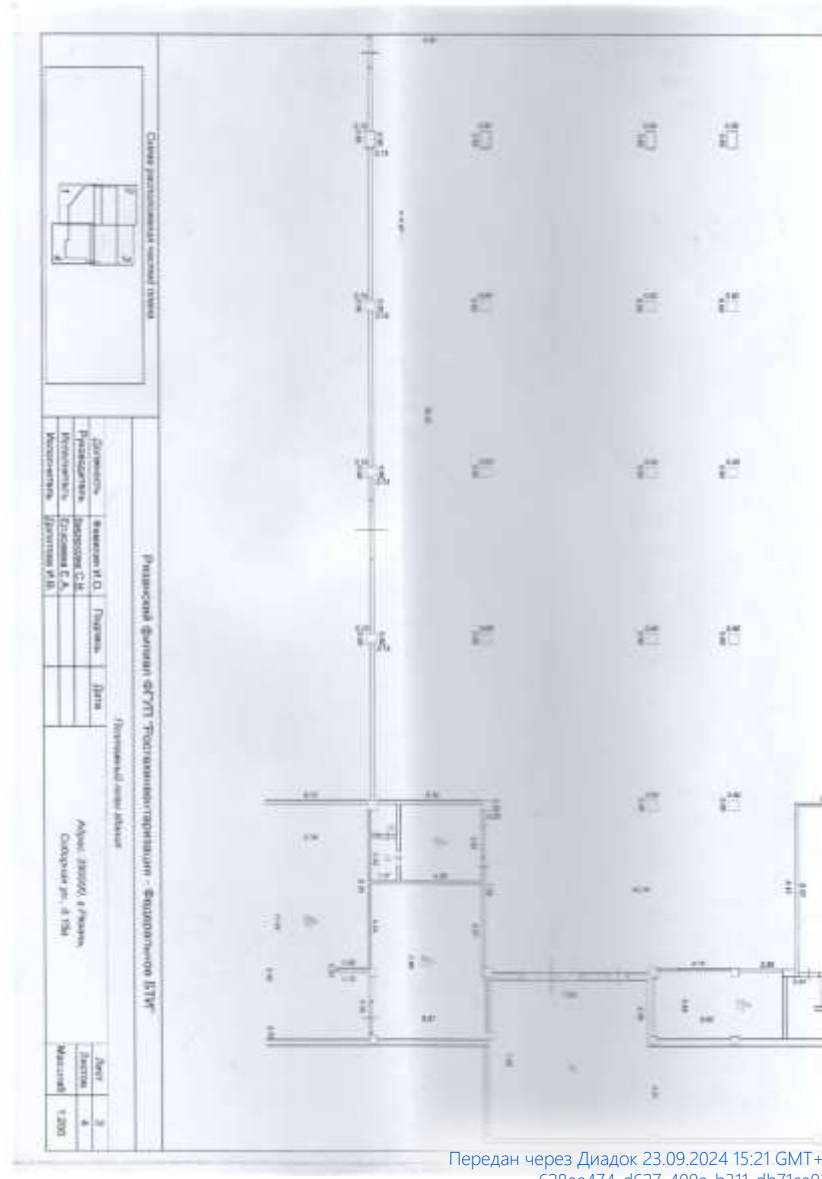
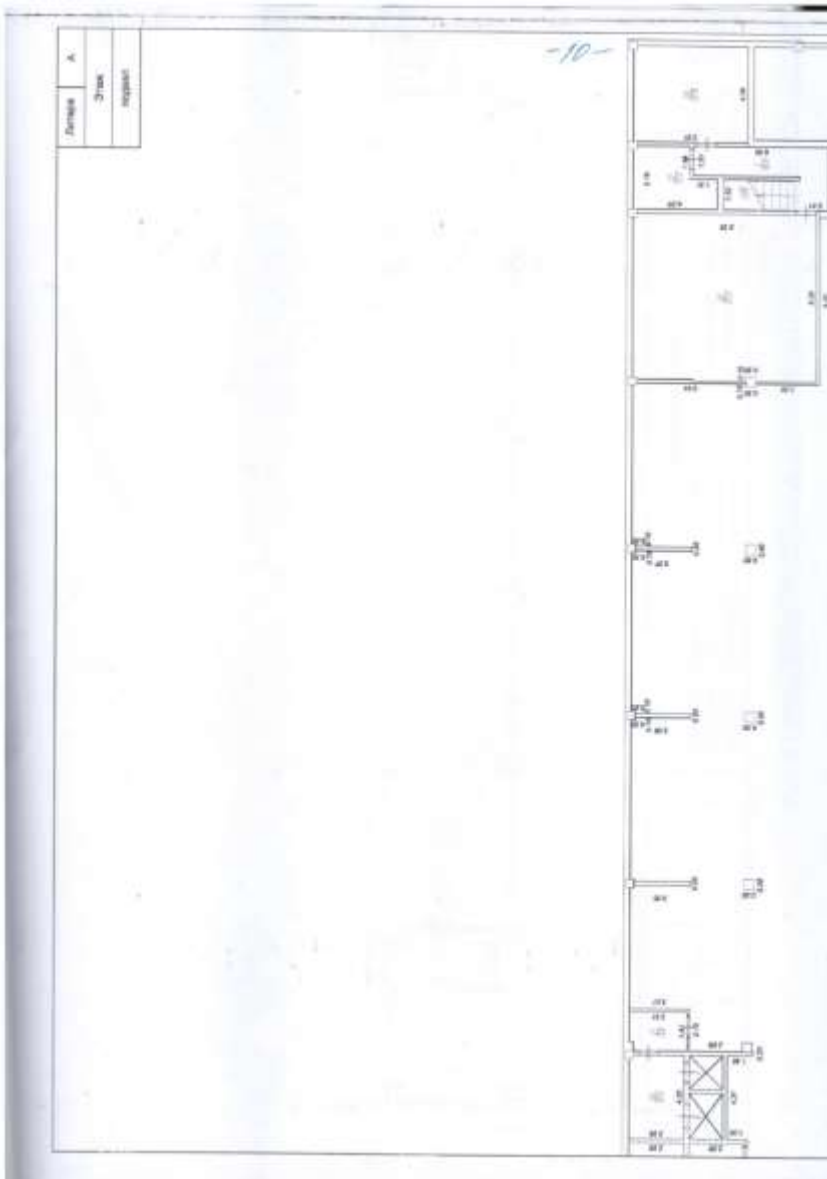
Наименование строений и пристроек	№ таблицы	№ таблицы	Сложность по таблице	Удельный вес строений	Перевод к стоимости в коэффициентах															
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
основное строение	33	3	17,1	1,0	1,00	17,1	114 920	1968132	0	1968132										
терраса	28	156	17,9	3,06	6,28	4,42	211,1	933	0	933										
коридор	28	156	17,8	1,6	1,00	17,0	4,3	73	0	73										
Всего								1968138		1968138										

Грунт и изменения вносны

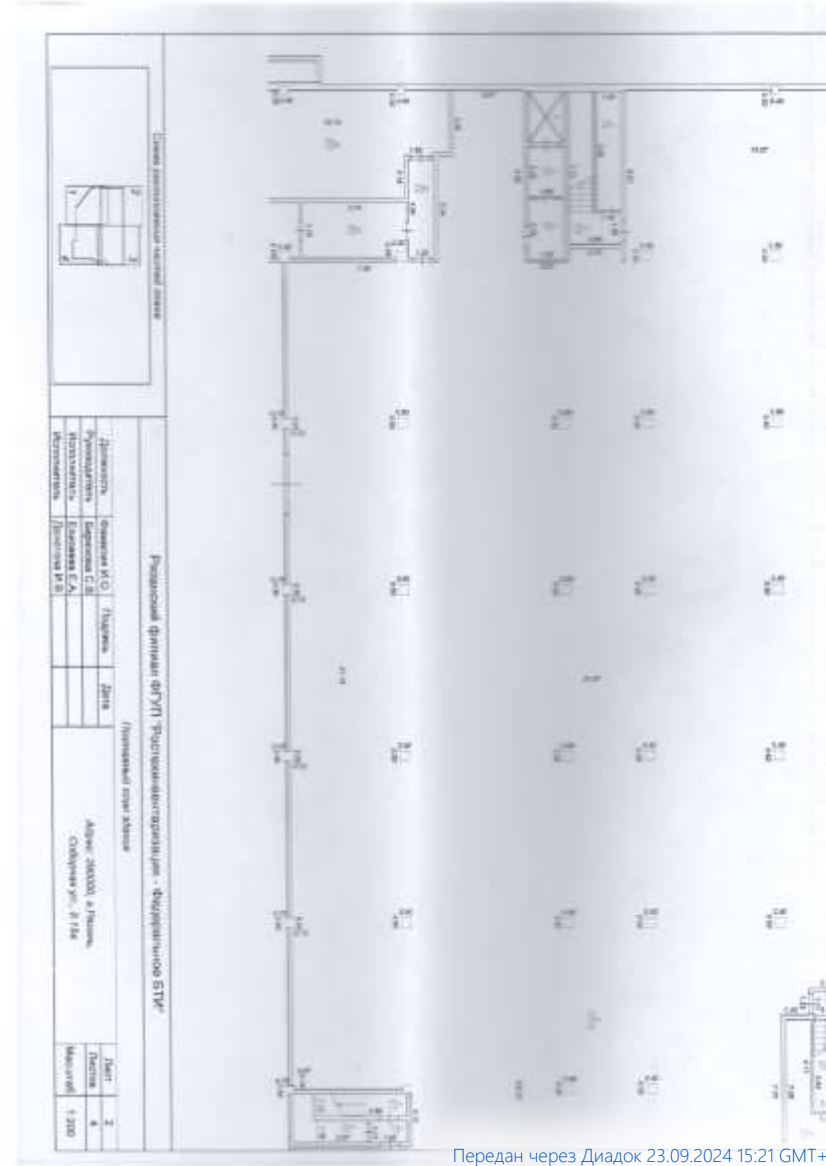
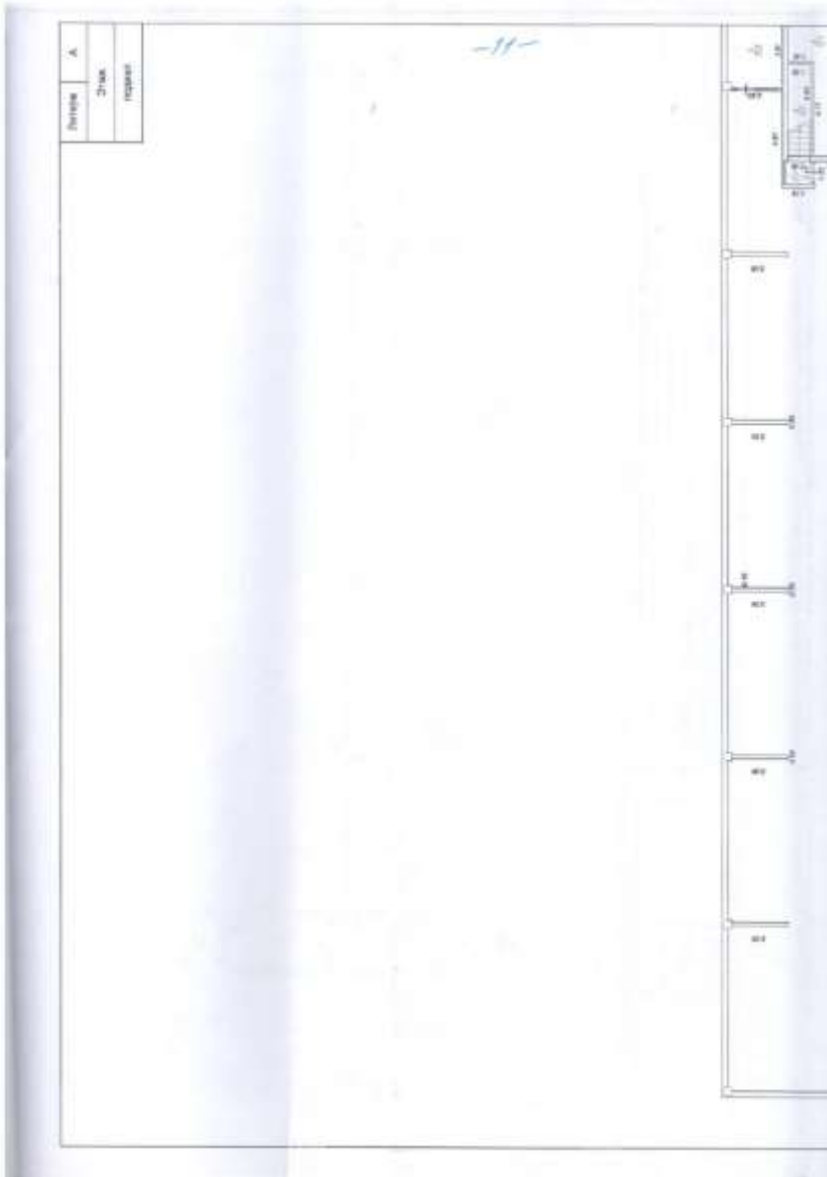
Работы выполнены	26.04.2011			
Инвентаризатор				
Проверил бригадир				





Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 114 из 129

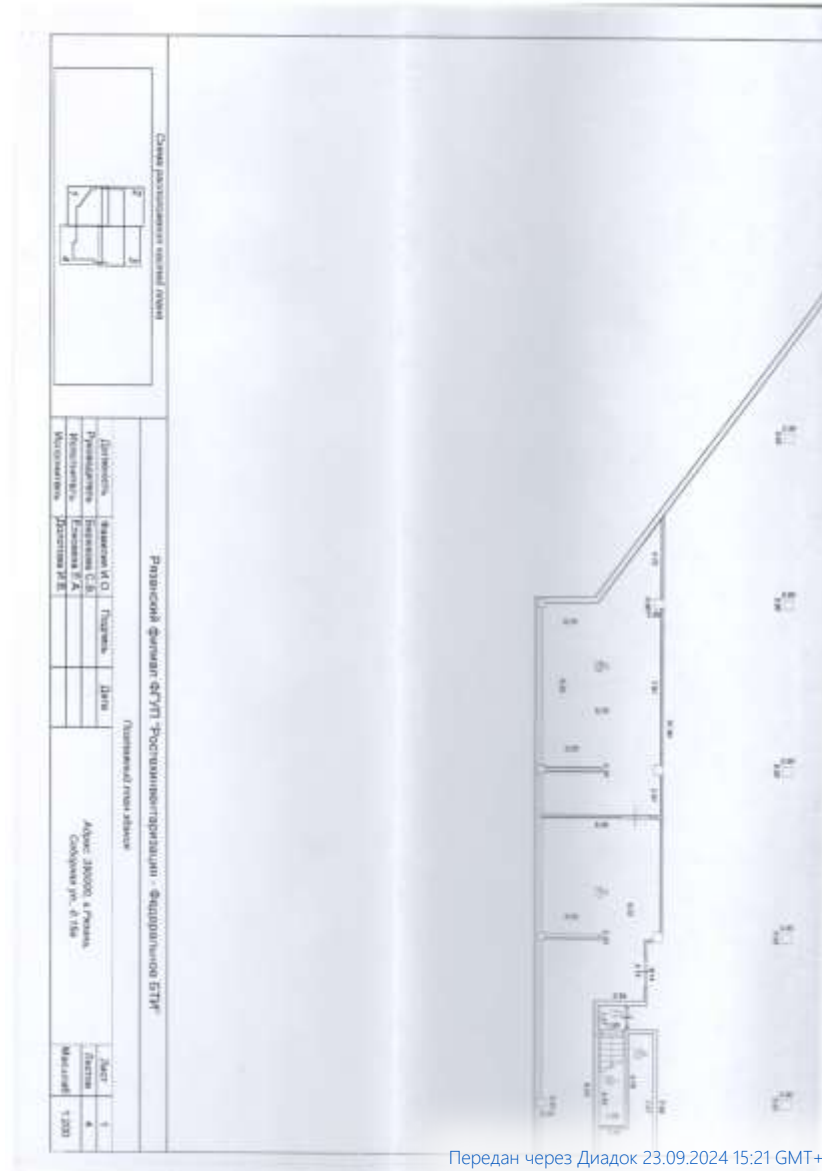
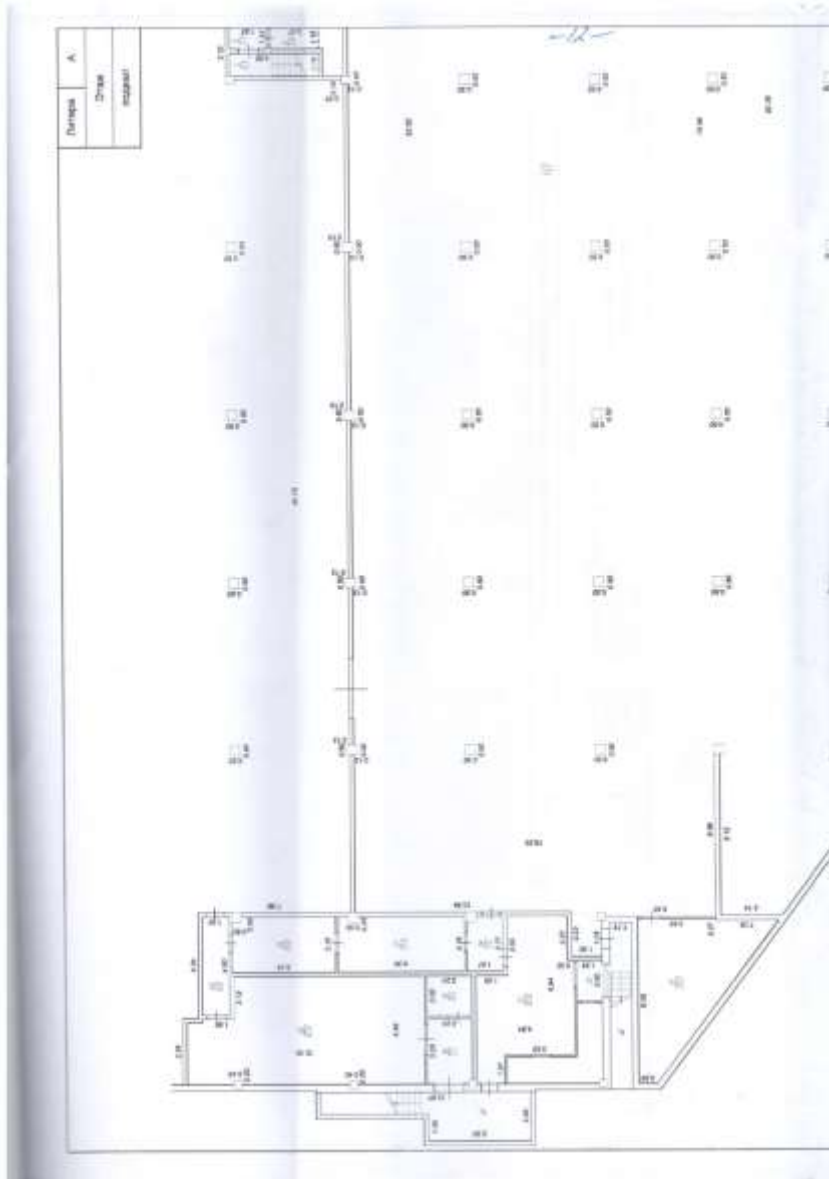




Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
 Страница 115 из 129

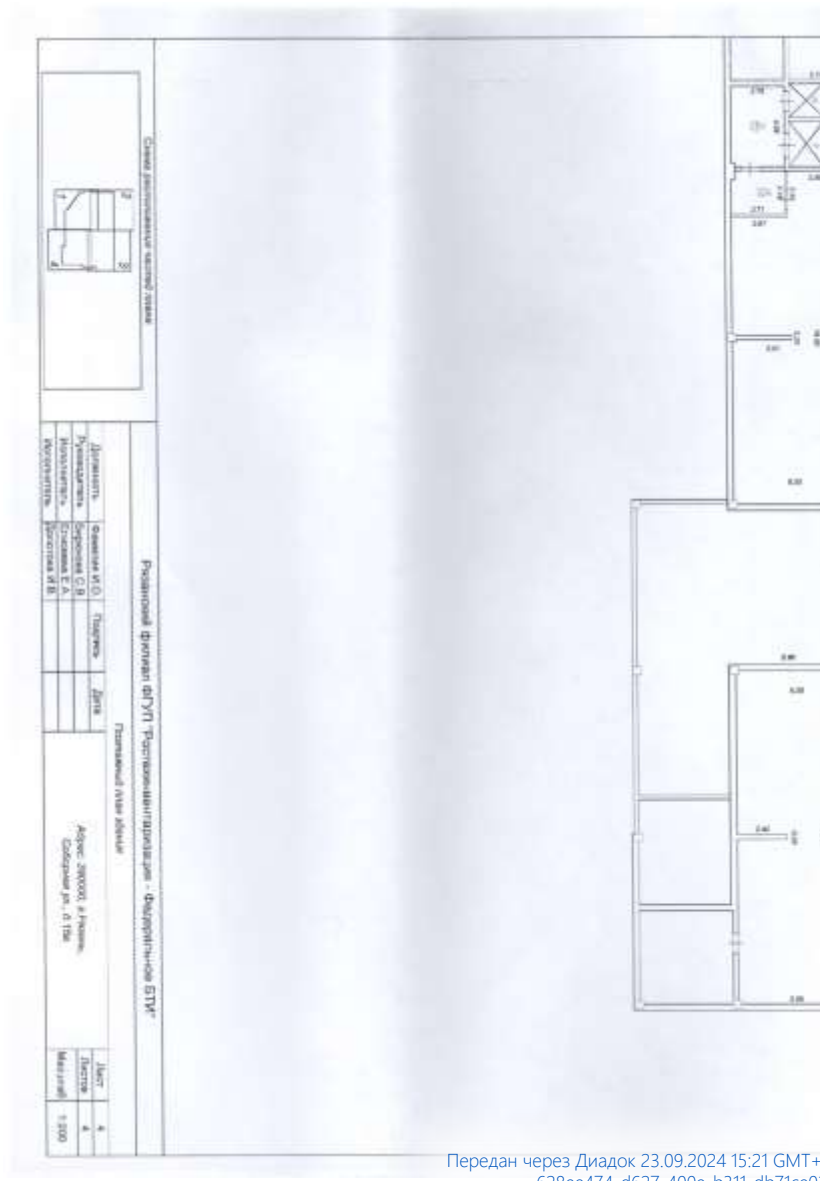
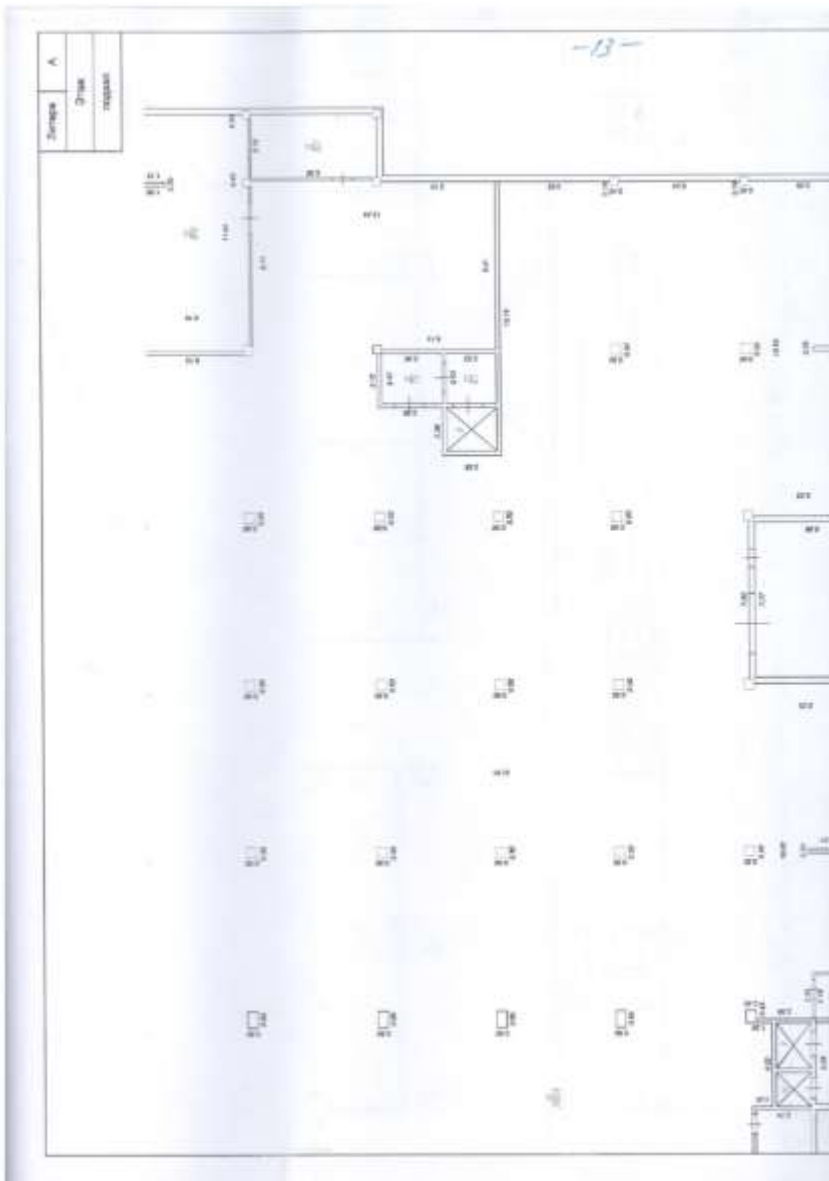






Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 116 из 129





Совладелец (владелец) объекта		Российский Федеральный Центр "Российский федеральный центр "Федеральный ЦТР"		Почтовый адрес объекта		Лист	4
Длительность		Февраль 2019		Длина		Листы	4
Руководитель		Борисов С.В.		Адрес объекта и точки обзора		Масштаб	1:500
Исполнитель		Степанов С.А.		Соборный пр., д. 150			
Исполнитель		Бережков И.В.					

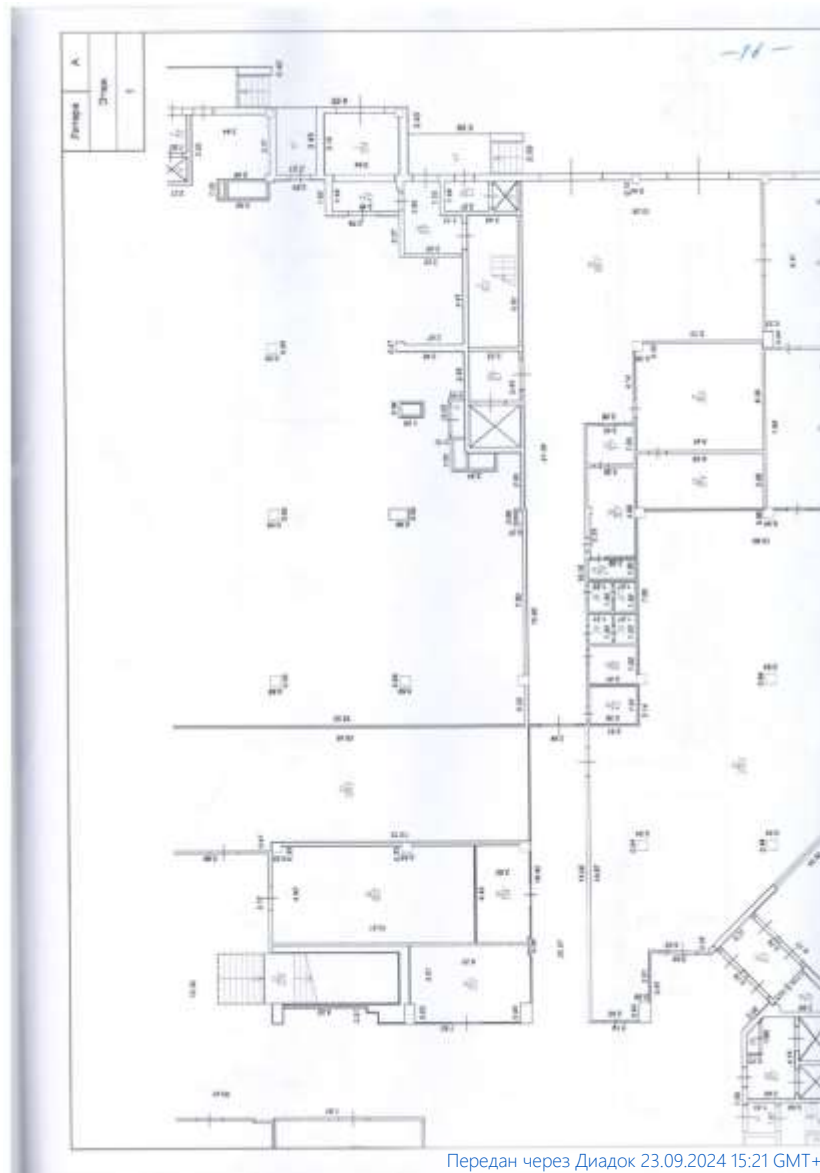
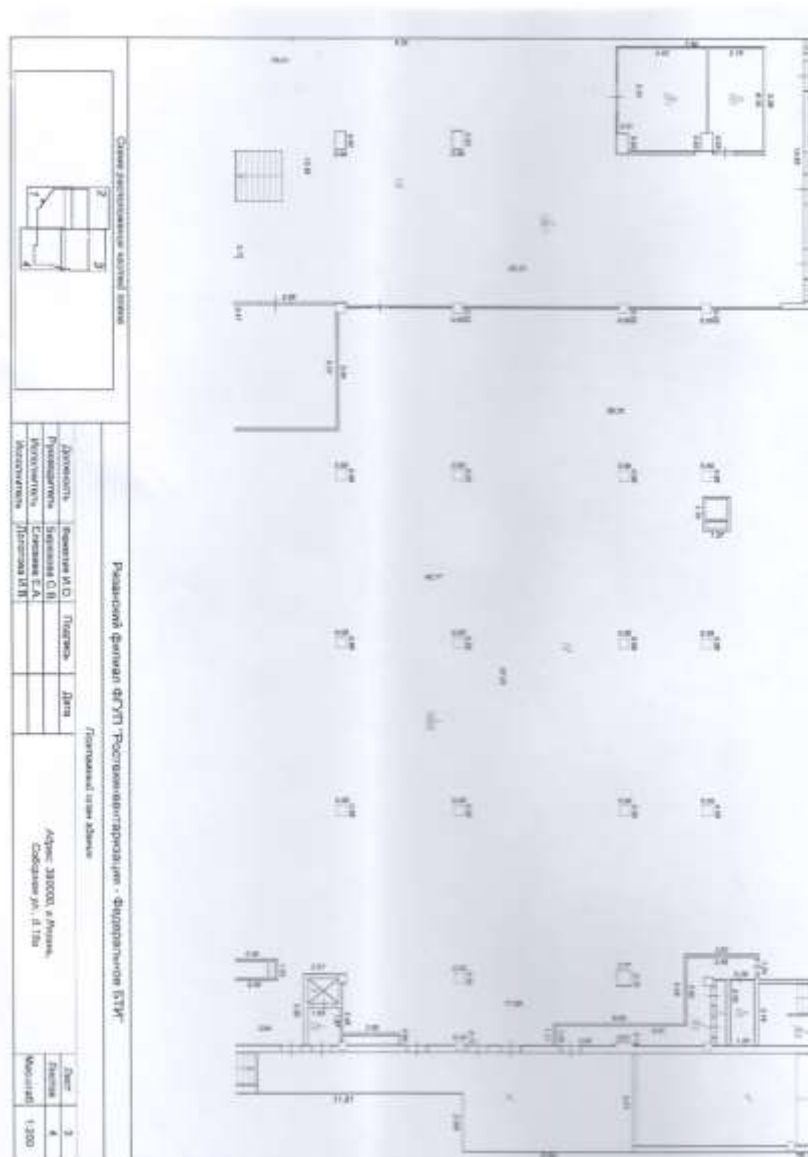
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 117 из 129





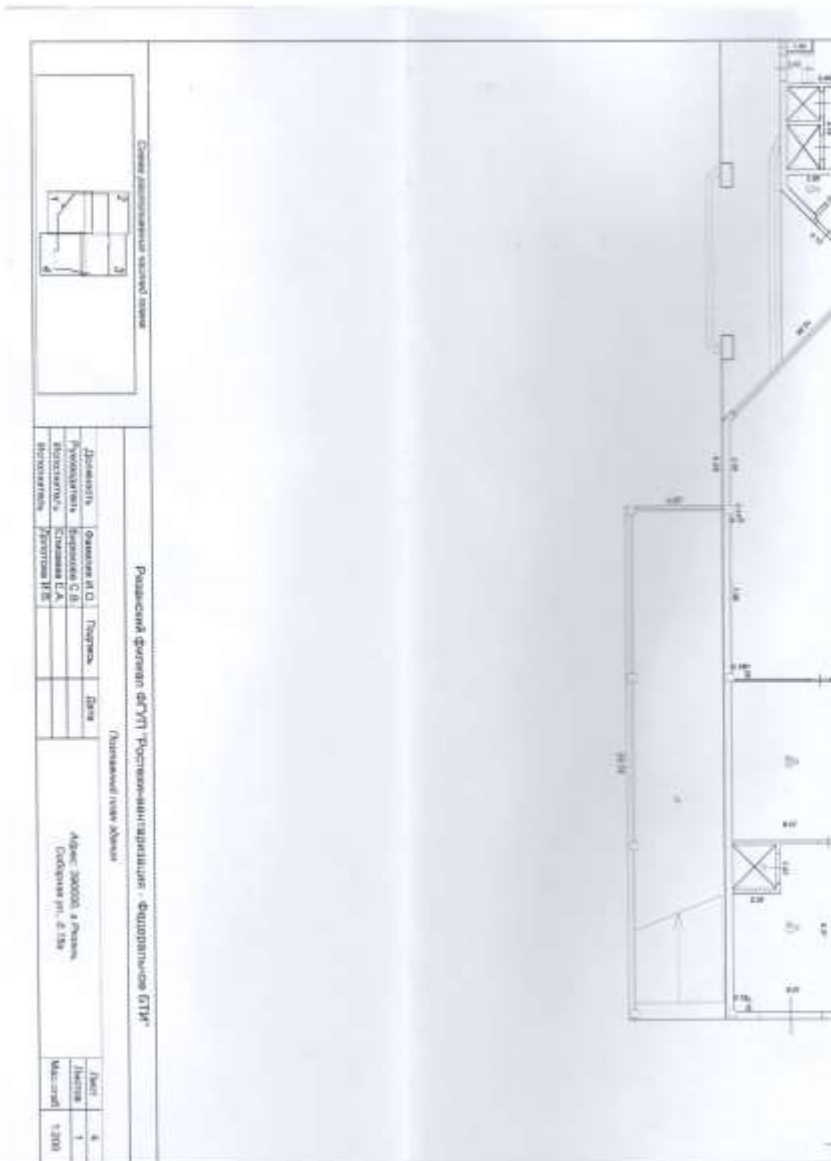
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 118 из 129





Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 119 из 129

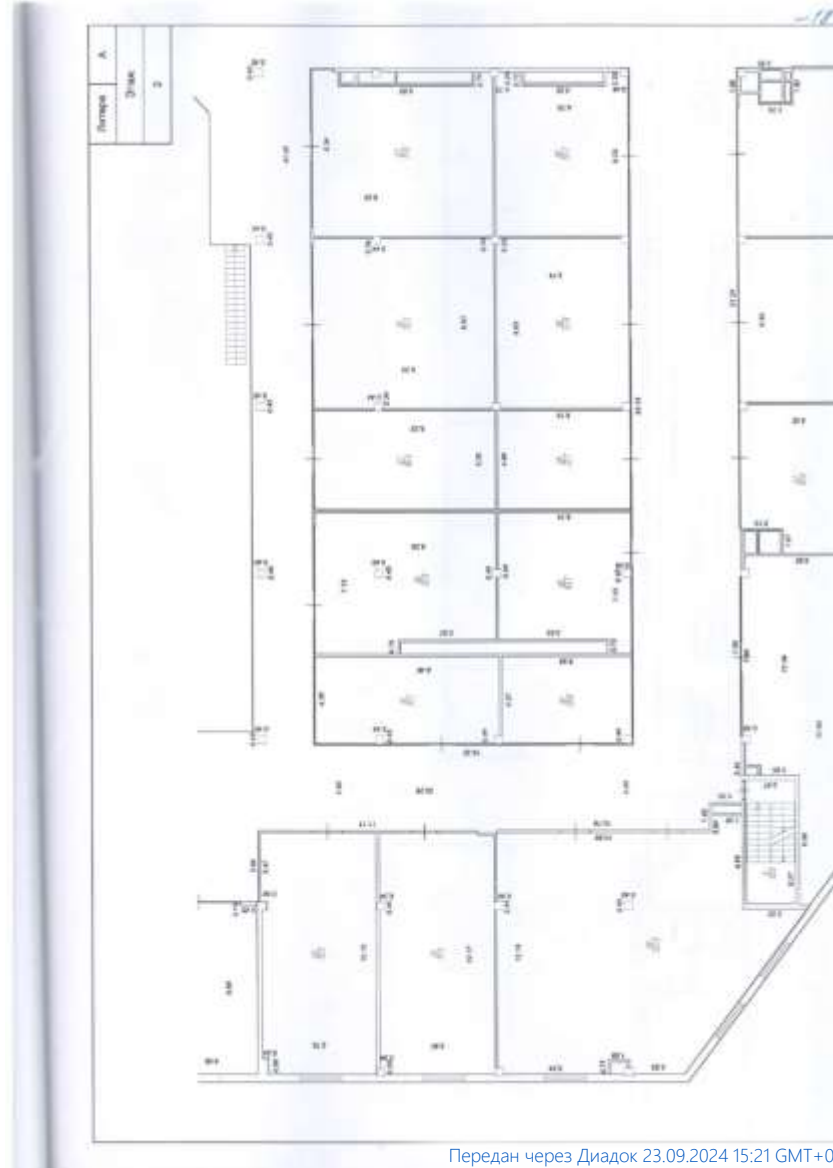
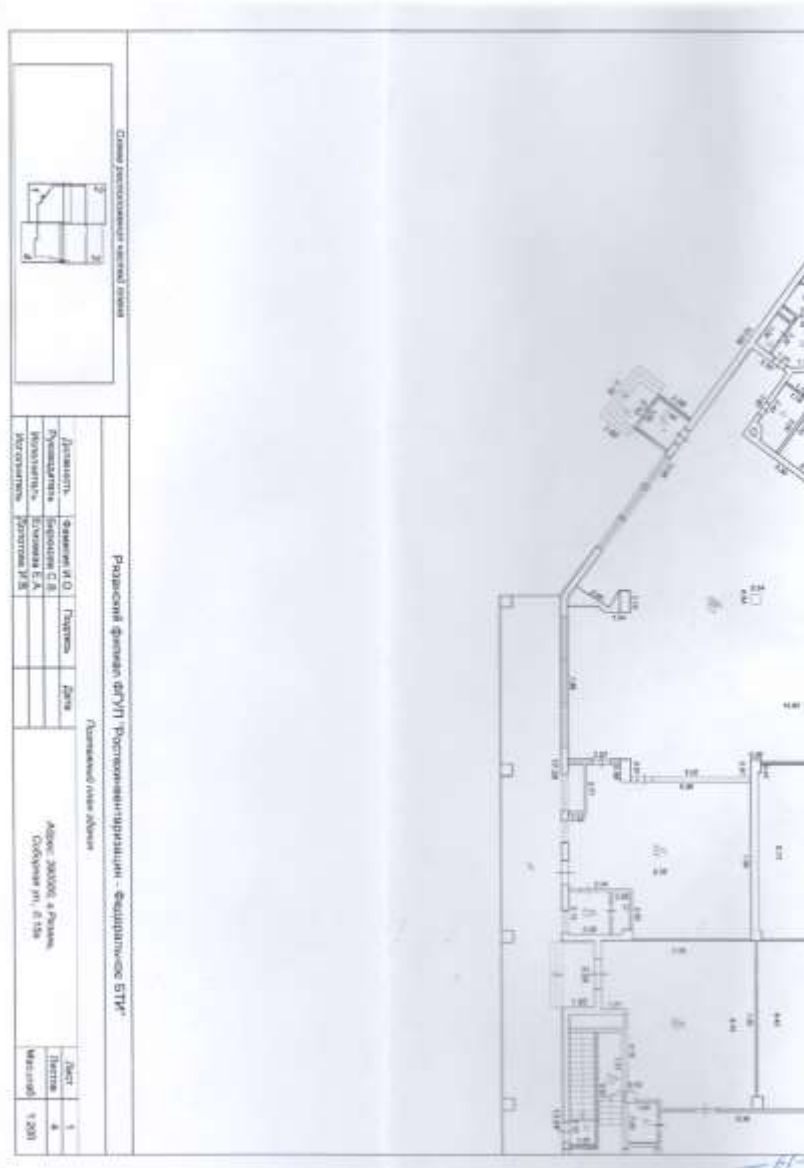


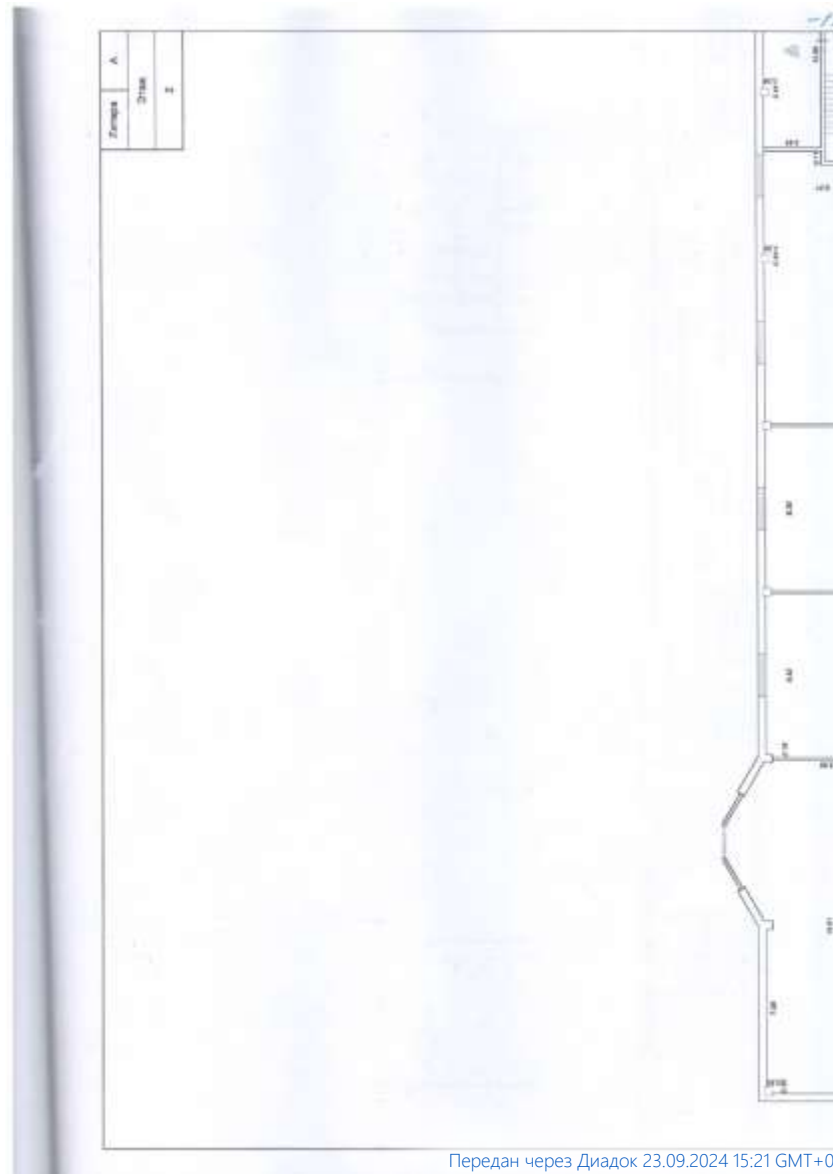
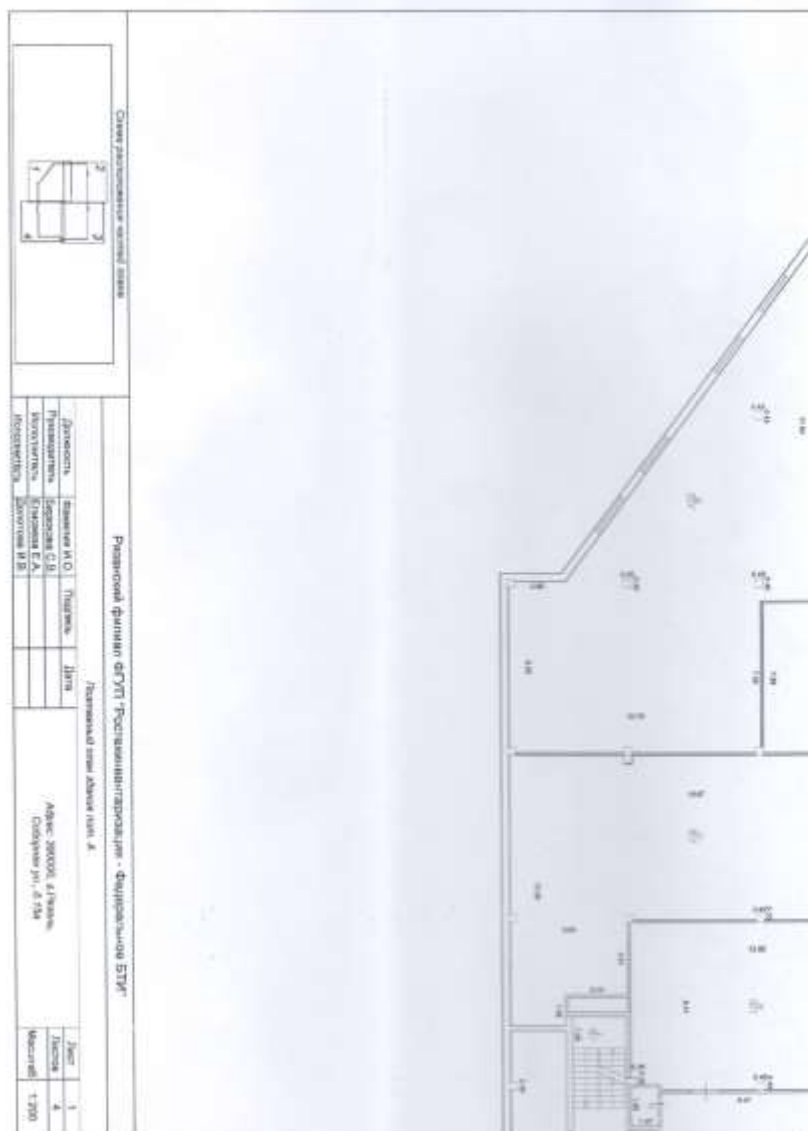


Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 120 из 129



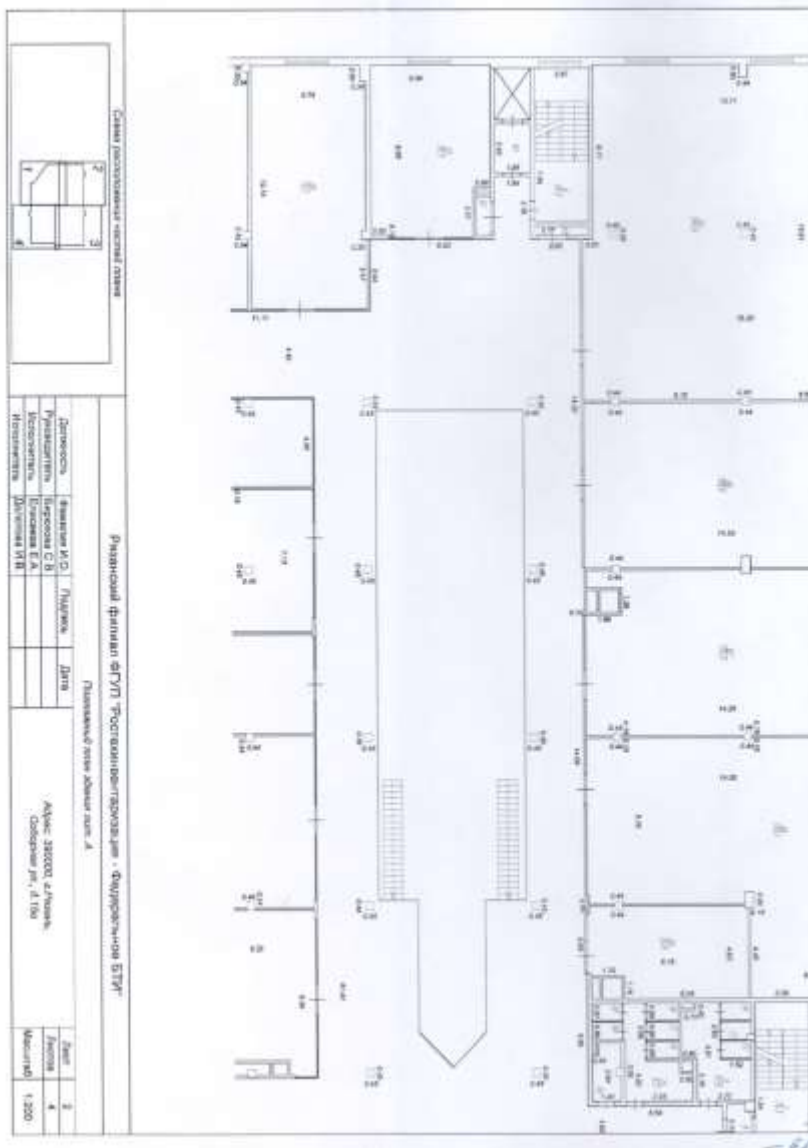






Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00  
628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9  
Страница 122 из 129







Вакавсия	126,128,129	1	201,50
Вакавсия	147	1	31,10
Вакавсия	150	1	60,10
Вакавсия	142	1	25,60
Вакавсия	211	2	68,00
Вакавсия	235	2	57,80
Вакавсия	236	2	33,70
Вакавсия	308, 310	3	1 011,20
Вакавсия	311	3	19,00
<b>Итого:</b>			<b>1 511,50</b>

Арендаторгодная площадь объекта недвижимости составляет 15 029,99 кв.м., арендуемая площадь – 13 518,49 кв.м. Вакавсия составляет 1 511,50 кв.м. (10,1% от арендаторгодной площади объекта).

Доходы от платной парковки составляют 1 236 294,47 руб. в месяц, с НДС.

Таблица 3. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы по ТЦ «Малвина»

№ п/п	Наименование статей	Среднесрочные расходы, руб. без НДС
1	<b>Коммунальные расходы:</b>	<b>2 774 838,11</b>
	<i>Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие</i>	<i>77 919,47</i>
	<i>Электроэнергия</i>	<i>2 417 467,23</i>
	<i>Теплоэнергия</i>	<i>138 409,95</i>
	<i>Вывоз мусора</i>	<i>121 041,44</i>
2	<b>Эксплуатационные расходы:</b>	<b>2 114 728,59</b>
	<i>Охрана объекта</i>	<i>264 000,00</i>
	<i>Ремонт и ТО водопроводной системы</i>	<i>28 290,00</i>
	<i>Держательская/Вентиляция</i>	<i>1 139,00</i>
	<i>Ремонт и ТО лифтов и эскалаторов</i>	<i>80 981,47</i>
	<i>ТО противопожарных систем</i>	<i>62 925,00</i>
	<i>ТО холодильного оборудования</i>	<i>3 333,33</i>
	<i>Клининг</i>	<i>376 633,25</i>
	<i>Чистка асфальтового покрытия</i>	<i>5 280,00</i>
	<i>Прочистка и ремонт трубопроводов и сантехники/анализ сточной воды</i>	<i>24 032,24</i>
	<i>Ремонт и ТО электрооборудования/использование электроустановочное</i>	<i>23 941,17</i>
	<i>Ремонт и ТО автоматических дверей</i>	<i>4 732,64</i>
	<i>Мех. уборка/вывоз снега</i>	<i>24 766,87</i>
	<i>ТМЦ/тепловой ремонт</i>	<i>40 327,11</i>
	<i>Материаловые затраты средства измерения</i>	<i>3 947,50</i>
	<i>Услуги связи</i>	<i>3 150,69</i>
	<i>ФОТ</i>	<i>883 726,34</i>
	<b>Итого без НДС</b>	<b>4 889 566,70</b>

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами за период с февраля 2023г. по январь 2024г., в среднем составляет 66% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, негативное воздействие, теплоэнергия, вывоз мусора.

Расходы на страхование в 2023г. составили 222 928,00 руб., без налога (НДС).

Расходы по уплате земельного налога составляют 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, по налогу на имущество – 2% от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



К.В. Попова





ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № 552505645758

г. Москва

"29" декабря 2023 г.

Стороны завершили обработку информации в отношении «Строитель», а также Страхование предоставило Агентство по работе с клиентами... Договор страхования № 552505645758 от 29 декабря 2023 г.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страхованием охватываются все объекты страхования... 1.2. Настоящий договор заключен на основании: а) Правил страхования имущества...

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ

- 2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество... 2.1.1. недвижимое имущество... 2.1.2. имущество (включая конструктивные элементы)... 2.1.3. имущество (включая конструктивные элементы)... 2.1.4. имущество (включая конструктивные элементы)... 2.1.5. имущество (включая конструктивные элементы)... 2.1.6. имущество (включая конструктивные элементы)... 2.1.7. имущество (включая конструктивные элементы)... 2.1.8. имущество (включая конструктивные элементы)... 2.1.9. имущество (включая конструктивные элементы)... 2.1.10. имущество (включая конструктивные элементы)...

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страхованием охватываются утраты, гибель или повреждение застрахованного имущества...

- 3.1.1. «Пожар, удар молнии и последствия с землетрясением... 3.1.2. «Повреждение водой... 3.1.3. «Столкновение с препятствием... 3.1.4. «Взрыв... 3.1.5. «Проникновение дыма... 3.1.6. «Взрыв... 3.1.7. «Столкновение... 3.2. Исключены из страхования: 3.2.1. Из настоящего договора не исключены...

3.2.2. Дополнительные исключения: 3.2.2.1. Не является страховым случаем и не подлежит возмещению...

3.2.2.2. Дополнительные исключения: 3.2.2.2.1. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.2. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.3. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.4. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.5. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.6. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.7. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.8. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.9. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.10. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.11. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.12. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.13. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.14. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.15. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.16. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.17. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.18. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.19. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.20. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.21. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.22. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.23. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.24. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.25. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.26. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.27. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.28. Любые работы по монтажу...

3.2.2.2.29. Любые работы по монтажу...













## 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	23.09.2024 15:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич	 Не приложена при подписании	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	23.09.2024 15:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа