

17 января 2025 г.

Отчет об оценке №20250117-1

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«АКТИВО ДВАДЦАТЬ»

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по  
адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н,  
Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 17 января 2025 г.





Конфиденциально

17 января 2025 г.

**Внимание:**  
первого заместителя генерального директора Списивого Александра  
Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с Договором на проведение оценки №18032024/31 от 20 марта 2024 г., а также Заданием на оценку №1 от 14 января 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 17 января 2025 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, по состоянию на 17 января 2025 г. составила:

Итоговая справедливая стоимость	
Наименование	руб. без НДС / НДС не обл.
Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, кадастровый номер: 73:24:021002:9767	1 113 800 000
Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, кадастровый номер: 73:24:021002:97	96 900 000
<b>Итого</b>	<b>1 210 700 000</b>

С уважением,  
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

**Калимеев Вадим**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 707 97 10

VKalimeev@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

<b>NPV</b>	Чистая приведенная стоимость	<b>дер.</b>	Деревня
<b>Балансодержатель</b>	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ»	<b>НДС</b>	Налог на добавленную стоимость
<b>ед. изм.</b>	Единица измерения	<b>р-н</b>	Район
<b>Договор</b>	Договору №18032024/31 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «20» марта 2024 г., задание на оценку №1 от 14 января 2025 г.	<b>руб.</b>	Российский рубль
<b>долл. США</b>	Доллар США	<b>тыс.</b>	Тысяча
<b>кв.</b>	Квартал	<b>пом.</b>	Помещение
<b>кв. м</b>	Квадратный метр	<b>пр-т</b>	Проспект
<b>км</b>	Километр	<b>д.</b>	Дом
<b>куб. м</b>	Кубический метр	<b>ул.</b>	Улица
<b>м</b>	Метр	<b>чел.</b>	Человек
<b>мм</b>	Миллиметр	<b>СМИ</b>	Средства массовой информации
<b>млн</b>	Миллион	<b>ТЦ</b>	Торговый центр
<b>млрд</b>	Миллиард	<b>МСФО (IFRS)</b>	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
<b>ФСГС, Росстат</b>	Федеральная служба государственной статистики	<b>ТПУ</b>	Транспортно-пересадочный узел
<b>МЭР</b>	Министерство экономического развития	<b>г. о.</b>	Городской округ
<b>КУ</b>	Коммунальные услуги	<b>р. пос.</b>	Рабочий поселок
<b>г. пос.</b>	Городское поселение	<b>мкрн</b>	Микрорайон



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



Объект оценки, включая права на Объект оценки

- ▶ **Объект оценки:** объекты недвижимости в составе:
  - Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
  - Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97
- ▶ **Права на объект оценки:** право собственности на помещения. Ограничение (обременение) прав не учитываются

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

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

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 соответствующих разделах Отчета об оценке

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

- ▶ Право собственности на помещения

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 ДВАДЦАТЬ». 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 – 17.01.2025 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

- ▶ 17 января 2025 г.

## Специальные допущения

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

## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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



## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (продолжение)

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

## Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

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

## Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью



## Информация о федеральных стандартах оценки

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

## Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая соответствует рыночной стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 8 из 103

Financial

Consulting

Group



Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



**Специальные допущения**

- ▶ Специальные допущения отсутствуют

**Иные существенные допущения**

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами

- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



## Заказчик

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

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/51037/24 от 02 ноября 2024 г., срок действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2026 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

## Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

## Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2025 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



## Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

## Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

## Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

## Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У



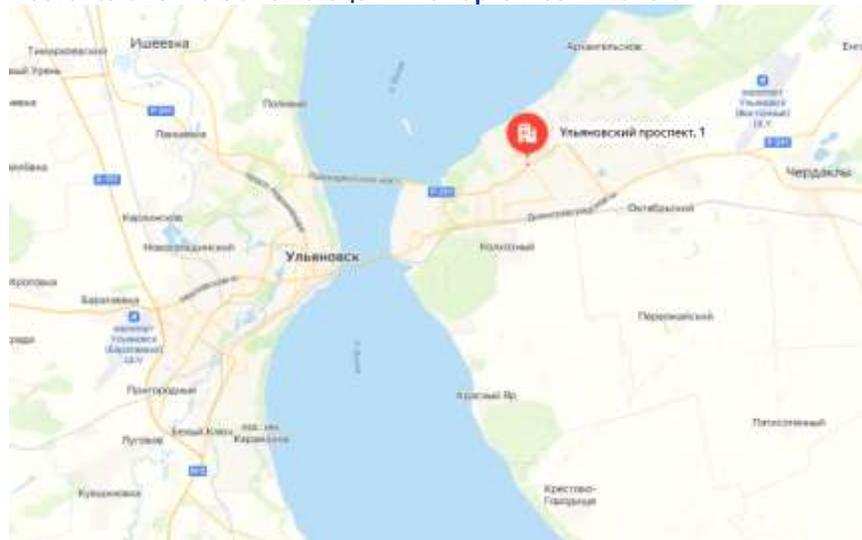
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №18032024/31 от 20 марта 2024 г., задание на оценку №1 от 14 января 2025 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двадцать» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250117-1 от 17 января 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости в составе: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767</li> <li>– Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97</li> </ul>
Дата оценки	▶ 17 января 2025 г.
Дата осмотра	▶ Не проводился
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ 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. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 1 210 700 000 (Один миллиард двести шестьдесят миллионов) руб. без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ <b>1 210 700 000 (Один миллиард двести шестьдесят миллионов) руб. без НДС</b>



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

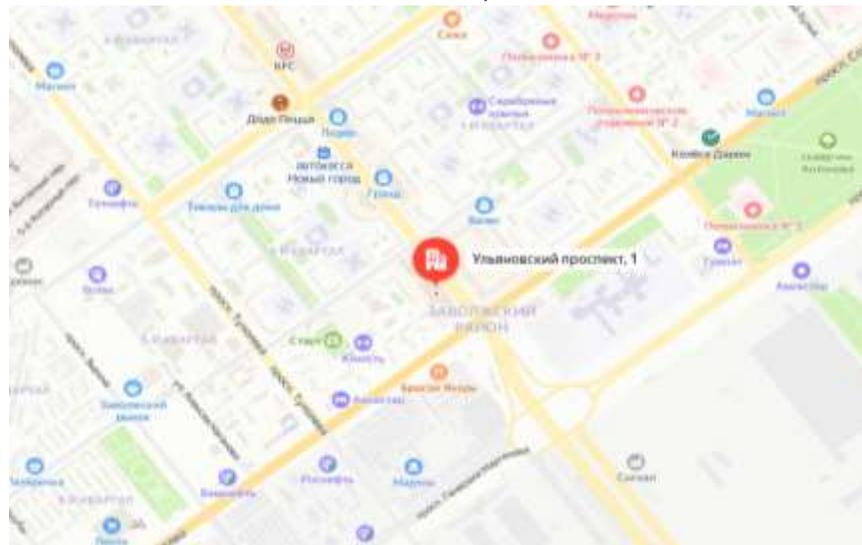


### Местоположение Объекта оценки на карте г. Ульяновска



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Общая информация

#### ► Объекты недвижимости в составе:

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

#### Описание местоположения

#### ► Местоположение объекта оценки обладает следующими характеристиками:

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

#### ► Местоположение можно охарактеризовать как хорошее

#### Краткое описание ТК «Самолет»

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

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

- Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г.
- Договор страхования имущества юридических лиц № 013ПП4040034871 от 16.09.2024 г.
- поэтажные планы
- Справка о доходах и расходах от 13.01.2025 г.
- Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6



**Фасад здания**



Источники: Данные открытых источников

**Внутренние помещения**



Источники: Данные визуального осмотра

**Описание здания**

Показатель	Значение
Местоположение	Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1
Наименование	торговый комплекс
Назначение	нежилое
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса "Самолет"
Год постройки	2007
Материал стен	бетонные блоки, металлические панели "сэндвич"
Этажность	2 этажа, цокольный этаж, тех. этаж
Общая площадь, кв. м	19 457,3
Наличие парковки	стихийная
Планировка	смешанная
Высота потолка, м	2,8-4,5
Степень технического обустройства	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, слаботочные системы
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Вид права	собственность
Субъект права	«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, ипотека в силу закона, аренда
Кадастровый номер	73:24:021002:9767
Кадастровая стоимость, руб.	1 274 683 081,59
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя



### План земельного участка

**Земельный участок 73:24:021002:97**  
 Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, 1  
 Для торгового комплекса  
 План 5У → План 6К →

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



### Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1
Площадь земельного участка, кв. м	10 448
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Рельеф и форма участка	многоугольной формы, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	торговый комплекс (73:24:021002:9767)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для торгового комплекса
Текущее использование	согласно виду разрешенного использования
Вид права	право собственности
Субъект права	«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ДВАДЦАТЬ»
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, ипотека в силу закона
Кадастровый номер	73:24:021002:97
Кадастровая стоимость, руб.	29 067 089,6

Источники: Анализ Исполнителя

Источник: <https://pkk5.rostrestr.ru>



### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торгового центра
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
  - Удаленность от крупных автомагистралей: расположен на Ульяновском проспекте, в 150 м от проспекта Созидателей
  - Окружающая застройка: жилая многоэтажная, общественно-деловая, офисно-торговая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, в котором расположены оцениваемые помещения: торговый комплекс «Самолет», общей площадью по данным Росреестра 19 457,3 кв. м, высота потолков: до 4,5 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и виду разрешенного использования: для торгового комплекса. Имеющийся на земельном участке объект капитального строительства (торговый комплекс) и сам земельный участок представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на 1-й линии Ульяновского проспекта), текущее назначение (торговый комплекс), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Ульяновск, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве торгового комплекса



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



## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(О)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,40%	11,90%	7,40%	9,20%	6,00%	4,50%	4,00%
Ключевая ставка	5,70%	10,60%	9,90%	17,50%	21,30%	14,60%	10,40%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,50%	14,10%	14,60%	17,50%	11,60%	7,60%	7,10%

Источник: ЦБ РФ

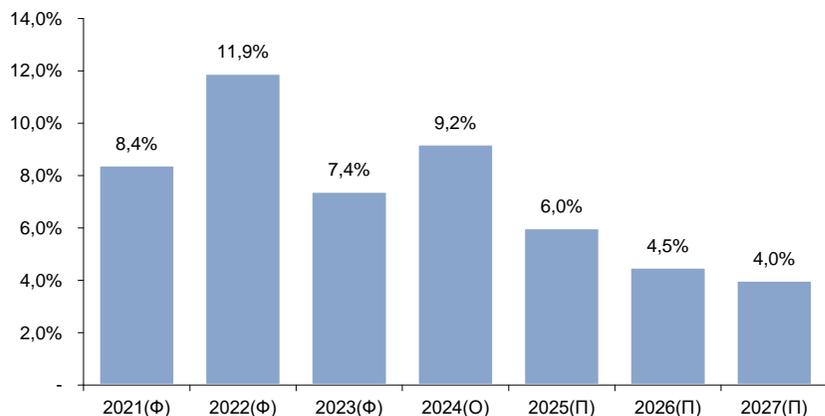
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

### Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г. после +3,2% г/г. месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г. после +4,8% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г. после +9,6% г/г. в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.
- Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.)
- В ноябре темпы роста машиностроительного комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре. В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее). Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). Автопроизводство в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, производство электрооборудования увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а производство компьютеров и электроники – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее. По итогам 11 месяцев 2024 г. в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

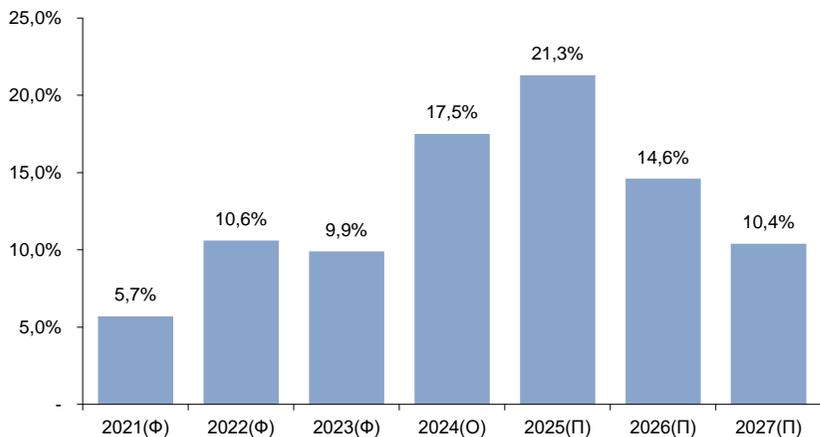
- Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г. после +1,0% г/г. (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г. после +7,2% г/г. в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.
- Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г. после -2,0% г/г. в октябре, в том числе за счёт увеличения добычи угля (+2,3% г/г. после -1,0% г/г.). К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев 2024 г. динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.
- Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.
- Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.
- В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.
- Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита
- Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +11,5% после +16,9% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2024 г. рост платных услуг населению составил +5,6% г/г.

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



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

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



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

### Инфляция и рост цен производителей

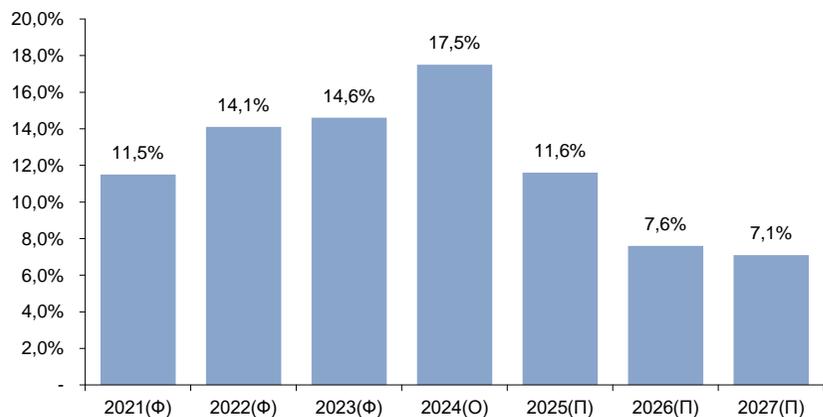
- ▶ В ноябре 2024 г. потребительские цены выросли на 1,43% (в октябре – на 0,75%). С сезонной корректировкой в годовом выражении прирост цен в ноябре составил 13,7% (в октябре – 8,5%, в 3 кв. 2024 г. – 11,3%, в 2 кв. 2024 г. – 8,9%, в 1 кв. 2024 г. – 5,9%). Годовая инфляция ускорилась до 8,88%, для базового ИПЦ годовой прирост увеличился до 8,28%
- ▶ Сводные показатели устойчивой инфляции по сравнению с предыдущим месяцем менялись разнонаправленно. Приросты цен по отдельным группам товаров и услуг, в большей степени отражающих устойчивые факторы инфляции, преимущественно снижались. В целом темпы роста как сводных показателей, так и цен отдельных групп товаров и услуг, которые отражают устойчивое ценовое давление, оставались высокими. Это свидетельство того, что расширение внутреннего спроса продолжает опережать возможности наращивания физических объемов выпуска. Дополнительным проинфляционным фактором последних месяцев, воздействующим на цены широкого круга товаров и услуг, является ослабление рубля, произошедшее осенью
- ▶ В ноябре вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой вновь был существенно положительным после их отрицательного вклада в октябре. На эти компоненты приходится все ускорение роста общего ИПЦ. Основной вклад в рост внесли плодоовощная продукция и услуги мобильной связи
- ▶ Достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели, несмотря на повышенный текущий рост цен и высокий внутренний спрос. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0% в 2026 г. и будет находиться на цели в дальнейшем

### Платежный баланс

- ▶ По итогам января – ноября 2024 года профицит счета текущих операций вырос до 57,4 млрд долларов США (49,5 млрд долларов США годом ранее). Ключевую роль сыграло увеличение положительного сальдо торгового баланса
- ▶ Профицит баланса внешней торговли товарами сократился до 6,3 млрд долларов США относительно уточненного показателя октября 2024 года за счет более существенного снижения экспорта товаров по сравнению с уменьшением импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг стал меньше на 0,7 млрд долларов США до 2,1 млрд долларов США вследствие уменьшения расходов россиян в ходе зарубежных поездок
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов сократился на 0,5 млрд долларов до 1,1 млрд долларов США, что было обусловлено уменьшением сумм начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов

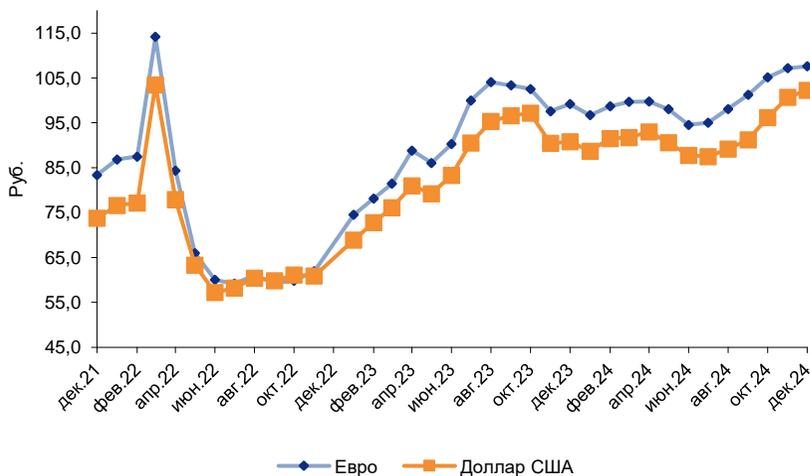


### Прогноз роста номинальной заработной платы в России 2021-2027 гг.



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

### Курсы доллара США и евро в 2020 - 2023 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы
- ▶ Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 руб.
- ▶ По итогам 10 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер составил 84 017 руб.

### Валютный курс

- ▶ Российский бюджет на 2025 г. составлен на основе подготовленного Минэкономразвития прогноза социально-экономического развития страны. Прогноз курса валют на 2025 год – 102,0 рублей за долл. США, на 2026 год – 104,0 руб. за долл. США, на 2027 год – 106,6 руб. за долл. США

По итогам января-ноября 2024 г. экономика России выросла в годовом выражении на 4,1%. Такой результат оказался выше даже традиционно оптимистичного целевого прогноза Минэкономки на 2024 г. в 3,9% и сильно выше его потенциальных устойчивых долгосрочных темпов в 1,5–2%. Хотя эффект базы продолжает играть не в пользу повышения годовых темпов роста экономики во втором полугодии, пока сезонно сглаженный рост ВВП квартал к кварталу остается стабильно высоким (0,45–0,46% с исключением сезонности во втором-третьем кварталах 2024 года. Кредитный стимул для экономики к концу года, по оценке Банка России, заметно ослаб, впрочем специалисты утверждают, что ставка – не главная преграда для инвестиций и роста компаний, заметно более значимы: отсутствие доступа к западному оборудованию или сверхвысокие цены на него, неопределенность экономической ситуации и дефицит кадров

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 22 из 103

Financial  
Consulting  
Group



### Герб Ульяновска



Источник: Открытые Источники

### Схема г. Ульяновск



Источник: Открытые Источники

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

#### Основная информация

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

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 23 из 103

Financial  
Consulting  
Group



### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
  - идентифицировать объект недвижимости
  - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости в составе:
  - Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, местоположение: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, кадастровый номер: 73:24:021002:9767
  - Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, расположенный по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, 1, кадастровый номер: 73:24:021002:97
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

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

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

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

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

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась

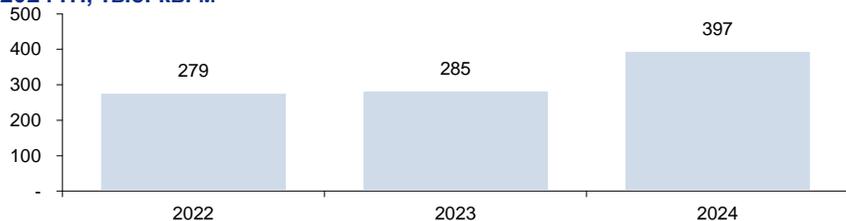
*Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении доходного подхода*

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



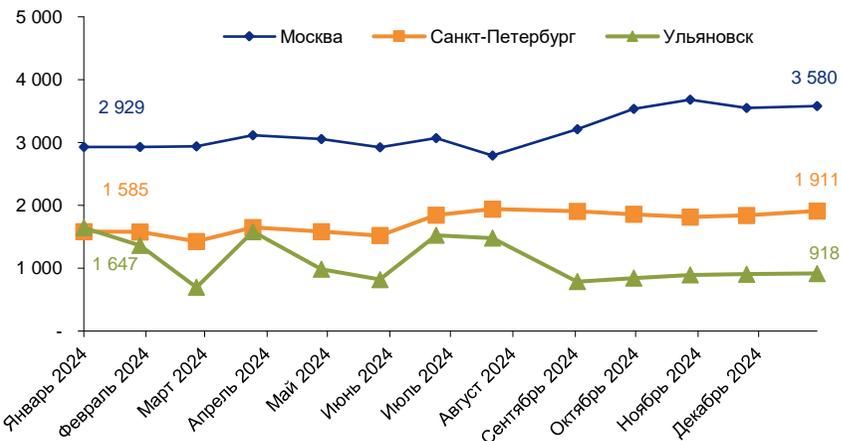
## Анализ рынка Объекта оценки (4/9)

### Динамика введения торговой недвижимости в РФ 2022-2024 гг., тыс. кв. м



Источник: Logistics.ru

### Динамика ставки аренды торговых помещений в городах Москва, Санкт-Петербург и Ульяновск, янв. 2024 - янв. 2025 гг., руб./кв. м/мес. без НДС



Источник: Restate

### Динамика ставки капитализации для объектов торговой недвижимости

Источник	1 кв. 2024	2 кв. 2024	3 кв. 2024	4 кв. 2024
Статриелт ( <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a> )	8%	9%	9%	9%
Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость	2023 г. 11,10%		2024 г. 10,90%	

Источник: анализ Исполнителя

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

#### Предложение

- По данным Logistics.ru, по итогам 2024 г. в России введено 397 тыс. кв. м качественной торговой недвижимости, что стало рекордным показателем с 2021 г. Из них 68% приходится на регионы, которые демонстрируют стабильное развитие. Для сравнения, в предыдущие два года объем ввода не превышал 300 тыс. кв. м: в 2022 г. – 279 тыс. кв. м, в 2023 г. – 285 тыс. кв. м.
- В 2024 г. в регионах открыто 21 новый торговый центр общей арендопригодной площадью более 250 тыс. кв. м, что на 40% больше, чем в 2023 году. Среди крупнейших проектов – ТЦ «Пазл» в Пятигорске (GLA: 30 тыс. кв. м) и «Любимово Молл» в Краснодаре (GLA: 28,2 тыс. кв. м)
- На 2025 г. заявлено около 280 тыс. кв. м новых торговых площадей в регионах, включая такие крупные объекты, как ТРК «Мегапарк» в Челябинске (GBA: 40 тыс. кв. м), 2 очередь ARSIB Tower в Тюмени (GLA: 30 тыс. кв. м) и ТЦ «Мир» в Краснодаре (GLA: 25,6 тыс. кв. м).

#### Спрос

- По данным Фридом, 2024 г. рынок коммерческой недвижимости сохранил устойчивую популярность, особенно среди сетевых арендаторов, подписывающих долгосрочные договоры. Такие объекты демонстрируют высокую надёжность на фоне нестабильности на финансовых рынках. Наибольший спрос наблюдался на помещения в спальных районах, что связано с увеличением потребности в локальных торговых точках и миниатюрных объектах в густонаселённых зонах
- По данным Реальное время, объем инвестиций в рынок коммерческой недвижимости в России впервые перевалил за 1,225 трлн руб. за 2024 г. Уходящий 2024 г. эксперты назвали лучшим для отрасли за всю историю. Наибольшая доля пришлась на площадки под девелопмент – 575 млрд руб., при том, что в 2023 г. вложения в этом сегменте составили 416 млрд руб.
- По данным Delta estate, средняя вакантность торговой недвижимости в России составляет 6,7%, а ввод новых ТЦ – около 250 тыс. кв. м. Успешные торговые центры в престижных локациях показывают стабильно высокую заполняемость, но новые проекты сталкиваются с трудностями в поиске арендаторов

#### Цены

- По данным Restate, за период янв. 2024 – янв. 2025 гг. цены аренды 1 кв. м торговых площадей выросли на 22,3% с 2 929 руб./кв. м до 3 580 руб./кв. м/мес., средняя цена за данный период составила 3 178 руб./кв. мес.
- В г. Санкт-Петербург цена аренды стартовала с 1 585 руб./кв. м/мес. и выросла за аналогичный период на 20,6% - до 1 911 руб./кв. м/мес., средняя цена составила 1 728 руб./кв. м/мес.
- В г. Ульяновск цена аренды 1 кв. м торговой площади стартовала с 1 647 руб./кв. м и уменьшилась на 44,2% – до 918 руб./кв. м/мес., средняя цена составила 1 112 руб./кв. м/мес.

Передача через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 26 из 103

Financial  
Consulting  
Group



### Анализ рынка коммерческой недвижимости регионов России, а также основные выводы относительно рынка недвижимости (продолжение)

#### Ключевые тенденции

- ▶ В регионах России акцент смещается на малый формат и многофункциональные центры, которые могут включать торговые, офисные и развлекательные пространства. Рост интереса к локальным объектам и небольшим торговым точкам объясняется потребностью в удобстве и близости для конечных потребителей. В регионах также наблюдается стабилизация рынка офисной недвижимости, где спрос больше сфокусирован на бюджетные помещения
- ▶ Недвижимость остаётся приоритетным выбором для инвесторов в условиях нестабильности альтернативных рынков. Рост налога на доходы с капитала заставил многих искать более предсказуемые активы, а коммерческая недвижимость остаётся доходным выбором. Доходность от аренды коммерческих помещений достигла 8–12% годовых, что значительно выше, чем на жилом рынке
- ▶ В 2024 г. налоговые изменения привели к росту арендных ставок в крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург. В то же время, в 2025 г. ожидается введение дополнительных налоговых обязательств, что может снизить количество сделок, так как продавцы будут компенсировать затраты, повышая цены
- ▶ По прогнозам специалистов Фридом, в регионах 2025 г. может стать годом роста многофункциональных объектов и небольших торговых площадей в густонаселённых районах. Ожидается, что экономические реалии и доступные кредитные программы продолжат поддерживать спрос на малый формат, в то время как крупные инвестиционные проекты будут реализовываться лишь в крупнейших регионах
- ▶ По прогнозам специалистов Реальное время, В сегменте торговой недвижимости ожидаются: снижение темпов и объема строительства ТЦ крупного формата, основанное на инвестиционной привлекательности малых форматов торговой недвижимости; сохранение спроса на коммерческие помещения в составе жилых комплексов при активном росте стоимости; прирост российских игроков в структуре арендаторов ТЦ; ротация текущих арендаторов и обновление концепций магазинов, открытых 5–10 лет назад, – в связи с постепенным ростом ставок аренды; индексация ставок аренды выше предусмотренной договорами индексации на фоне роста расходов и увеличения кадастровой стоимости
- ▶ Несмотря на активное развитие, рынок сталкивается с рядом сложностей: рост стоимости строительства и заемного финансирования ограничивает возможности девелоперов. Тем не менее, перенесенные ранее проекты и устойчивый спрос позволяют прогнозировать положительную динамику в ближайшие годы
- ▶ Рост онлайн-торговли оказывает давление на сегмент: в ближайшие годы доля интернет-ритейла может достигнуть 30–35%

- ▶ Крупные торговые центры, особенно в Москве и Санкт-Петербурге, всё ещё привлекают аудиторию, но за счёт изменений в поведении потребителей их посещаемость остаётся на стабильном, но не рекордном уровне. В условиях роста востребованности локальных точек, многие инвесторы обратили внимание на объекты, площадь которых не превышает 100-200 кв. м
- ▶ По данным РБК, в 2024 г. на российский рынок вышли 22 новых международных бренда. Большинство новых игроков (59%) представляют страны Азии, но растет и доля европейских брендов – 23% против 17% в 2023 г. Открытия в основном сосредоточены в торговых центрах Москвы и Санкт-Петербурга
- ▶ При этом российский рынок покинули 4 иностранных бренда, закрыв свои единственные точки. Планы по выходу на российский рынок в 2025 г. анонсировали 13 международных брендов, среди них 10 игроков, специализирующихся на продаже одежды, обуви и аксессуаров. Примечательно, что 7 из 13 планирующих выход в Россию брендов – представители европейских стран. При этом многие сделки проходят в конфиденциальном режиме, что затрудняет точное прогнозирование. Однако общий уровень новых брендов на рынке, вероятно, сохранится на уровне 2023–2024 гг. – до 25 имен в год

#### Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Ульяновск

- ▶ По данным аналитического сервиса Макроскоп, по итогам 4 кв. 2024 г. торговые помещения были выставлены на продажу в диапазоне от 17 600 до 215 200 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 83 600 руб., а среднее 90 400 руб. за 1 кв. м с НДС.
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Ульяновска зафиксирован в Заволжском районе, медиана составила 95 800 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Засвияжском районе, медиана цен находится на уровне 66 200 руб./кв. м с учетом НДС
- ▶ Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 62 900 до 83 600 руб./кв. м, с усредненным значением 70 442 руб./кв. м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв. м
- ▶ Анализ предложений по аренде торговых площадей в г. Ульяновск и в сопоставимых по численности населения городах представлен далее в таблице. Среднее значение ставки аренды составило 15 536 руб./кв. м/год без НДС



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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м/год без НДС	Источник
Ульяновская область, Ульяновск, улица Полбина, 50	15,0	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/297346616">https://www.cian.ru/rent/commercial/297346616</a>
Ульяновская область, Ульяновский район, Ишеевка рп, улица Строителей, 2А	15,0	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/241976149">https://www.cian.ru/rent/commercial/241976149</a>
Самарская область, Тольятти, 9-й кв-л, бульвар Туполева, 3А	8,0	10 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310469873">https://www.cian.ru/rent/commercial/310469873</a>
Самарская область, Тольятти, улица Фрунзе, 23	14,0	10 629	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310102927">https://www.cian.ru/rent/commercial/310102927</a>
Самарская область, Тольятти, улица Гагарина, 8	10,0	10 644	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263238705">https://www.cian.ru/rent/commercial/263238705</a>
Ульяновская область, Ульяновск, Ульяновский проспект, 2Е	10,0	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311433940">https://www.cian.ru/rent/commercial/311433940</a>
Самарская область, Тольятти, улица Мира, 100А	15,0	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311424978">https://www.cian.ru/rent/commercial/311424978</a>
Пензенская область, Пенза, улица Ленина	15,0	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300940354">https://www.cian.ru/rent/commercial/300940354</a>
Ульяновская область, Ульяновск, Отрадная улица, 87	10,0	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306378381">https://www.cian.ru/rent/commercial/306378381</a>
Пензенская область, Пенза, улица Кижеватова	13,0	13 846	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303951200">https://www.cian.ru/rent/commercial/303951200</a>
Пензенская область, Пенза, улица Ленина	12,5	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300940359">https://www.cian.ru/rent/commercial/300940359</a>
Пензенская область, Пенза, Ладожская улица	12,0	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309396164">https://www.cian.ru/rent/commercial/309396164</a>
Ульяновская область, Ульяновск, улица Рябикова, 90А	15,0	16 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/308847298">https://www.cian.ru/rent/commercial/308847298</a>
проспект Ленинского Комсомола, 51	31,0	13 935	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311691274">https://www.cian.ru/rent/commercial/311691274</a>
улица 40-летия Октября, 13Б	25,0	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/308586977">https://www.cian.ru/rent/commercial/308586977</a>
Новый Город мкр, проспект Ливанова, 8	139,0	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/312271398">https://www.cian.ru/rent/commercial/312271398</a>
улица 40-летия Октября, 7к4	51,0	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310200272">https://www.cian.ru/rent/commercial/310200272</a>
проспект Генерала Тюленева, 44	107,0	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310560854">https://www.cian.ru/rent/commercial/310560854</a>
Ульяновский проспект, 5	895,0	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306815471">https://www.cian.ru/rent/commercial/306815471</a>
Ульяновский проспект, 1	100,0	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310373701">https://www.cian.ru/rent/commercial/310373701</a>
Новый Город мкр, проспект Ливанова, 4	118,0	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311648982">https://www.cian.ru/rent/commercial/311648982</a>
Ульяновский проспект, 17А	80,0	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/299623625">https://www.cian.ru/rent/commercial/299623625</a>
проспект Созидателей, 30А	130,0	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307369702">https://www.cian.ru/rent/commercial/307369702</a>
улица 40-летия Октября, 11	37,0	19 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309866891">https://www.cian.ru/rent/commercial/309866891</a>
улица Генерала Кашубы, 4	53,0	19 925	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311688808">https://www.cian.ru/rent/commercial/311688808</a>
проспект Генерала Тюленева, 4	24,0	20 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311995910">https://www.cian.ru/rent/commercial/311995910</a>
Ульяновский проспект, 4	20,0	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/308977410">https://www.cian.ru/rent/commercial/308977410</a>
проспект Ленинского Комсомола, 43	25,0	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/311984132">https://www.cian.ru/rent/commercial/311984132</a>
проспект Академика Филатова, 12	37,0	26 270	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310519794">https://www.cian.ru/rent/commercial/310519794</a>
<b>Среднее значение</b>		<b>15 536</b>	
<b>Максимальное значение</b>		<b>26 270</b>	
<b>Минимальное значение</b>		<b>8 400</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 28 из 103



## Анализ рынка Объекта оценки (7/9)

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Источник
Ульяновская область, Ульяновск, проспект Ленинского Комсомола, 12	1 255	70 000 000	55 777		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/307369720">https://www.cian.ru/sale/commercial/307369720</a>
Ульяновская область, Ульяновск, улица Шевченко, 93/2	6 833	359 950 000	52 678		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/301461788">https://www.cian.ru/sale/commercial/301461788</a>
Ульяновская область, Ульяновск, улица Врача Михайлова, 32	1 760	50 000 000	28 409		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309510618">https://www.cian.ru/sale/commercial/309510618</a>
Ульяновская область, Ульяновск, проспект Ленинского Комсомола, 3	2 244	90 000 000	40 107		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/308436673">https://www.cian.ru/sale/commercial/308436673</a>
Ульяновская область, Ульяновск, проспект Нариманова, 75с2	2 964	150 000 000	50 606		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/31370039">https://www.cian.ru/sale/commercial/31370039</a>

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 29 из 103

Financial  
Consulting  
Group



## Анализ рынка Объекта оценки (8/9)

### Предложения по продаже торговых площадей в г. Ульяновск и в сопоставимых по численности населения городах (продолжение)

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Источник
Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Фрунзе, 96	3 266	235 000 000	71 956		<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296395480/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296395480/</a>
Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк64	3 460	450 000 000	130 069		<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/275928473/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/275928473/</a>
Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 106	6 297	251 880 000	40 000		<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296467593/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296467593/</a>
Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, Пролетарская ул	3 356	184 563 500	55 000		<a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/309025028/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/309025028/</a>
Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Суворова, 10	2 305	161 500 000	70 077		<a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/309357721/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/309357721/</a>

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
 55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2



### Предложения по продаже торговых площадей в г. Ульяновск и в сопоставимых по численности населения городах (продолжение)

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Фото	Источник
Мордовия респ., Саранск, р-н Октябрьский, просп. Российской Армии, 2/3	2 163	76 000 000	35 136		<a href="https://saransk.cian.ru/sale/commercial/272316984/">https://saransk.cian.ru/sale/commercial/272316984/</a>
<b>Среднее значение</b>			<b>57 256</b>		
<b>Максимальное значение</b>			<b>130 069</b>		
<b>Минимальное значение</b>			<b>28 409</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

В представленном анализе предложений торговых площадей в г. Ульяновске и в сопоставимых по численности населения городах отсутствуют предложения с площадью сопоставимой с площадью ТК «Самолет»

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 31 из 103

Financial  
Consulting  
Group



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



### Общий подход к оценке

▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживает

▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

▶ Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)

▶ Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

▶ В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

▶ В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы

▶ В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.

▶ Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

### Вид определяемой стоимости

▶ В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Справедливая стоимость Объекта оценки определяется как наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона обязана принимать исполнение

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

55a95f1977ea4baad4de6a5ad43aa1c2я

Страница 33 из 103

Financial  
Consulting  
Group



- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
- Платеж за Объект оценки выражен в денежной форме

### Подходы к оценке

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



### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

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

#### Подходы к оценке (ФСО V)

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

#### Виды стоимости (ФСО II)

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

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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – Справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

- Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество предложений с сопоставимым уровнем заполняемости, доходности и плотности окружающей застройки и общей площади для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода (Анализ предложений приведен на стр. 29-31 Отчета об оценке). При расчете сравнительным подходом невозможно учесть данные показатели, так как информация не публикуется и требуется изучение реестра арендаторов и договоров, который в свою очередь является закрытой информацией
- ▶ Доходный подход
  - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
  - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определялась с использованием метода доходного подхода. В рамках выбранного подхода использовался метод дисконтированных денежных потоков



## Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

### Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:

- период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
- постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста

- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года

- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

### Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2029 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 348 дней, т.к. Датой оценки является 17.01.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 17.01.2025 г. по 31.12.2029 г., постпрогнозный период приходится на 2030 г.

### Постпрогнозный период

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

### Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных (Приложение 6)

- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса. Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

- ▶ Объект оценки по данным технического паспорта имеет площадь 19 457,3 кв. м. По данным Балансодержателя арендуемая площадь по состоянию на Дату оценки составляет 11 639,7 кв. м., арендопригодная площадь составляет 11 975,9 кв. м

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

## 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

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

- ▶ По данным Балансодержателя, по состоянию на Дату оценки, средневзвешенное значение арендной ставки составляет 21 965,3 руб./кв. м/год. без НДС

- ▶ В результате проведенного анализа помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 8 400 до 26 270 руб./кв. м/г. без НДС (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»). Соответственно, фактические арендные ставки соответствуют рыночным реалиям

- ▶ Так как потенциальный валовой доход строился на основании данных Балансодержателя составляющий среднее значение за 12 мес. от доходов от сдачи помещений в аренду, дохода от маркетинга, дохода от товарооборота и прочих доходов

- ▶ На основании данных Заказчика Исполнитель сегментировал статьи дохода на группы:

- Доходы от павильонов (помещения больше 15 кв. м), которые составили 195 569 563 руб./год без НДС

- Доходы от островков (помещения меньше 15 кв. м), которые составили 17 254 297 руб./год без НДС

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 40 из 103

Financial

Consulting

Group



- Доходы от вендингов, которые составили 1 105 144 руб./год без НДС
- Доходы от рекламных конструкций, которые составили 1 492 000, руб./год без НДС
- Доходы от промо, которые составили 240 000 руб./год без НДС
- Доходы от паркинга, которые составили 124 009 руб./год без НДС
- Прочие доходы, которые составили 290 156, руб./год без НДС

▶ Также в потенциальной валовой доход Исполнитель включил недополученную прибыль от вакантных помещений, которая составила 5 648 813 руб./год без НДС. Рассчитанную как среднее значение ставки аренды павильонов по данным Заказчика униженное на площадь вакантных помещений. (16 802 руб./кв. м/год \* 336,2 кв. м)

## Уровень загрузки

▶ По состоянию на Дату оценки фактический уровень недозагрузки составляет 2,8%. Так же опираясь на малое количество предложений по аренде помещений торгового назначения в качественных торговых центрах г. Ульяновска, Исполнитель для расчетов использовал минимальное значение интервала уровня недозагрузки по данным Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/> данные на 01.10.2024 г.), которое составило 4%

## Определение операционных расходов

- ▶ В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные и коммунальные расходы, налог на имущество, земельный налог, резерв на замещение и вознаграждение управляющей компании
- ▶ Операционные расходы (за исключением к/у уплачиваемых арендатором) в среднем составляют 38,4% от действительного валового дохода. По данным справочника оценщика недвижимости-2024. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера (табл. 80, стр. 106) доля расходов собственника в величине арендной ставки лежит в диапазоне от 26,2% до 43,9%. Ввиду вышесказанного, можно утверждать что операционные расходы находятся в рыночном диапазоне

## Эксплуатационные и коммунальные расходы

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

## Налог на имущество

▶ Согласно Закона Ульяновской области от 26.11.2021 N 135-30 налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении: административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них. Объект оценки соответствует условиям и включен в реестр объектов, налогооблагаемой базой которых является их кадастровая стоимость (<https://ulgov.ru/page/index/permlink/id/21996/>). Исполнитель принял к расчету налогооблагаемую базу торгового комплекса на основе кадастровой стоимости

- ▶ Согласно областному закону Ульяновской области от 22.09.2017 N 110-30; в ред. Закона Ульяновской области от 26.02.2018 N 12-30, от 26.11.2021 N 135-30 размер налоговой ставки для налоговой базы от кадастровой стоимости составляет 2,0% в 2025 г. и последующих годах
- ▶ Кадастровая стоимость является непрогнозируемой величиной. К расчетам принимается кадастровая стоимость по данным Росреестра на Дату оценки (1 274 683 081,59 руб.)
- ▶ Опираясь на вышесказанное, налог на имущество составил  $1\,274\,683\,081,59 * 2\% = 25\,493\,662$  руб.

## Земельный налог

- ▶ Согласно Решению Городской Думы г. Ульяновска от 24.04.2019 г. №42; от 28.11.2018 г. №184 налоговая ставка в отношении прочих земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%
- ▶ Опираясь на вышесказанное, налог на земельный участок составил  $29\,067\,089,6 * 1,5\% = 436\,006$  руб.

## Резерв на замещение

К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам Объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться один раз в 30 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

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

где:

–i — ставка дисконтирования;

–n — период проведения капитального ремонта).

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

556938977ea-46ad-41dc-ba5403aa1c2

Страница 41 из 103

Financial

Consulting

Group



- Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$PФ = SFF * Kэ$$

где Kэ — стоимость короткоживущих элементов

## Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	19 457,3
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	6 100
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	21,6%
Фактор фонда возмещения	0,0323
<b>Резерв на замещение</b>	<b>3 833 787</b>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», табл. 437, стр. 487

\*\* www.baurum.ru

## Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2024», 2024 г., стр. 105) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (ДВД). Для расчета использовалось значение в размере 1% от ДВД

## Расчет ставки дисконтирования

- Расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 7

## Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2028 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

## Итоговый расчет ставки капитализации

- Размер ставки капитализации определялся как среднее значение трех источников экспертных данных 2024 г.

## Ставки капитализации для торговой недвижимости

Источник	Минимум	Максимум	Среднее
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение экспертов-оценщиков (табл. 49, стр. 74)	6,80%	14,60%	10,70%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение сотрудников банков (табл. 56, стр. 78)	8,70%	15,10%	11,90%
Данные ассоциации Статриэлт по состоянию на 01.10.2024 г.	7,00%	12,00%	9,00%
<b>Среднее значение</b>	<b>7,50%</b>	<b>13,90%</b>	<b>10,53%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

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

**1 210 700 000 руб., округленно, без НДС**

## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	18.01.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			6,0%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход, руб. без НДС</b>	245 403 174	233 301 100	260 127 364	271 833 096	282 706 420	294 014 676	305 775 263
Арендные платежи (постоянная часть)	222 032 646	211 083 090	235 354 604	245 945 562	255 783 384	266 014 719	276 655 308
Доходы от павильонов и островков	212 823 862	202 328 438	225 593 293	235 744 991	245 174 791	254 981 783	265 181 054
Доходы от вендингов	1 105 144	1 050 644	1 171 453	1 224 168	1 273 135	1 324 060	1 377 023
Доходы от банкоматов	308 661	293 439	327 181	341 904	355 580	369 803	384 595
Доходы от рекламных конструкций	1 492 000	1 418 422	1 581 520	1 652 688	1 718 796	1 787 548	1 859 050
Доходы от промо	240 000	228 164	254 400	265 848	276 482	287 541	299 043
Доходы от паркинга	124 009	117 894	131 450	137 365	142 860	148 574	154 517
Прочие доходы	290 157	275 848	307 566	321 407	334 263	347 633	361 539
Вакантные помещения (средняя ставка аренды)	5 648 813	5 370 241	5 987 742	6 257 190	6 507 478	6 767 777	7 038 488
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	23 370 528	22 218 009	24 772 760	25 887 534	26 923 036	27 999 957	29 119 955
<b>Недозагрузка, %</b>	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
<b>Действительный валовый доход, руб. без НДС</b>	235 587 047	223 969 056	249 722 270	260 959 772	271 398 163	282 254 089	293 544 253
<b>Операционные расходы, руб. без НДС</b>	86 719 718	82 443 129	90 367 121	93 266 806	95 960 292	98 761 516	101 674 790
Эксплуатационные расходы	29 738 128	28 271 590	31 522 416	32 940 924	34 258 561	35 628 904	37 054 060
Коммунальные расходы	24 862 264	23 636 180	26 354 000	27 539 930	28 641 527	29 787 188	30 978 676
Налог на имущество (помещения)	25 493 662	24 236 440	25 493 662	25 493 662	25 493 662	25 493 662	25 493 662
Земельный налог	436 006	414 505	436 006	436 006	436 006	436 006	436 006
Резерв на замещение	3 833 787	3 644 724	4 063 814	4 246 686	4 416 553	4 593 216	4 776 944
Вознаграждение управляющей компании	2 355 870	2 239 691	2 497 223	2 609 598	2 713 982	2 822 541	2 935 443
<b>Чистый операционный доход, руб/год, без НДС</b>		141 525 927	159 355 149	167 692 966	175 437 871	183 492 573	191 869 462
<b>Ставка дисконтирования, %</b>		21,6%	21,6%	21,6%	21,6%	21,6%	21,6%
<b>Ставка капитализации, %</b>							10,53%
Период дисконтирования		0,48	1,45	2,45	3,45	4,45	4,95
Фактор текущей стоимости		0,9112	0,7530	0,6192	0,5092	0,4188	0,3798
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		128 962 509	119 992 539	103 841 132	89 339 670	76 843 282	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							518 979 132
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							1 821 545 530
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							691 768 307
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>							<b>1 210 700 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 43 из 103



Financial  
Consulting  
Group

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



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

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	не применялся	-	-
Доходный	1 210 700 000	1,0	
<b>Итого</b>			<b>1 210 700 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговая справедливая стоимость	
Наименование	руб. без НДС / НДС не обл.
Торговый комплекс, назначение: нежилое, общая площадь 19 457,3 кв. м, кадастровый номер: 73:24:021002:9767	1 113 800 000
Земельный участок, общей площадью 10 448 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для торгового комплекса, кадастровый номер: 73:24:021002:97	96 900 000
<b>Итого</b>	<b>1 210 700 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода. Сравнительный и затратный подходы не применялись
- ▶ Величина справедливой стоимости прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась по данным справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А. (табл 86 стр. 112 и табл. 95, стр. 118). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания (плотно застроенный участок), то Исполнителем принято решение использовать среднее значение минимальных значений диапазонов (расчет в Приложении 7). Коэффициент доли земельного участка составил 0,08
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Заволжский р-н, Ульяновский пр-кт, д. 1, составила:  
**1 210 700 000 (Один миллиард двести десять миллионов семьсот тысяч) руб. округленно, без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	19
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	31
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	43
Приложения	



- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
  - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Полная версия»
  - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия»
  - «Справочник оценщика недвижимости-2024. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости»
- ▶ Сборник рыночных корректировок - 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, март 2024 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
  - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
  - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
  - <http://www.moex.com>
  - <https://www.cian.ru>
  - <https://www.avito.ru>





Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 48 из 103



<b>ПОЛИС № 0991R/776/51037/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
г. Москва		02 ноября 2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51037/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713066834, КПП 770291001 р/с: 40701810801300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593 БИК 044525933		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Эф Си Джи" 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 11/136 стр. 2, этаж 3 пом.ком.офис: 1/151 ИНН 7701910486   КПП 770101001		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщиков Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признается оценщик – физическое лицо, 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 <u>предельно допустимых, заключенного от Страхователя.</u>		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.		
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: <b>100 000 000,00 руб.</b> (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащим законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предельно Страхователем претензия (иск, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда причиня Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), предъявленное данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок)/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64537		

Дирекция Регионального центра - 881117700381/3022  
 Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19/151-158 (17/54) этаж:офис  
 Личн. Кузнецов@alfast.ru

<b>ПОЛИС № 0991R/776/51036/24</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
г. Москва		02.11.2024 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713066834, КПП 770291001 р/с: 40701810801300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593 БИК 044525933		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153481		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.		
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: <b>101 000 000,00 руб.</b> (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ситников Артем Дмитриевич		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок)/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64537/22М от 28 июля 2022 г.		в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок)/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 64537/22М от 28 июля 2022 г.	

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
 55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
 Страница 49 из 103





Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения





ООО «Активо-Инвест»

ОГРН 1167746177972 ИНН 7706434108 КПП 770301001  
123022, г. Москва, восточный административный округ  
Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, п. 13, стр. 42  
aranda@aktivo.ru

Исх. № 1  
От 13.01.2025

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы и расходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Ульяновский, д. 1, по состоянию на 10 января 2025г.

Таблица 1. - Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 10 января 2025г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арендатор	Договор аренды	Площадь, кв. м	Ежемесячная арендная плата руб. с НДС на 10.01.2025г.	Средняя расчетная арендная плата, руб. с НДС
Абдуллин Тимур Касимович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №463 от 01.07.2013	9,00	40 299,42	
Аванта Гретер Артемьев ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №83-24 от 16.02.2024	2,00	10 000,00	
Алмор я Ко ООО	Договор аренды нежилого помещения №486 от 01.07.2012	230,20	691 696,44	
АЛЬФА-БАЛК ОАО	Договор субаренды недвижимого имущества №882 от 05.11.2014	1,00	15 866,10	
Андреева Елена Павловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №12-18 от 01.10.2018	63,60	242 315,69	
Андреева Елена Павловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №310-21 от 16.09.2021	9,00	61 881,28	
Андрушаченко Ирина Павловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №69-19 от 22.07.2019	62,80	123 122,34	
Анфиса Елена Дмитриевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №24-16 от 01.07.2016	48,50	150 095,08	
Анфисина Нина Александровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №11-20 от 20.07.2020	122,10	152 183,89	
Безмянико Марьяна Аркадьевна ИП	Договор субаренды торгового места №450 от 01.04.2012	18,10	32 934,66	
Бонин Павел Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №12-21 от 01.09.2021	44,30	263 182,06	

Бондарь Николай Сергеевич ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №22-21 от 10.04.2021	галерея, видеорегистраторы, Аудиокамера	12,00	100 978,40	
Бустр Рун ООО	Договор аренды недвижимого имущества №09-17 от 15.05.2017	кафе Бустр Конт	145,90	46 339,00	55 007,46
Вестра Трейд ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №11-19 от 19.08.2019	инкассаторы IQOS	10,80	43 685,44	
Веретенникова Галина Николаевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №17-16 от 16.05.2016	женская одежда IMAGI	21,40	71 092,13	
Власов Владимир Владимирович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №93-19 от 27.10.2019	проф. консалтинг, жилье и служба для ухода ProLifeLine	39,10	153 320,43	
Волга Парк Хаус СЗ ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №85-24 от 27.10.2024	офис продаж, ИнвестСпецСтрой	12,00	150 000,00	
ВТБ Банк ПАО (бывш Открытие, Бурбанк)	Договор субаренды нежилого помещения №413 от 01.07.2020	Офис	120,20	292 804,97	
ВТБ Банк ПАО (бывш Открытие, Вайбанк)	Договор аренды недвижимого имущества №625 от 15.07.2015	Офис	35,00	27 018,18	
Вячеслав Коммунистич ПАО	Договор №0119407/2/034 от 21.08.2007	оборудование: БС, Па, Папы, мебель	1,00	11 941,45	
Вячеслав Коммунистич ПАО	Договор аренды нежилого помещения №480 от 01.04.2012	офис продаж, Вайбанк	17,90	179 684,23	
Глория Девис ОАД	Договор аренды недвижимого имущества №817 от 26.10.2017	одежда GLORIA JEANS	881,20	2 416 211,61	
Гуртов Валерий Валерьевич ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №631 от 04.09.2015	мужская одежда Лига ЛексальсЧемпи	53,40	94 507,71	
ДМ ООО (бывш Детский мир-Интер)	Договор аренды нежилого помещения №611 от 22.09.2011	Детский Мир	1114,90	920 595,31	17 724,09
ДМС Ресурс ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №13-20 от 11.11.2020	бытовая техника	231,10	322 090,92	
Егоров Альбин Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №01-16 от 29.01.2016	мужская одежда Суарь	62,90	258 931,07	
Егоров Антон Юрьевич ИП	Договор субаренды торгового места №89-24 от 01.08.2024	женская одежда Betty clothes	66,90	150 000,00	
Елена Наталья Сергеевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №15-21 от 11.10.2021	одежда	23,00	7 977,20	
Елена Наталья Сергеевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №64-24 от 21.03.2024	нижнее белье Mademoiselle de Paris	41,70	166 400,00	
Железов Ульянова Стелларойдана ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №589 от 01.11.2014	Офис продаж	10,00	147 287,99	
Зинченко Александр Вячеславович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №611 от 01.04.2015	детский центр Планета Игр	200,00	140 838,71	
Зинина Ольга Викторовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №42-32 от 02.04.2022	магазин JOYESHOP	10,00	100 195,55	
Ибрагимова Наталья Равиловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №18-20 от 15.02.2020	мужская одежда TrendyLab	99,70	80 444,86	



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/37)

## Справка о доходах и расходах

Иванов Марг Мубаратович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №75-23 от 26.11.2023	апартаменты Kira place	8,00	21 400,00	
Казанова Агунь Рифовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №37-21 от 01.02.2022	парфюмерия MRC-Parfums club	43,20	114 931,65	
КАРИ ООО	Договор аренды недвижимого имущества №48-23 от 22.06.2022	обувь, в аксессуары	908,30	1 014 299,13	
Каримова Патимата Рахмоновна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №35-19 от 06.09.2019	женская одежда Business Line	61,40	333 865,64	
Копеев Николай Павлович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №35-18 от 03.09.2018	кожгалантерейные изделия Переноска	24,40	221 077,88	
Колоткина Наталья Владимировна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №516 от 11.08.2013	девушки одежда ARCON	44,60	124 102,44	
Консул-Вещи ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №21-18 от 01.10.2018	автомат с жевательной	1,00	6 200,47	
Консул ТД ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №39-22 от 01.02.2022	вендинг Кофейный аппарат	1,00	8 014,30	
Консул ТД ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №08-20 от 06.07.2020	вендинг Саган	1,00	6 077,54	
Кузнецов Юрий Николаевич ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №36-21 от 05.12.2021	аптека	24,10	13 021,19	
Кузнецова Елена Валерьевна ИП	Договор субаренды торгового места №525 от 23.12.2013	Арабская парфюмерия	3,80	51 429,23	
Кузнецова Людмила Борисовна ИП	Договор субаренды торгового места №473 от 01.04.2012	нижнее белье Nady	5,00	28 516,99	
Кузнецова Татьяна Викторовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №08-23 от 05.02.2022	косметика Фабрика	21,00	22 390,81	
Легенда ООО	Договор аренды №63 от 01.04.2014	Парковка	992,11	12 400,93	
Легенда ООО	Договор аренды №63 от 01.06.2014	Парковка ТКО	8,10	9 343,39	
Легенда ООО	Договор аренды №63 от 08.11.2023	Легенда Легенда	240,30	13 200,00	
Маркова Алена Витальевна ИП	Договор субаренды жилого помещения № АН-690/ДСА/А20 от 01.01.2025	нижнее белье текстиль XR-Style	17,60	40 594,00	
Маршанов Наталья Сергеевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №61-23 от 13.03.2023	нижнее белье парфюмерия Fabfit	7,84	41 890,00	
МВМ ООО	Договор аренды недвижимого имущества №МВМ-ИП11/2610 от 10.11.2010	бытовая техника М.видео	2709,40	1 639 090,51	269 795,40
Мегалон ПАО	Договор аренды нежилого помещения №192 от 01.09.2008	оборудование БС	6,00	23 659,46	
Мегалон Ритейл АО	Договор аренды недвижимого имущества №60-23 от 01.02.2023	офис продаж	60,80	313 500,00	
Меркулова Нина Александровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №58-23 от 16.01.2023	салон оптики Бюльи	54,80	182 262,90	
Мирнов Олег Владимирович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №27-21 от 01.07.2021	ремонт мебели, техника Вид.нач.интер	3,50	40 516,88	

Мурине Трэйс Бизнес ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №10-19 от 11.07.2019	массажные кресла Maria Enterprise	2,00	8 913,98	
Огана ООО	Договор аренды недвижимого имущества №528 от 01.04.2013	выглаживатель Omba	268,00	315 000,00	
Огана ООО	Договор аренды недвижимого имущества №542 от 05.09.2013	выглаживатель FUN DAY	339,40	492 305,59	6 403,20
Орга Извест ООО	Договор аренды недвижимого имущества №60-24 от 16.05.2024	офис продаж	2,00	1 000,80	
Пегуркина (Павлуца) Татьяна Владимировна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №10-20 от 20.08.2020	Спортзал FOXFIT.RU	22,10	48 857,15	
Попова Анна Ивановна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №05-20 от 01.06.2020	Проф. косметика Biel Beauty	7,00	42 542,72	
Попович Юрий Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №74-23 от 23.10.2023	Вендинг Monkey Circus, Sale Push Festival	2,00	16 500,00	
Рителл ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №28-21 от 18.06.2021	бытовая техника Polaris	127,10	239 515,15	
Рогова Ольга Александровна ИП (был. Рогов А. В., Мусатов)	Договор субаренды недвижимого имущества №35-16 от 20.10.2016	Кофейня Traveler's coffee	109,30	140 392,14	
Русская Телефонная Компания АО	Договор аренды недвижимого имущества №14-16 от 06.06.2016	Салон продаж	52,30	424 522,04	
Гурьянова Дарья Олеговна ИП (был. Сабина Л. А.)	Договор субаренды недвижимого имущества №23-19 от 03.12.2019	нижнее белье Mlavin	45,10	382 984,01	
Садыхова Эльнара Рашидовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №53-22 от 27.08.2022	Мобильные аксессуары TIFTTY	6,60	108 900,00	
СВ РИТЕЙЛ ООО	Договор аренды недвижимого имущества №82-24 от 22.02.2024	ювелирные изделия Sokalov	12,24	100 000,80	
Созвездие коллекция ООО	Договор аренды недвижимого имущества №535 от 25.05.2013	обувь ZENDEN	401,30	735 488,89	144 176,37
Степанов Владимир Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №02-20 от 28.01.2020	вендинг Кофе-аппарат	1,00	5 788,13	
Созвездный свет ООО	Договор аренды недвижимого имущества №82-24 от 21.02.2024	ювелирные изделия SUNLIGHT	54,10	215 580,40	
Спирidonova Любовь Викторовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №621 от 01.04.2015	женская одежда Taoof Ситиль	122,50	367 500,00	
T2 Mobilya ООО	Договор аренды нежилого помещения №83 от 01.04.2012	Салон Tele2	31,70	168 594,37	
T2 Mobilya ООО	Договор аренды нежилого помещения №86 от 09.07.2007	оборудование БС	6,00	15 254,23	
Табачный ряд ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №00-16 от 01.06.2016	табачные изделия	6,67	61 480,27	
ТВОЕ ООО	Договор субаренды торгового места №499 от 12.11.2012	одежда	87,10	66 819,79	
Триумф ООО (был. Трудница, Николова, Спичка)	Договор субаренды недвижимого имущества №65-18 от 12.03.2018	ресничные принадлежности Феникс	6,00	61 800,00	

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 55 из 103



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/37)

## Справка о доходах и расходах

Трубалов Сергей Андреевич ИП (б/влн. Трубалов А.О.)	Договор субаренды недвижимого имущества №12-19 от 05.08.2019	Женская одежда Solo Fashion	132,20	305 193,73	
Фигур ООО (б/влн. Фис/Финн)	Договор аренды недвижимого имущества №509 от 31.10.2012	одежда ZOLLA	308,90	848 160,90	
Фефелова Юлия Александровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №429 от 10.04.2012	Девонские одежда DLF	44,70	119 228,65	
Фефелова Юлия Александровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №561 от 11.10.2013	женская одежда BAKKARA	50,60	145 642,35	
Хайруллина Лейла Минерсовна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №07-16 от 02.03.2016	обувь и аксессуары ZABOTA	118,10	160 918,34	
Хиши Александр Владимирович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №023 от 26.06.2015	подарки, сувениры Саваоже	44,80	150 017,94	
Хо Тхи Тхам ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №12-20 от 10.09.2020	кофе вьетнамской кухни PhovN	41,20	75 413,45	
Ходина Наталья Владимировна ИП	Договор субаренды торгового места №412 от 01.04.2012	цифровая техника PIXIS	62,40	240 000,00	
Храброва Людмила Витальевна ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-691/ДСА/А20 от 01.01.2023	XI: Store	54,50	123 655,66	
Храброва Людмила Витальевна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №18-18 от 01.10.2018	Г MARKET	9,36	121 040,98	
Хурмулян Армен Рафикович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №146 от 01.04.2012	туристская Сидмоб Компанит	21,70	44 324,18	
Шабалин Артем Викторович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №66-23 от 23.05.2023	косметика и парфюмерия S PARFUM COSMETICS	10,00	93 500,00	
Шагова Наталья Петровна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №29-11 от 01.10.2021	женская одежда Monyox	22,90	58 491,38	
Шавитин ООО	Договор аренды недвижимого имущества №70-23 от 27.09.2023	материал от. телефонии Хоросная связь	67,40	268 106,52	
Шин Алтон Александрович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №636 от 20.10.2015	кофе snit box	38,50	95 989,91	
Штарина Светлана Викторовна ИП	Договор аренды недвижимого имущества №63-23 от 27.03.2023	кофе Сутин Ибсел	45,90	59 210,00	8 847,23
Эстем. Сервис Повелание ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №77-24 от 19.02.2024	косметика и оборудование для волос	23,90	125 475,00	
Юсифова Айнур Вадиди Кызы ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №67-21 от 01.06.2023	мужская одежда Sentea Men	95,40	177 268,43	
Юсифова Айнур Вадиди Кызы ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-694/ДСА/А20 от 01.01.2023	женская одежда Sentea Alina	123,00	212 242,00	
Юсифова Махбуба Гуевни Кызы ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №69-20 от 06.07.2020	женская одежда ALINA	42,60	83 980,98	
Юсифова Махбуба Гуевни Кызы ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №39-16 от 25.11.2016	женская одежда ALINA	43,70	80 474,00	

Бриконова Татьяна Михайловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №92-24 от 24.06.2024	инвентарные товары Циреуль	61,80	77 250,00	34 585,56
Бриконова Татьяна Михайловна ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №94-24 от 01.07.2024	мужская и женская одежда, аксессуары, нижнее белье МЕЛАНЖ	58,40	117 200,00	
Питюев Данил Ростиславович ИП	Договор субаренды недвижимого имущества №93-24 от 24.06.2024	чай, кофе, посуда Galtberg	18,10	90 000,00	
СОЮЗ ООО	Договор субаренды недвижимого имущества №85-24 от 13.07.2024	офис продаж ДУБ*АВА	12,00		
ТБанк АО	Договор субаренды недвижимого имущества №86-24 от 03.06.2024	банкноты Тинькофф Банк	1,00	12 000,00	
Компания ТрансТелеКом АО	Договор аренды недвижимого имущества №598 от 05.11.2014	сервер	6,97	17 272,08	
Активо-Инвест ООО	Договор аренды нежилого помещения №1/А20 от 28.08.2024	офис	28,30	4 490,00	
Хайруллин Илфат Ясминч ИП	Договор субаренды системы фонового звучания, входящего в здание № 637/ДСА/А20 от 01.09.2024	система фонового звучания	-	1 000,00	
ЭнергоЭкоТех ООО	Договор аренды нежилого помещения б/н от 01.11.2024	Котельная	129,70	2 000,00	
Телеком.ру ООО	Договор о сотрудничестве по предоставлению телекоммуникационных услуг №09/2024 от 21.10.2024	Оператор по-прежнему телекоммуникационных услуг	-	90 000,00	53 897,90
Шаров Юрий Юрьевич ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-652/ДСА/А20 от 13.11.2024	видеонаблюдение	1,00	6 000,00	
Хурмулян Армен Рафикович ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания №АИ-653/ДСА/А20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	1,00	3 000,00	
Оптефль ООО	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-654/ДСА/А20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	18,00	3 000,00	
Мустанзина Ольга Феридовна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-657/ДСА/А20 от 02.11.2024	Рекламная конструкция	7,40	3 000,00	
Эстем. Сервис Повелание ООО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-658/ДСА/А20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	10,24	12 000,00	
Рост Продакст ООО	Договор субаренды нежилого помещения №АИ-656/ДСА/А20 от 15.11.2024	Общепит заведения	48,30	12 075,00	
Кузнецова Надежда Юрьевна ИП	Договор субаренды части земельного участка №АИ-664/ДСА/А20 от 29.11.2024	Сембарский Сырот	15,00	45 000,00	
Икселл ООО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности	Рекламная конструкция	0,25	3 000,00	

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 56 из 103



# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (4/37)

Приложение 6

## Справка о доходах и расходах

Имя ООО	Договор	Контрагент	Сумма	Сумма	Сумма
Имя ООО	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-668/ДСА/А20 от 01.12.2024	косметика YVES ROCHER	24,40	20 120,60	51 420,32
Храброва Людмила Витальевна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-670/ДСА/А20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	9,12	8 000,00	
Храброва Людмила Витальевна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-671/ДСА/А20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	0,80	5 600,00	
Бонюк Вадим Анатольевич ИП	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-675/ДСА/А20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	6,50	3 500,00	
КАРИ ООО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-678/ДСА/А20 от 08.12.2024	Рекламная конструкция	10,29	14 000,00	
Дом книги ООО (быв. Мустанжюва С.Ф.)	Договор субаренды недвижимого имущества №614 от 16.10.2015	капит. товары	187,30	410 005,74	
Кологреева Наталья Владимировна ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-680/ДСА/А20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	6,60	20 000,00	
Прохоров Денис Владимирович ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-677/ДСА/А20 от 06.12.2024	Торговая площадь	17,40	10 019,63	
Компань ООО	Договор оказания услуг № АИ-684/ДСА/А20 от 01.12.2024	Промо Т2	-	4 000,00	
Бонюк Вадим Анатольевич ИП	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-687/ДСА/А20 от 01.11.2024	Рекламная конструкция	6,12	8 000,00	
Орлова Людмила Сергеевна ИП	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-688/ДСА/А20 от 01.12.2024	Вендинговые аппараты	4,60	43 000,00	
Сбербанк России ПАО	Договор аренды части нежилого помещения для размещения устройств спонсорского обслуживания № 99065121188 от 13.12.2024	Банкомат	1,00	3 000,00	
ДНС Ретейл ООО	Договор субаренды рекламных мест на внешней поверхности здания № АИ-682/ДСА/А20 от 01.12.2024	Рекламная конструкция	47,60	18 700,00	
ДНС Ретейл ООО	Договор субаренды рекламных мест на внутренней поверхности здания № АИ-683/ДСА/А20 от 01.12.2024	Рекламная конструкция	0,80	3 000,00	
АВТОРАЙ-ЗАВОДЪЕ ООО	Договор оказания услуг № АИ-692/ДСА/А20 от 12.11.2024	Промо на размещение авто	-	20 000,00	

Имя	Договор субаренды нежилого помещения № АИ-667/ДСА/А20 от 01.01.2025	Косметика	39,10	154 800,00	
Итого				20 909 644,95	728 758,32

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 11 975,9 кв.м.

Таблица 2. - Операционные и другие расходы по состоянию на 10.01.2025г.

Статья расходов	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
Коммунальные услуги	2 871 855,35
Электроснабжение	1 782 677,33
Теплоснабжение	266 493,22
Водоснабжение и водоотведение	22 684,80
Охрана объекта	400 000,00
Техническая эксплуатация	981 496,57
Дератизация/дезинсекция	14 379,89
Клининг	392 216,47
Телекоммуникации	382,53
Вывоз мусора	96 571,46
Негативное воздействие на ЦВС/Поверхностные стоки	9 565,54
Прочие расходы	22 278,33
	ФОТ
Итого по расходам	4 245 852,14

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, составляет 94% от суммы расходов, включая электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение.

Расходы на страхование в 2024г. составили 400 752 руб., без налога (НДС).

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

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу

К.В. Попова



Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 57 из 103

Financial Consulting Group











# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (9/37)

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 9	
Имя	
Имя объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 6
19.07.2024г.	Всего листов выписки: 63
Базовый номер: 73-24-021/002-9767	
<p>Составление о передаче права и обязанности по договору аренды (переносной), выдан 16.03.2016, номер государственной регистрации: 73-73-01/73-01/013-2016-7413</p> <p>Договор аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012г.с дополнительными соглашениями от 01.04.2012г., от 21.06.2012г., от 31.07.2012г., выдан 28.06.2012, номер государственной регистрации: 73-73-01/305-2012-310</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012г.), выдан 01.08.2012, номер государственной регистрации: 73-73-01/390-2012-492</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012г.), выдан 31.12.2012, номер государственной регистрации: 73-73-01/090-2013-344</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды №389 от 01.04.2012г. нежилого помещения), выдан 28.03.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/106-2013-692</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 01.04.2012 №389), выдан 20.03.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/117-2013-217</p> <p>Составление о передаче права и обязанности по договору аренды (переносной) от 10.06.2013г. с дополнительным соглашением от 10.06.2013г., выдан 10.06.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/117-2013-219</p> <p>Составление о передаче права и обязанности по договору аренды (переносной) от 29.03.2013г. и дополнительным соглашением от 29.03.2013г., выдан 11.07.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/117-2013-221</p> <p>Составление о передаче права и обязанности по договору аренды (переносной), выдан 25.11.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/489-2013-197</p> <p>Составление о передаче права и обязанности по договору аренды (переносной), выдан 13.02.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №389 от 01.04.2012г., выдан 30.05.2024, дата государственной регистрации: 01.07.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73-049-2024-225</p>	
 <p>Директор ООО «Эф Си Джи» Михаил Владимирович Иванов</p>	
Инициалы, фамилия	

Лист 10	
Имя	
Имя объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 6
19.07.2024г.	Всего листов выписки: 63
Базовый номер: 73-24-021/002-9767	
4.9	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:</p> <p>сведения об управлении зданием и о договоре управления зданием, если таковой договор заключен для управления зданием:</p> <p>сведения о документах, который осуществляет управление объектом недвижимости, предназначенный для хозяйственной деятельности:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>иные.</p> <p>дата государственной регистрации: 09.04.2019 08:41:28</p> <p>номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73-049-2019-667</p> <p>обременение объекта недвижимости:</p> <p>дата и полноту колоссально ограниченного права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>дата и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о владении, пользование, предметом лицам персональным, данным, физическое лицо:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Договор аренды нежилого помещения № 094-17, выдан 13.05.2017</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 094-17 от 15.05.2017 года, выдан 02.05.2024, дата государственной регистрации: 11.07.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73-049-2024-229</p> <p>иные государственные</p> <p>иные государственные</p>
 <p>Директор ООО «Эф Си Джи» Михаил Владимирович Иванов</p>	
Инициалы, фамилия	







Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Здание	
вид объекта недвижимости	Итого листов выписки: 43
Лист № 13, раздел 2	Итого листов: 6
19.07.2024г.	
Блоксерийный номер:	73-24-021/002-9767
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №535 от 29 мая 2013г., выдан 01.01.2017, для государственной регистрации: 19.04.2017, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73/001/2017-7	
Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29.05.2013 г., выдан 01.05.2017, для государственной регистрации: 27.07.2017, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73/001/2017-15	
Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013 г., выдан 10.10.2017, для государственной регистрации: 28.12.2017, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73/001/2017-36	
Договор аренды недвижимого имущества №535 от 29.05.2013г.; с жилищными условиями пользования от 23.07.2013г., № 535, выдан 29.05.2013, для государственной регистрации: 23.12.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/127/2013-072	
Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013 г., выдан 27.11.2018	
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №535 от 29 мая 2013г., выдан 01.01.2019	
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества №535 от 29 мая 2013 г., выдан 09.08.2023, для государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73/049/2024-213	
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013 г., выдан 25.09.2019, для государственной регистрации: 31.05.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73/049/2024-214	
Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013 г., выдан 08.06.2022, для государственной регистрации: 03.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73/049/2024-217	

полное наименование организации	ИП «Сити-Партнерс»
ИНН	50/070010300
ОГРН	1045003000000
Юридический адрес (общий)	г. Москва, ул. Калужская, д. 14, стр. 1/108
ИНС	7707022700
ИНН/ОГРН	50/070010300/1045003000000
Инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	Итого листов выписки: 43
Лист № 14, раздел 2	Итого листов: 6
19.07.2024г.	
Блоксерийный номер:	73-24-021/002-9767
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивая права, без необходимости в силу закона совершить третье лицо, сгнши.	Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества № 535 от 29 мая 2013г., выдан 01.06.2020, для государственной регистрации: 03.06.2024, номер государственной регистрации: 73-24-021/002-9767-73/049/2024-220
сведения об управлении зданием и в договоре управления зданием, сего члвдй, договор заключен для управления зданием.	лишние (пустую-ю)
сведения о доходе права, который осуществляется арендатором, сего члвдй, договор заключен для управления зданием.	лишние (пустую-ю)
сведения о предоставлении документов, подтверждающих принадлежность здания, или сведений о здании или земельной площадке, расположенной на территории земельного участка, сгнши.	лишние (пустую-ю)
4.14	лишние (пустую-ю)
дата государственной регистрации	12.07.2013 09:06:00
номер государственной регистрации	73-73-01/11/2013-078
сроки, на которые установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости.	Срок действия с 12.07.2013 по 13.07.2023
лицо, в пользу которого установлены ограничения права и обременение объекта недвижимости.	Открытое акционерное общество "Турин Драйв", ИНН: 6166019871
сведения и информация, предоставляемые третьими лицам посредством данных федерального лица.	лишние (пустую-ю)
основание государственной регистрации.	Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №535 от 26.10.2012г., выдан 01.04.2015, для государственной регистрации: 24.08.2015, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/060/2015-271
	Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества № 535 от 26.10.2012 г., выдан 01.01.2016, для государственной регистрации: 09.11.2016, номер государственной регистрации: 73-73/001-73/001/043/2016-161

полное наименование организации	ИП «Сити-Партнерс»
ИНН	50/070010300
ОГРН	1045003000000
Юридический адрес (общий)	г. Москва, ул. Калужская, д. 14, стр. 1/108
ИНС	7707022700
ИНН/ОГРН	50/070010300/1045003000000
Инициалы, фамилия	

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 65 из 103

Financial

Consulting

Group







# Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/37)

Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Имя		Имя		
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости		
Лист № 19 раздела 2	Итого листов раздела 2: 25	Итого листов раздела 6	Итого листов выписки: 43	
19.07.2024г.				
Благодарный номер: 73-24-02/002-9767				
4.17	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о депозите удержания залогом, если таковой депозит заключен для управления залогом;	данные отсутствуют		
	сведения о залоге права, который осуществляется зрелым, абсолютной, исключительной, авторской, изобретательской, патентной или исключительной сделкой;	данные отсутствуют		
	сведения о передаче в залог или ипотеку и регистрации ипотеки залога, об ипотеке;	данные отсутствуют		
	дата государственной регистрации;	Архив 17.07.2012 06:00:00		
	номер государственной регистрации;	73-73-01/305-2012-255		
	срок, на который установлена регистрация, при условии отсутствия оснований для прекращения;	Срок действия с 17.07.2012 до 18.07.2021		
	лишь и только в отношении объектов недвижимости;	Общество с ограниченной ответственностью "Т2 Мобайл", ИНН: 7743869280		
	сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о лицах, физических лицах, полномочиях, данных, фактически лица, полномочия государственной регистрации;	данные отсутствуют		
	Депозит ареста недвижимого имущества (с 08 км. депозит ареста не сообщенный от 01.04.2012), №3383, 73-01/305-2012-253	Депозит ареста недвижимого имущества (с 08 км. депозит ареста не сообщенный от 01.04.2012), №3383, 73-01/305-2012-253		
Дополнительные сведения к депозиту ареста №3383 от 01.04.2012, выдан 01.09.2013, дата государственной регистрации: 06.12.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/129-2013-279	Дополнительные сведения к депозиту ареста №3383 от 01.04.2012, выдан 01.09.2013, дата государственной регистрации: 06.12.2013, номер государственной регистрации: 73-73-01/129-2013-279			
Дополнительные сведения к депозиту ареста недвижимого имущества №3383 от 01 апреля 2012 года, выдан 29.05.2018	Дополнительные сведения к депозиту ареста недвижимого имущества №3383 от 01 апреля 2012 года, выдан 29.05.2018			

Имя		Имя		
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости		
Лист № 20 раздела 2	Итого листов раздела 2: 25	Итого листов раздела 6	Итого листов выписки: 43	
19.07.2024г.				
Благодарный номер: 73-24-02/002-9767				
4.18	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о депозите удержания залогом, если таковой депозит заключен для управления залогом;	данные отсутствуют		
	сведения о залоге права, который осуществляется зрелым, абсолютной, исключительной, авторской, изобретательской, патентной или исключительной сделкой;	данные отсутствуют		
	сведения о передаче в залог или ипотеку и регистрации ипотеки залога, об ипотеке;	данные отсутствуют		
	дата государственной регистрации;	Архив 29.11.2011 06:00:00		
	номер государственной регистрации;	73-73-01/512-2011-114		
	срок, на который установлена регистрация, при условии отсутствия оснований для прекращения;	Срок действия с 29.11.2011 по 29.11.2011 на 7 лет		
	лишь и только в отношении объектов недвижимости;	Публичное акционерное общество "Детский мир", ИНН: 779035929		
	сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о лицах, физических лицах, полномочиях, данных, фактически лица, полномочия государственной регистрации;	данные отсутствуют		
	Дополнительные сведения к депозиту ареста недвижимого имущества от 24.07.2011), №2, выдан 05.01.2014, дата государственной регистрации: 13.09.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01/124-2014-434	Дополнительные сведения к депозиту ареста недвижимого имущества от 24.07.2011), №2, выдан 05.01.2014, дата государственной регистрации: 13.09.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01/124-2014-434		



Имя		Имя		
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости		
Лист № 20 раздела 2	Итого листов раздела 2: 25	Итого листов раздела 6	Итого листов выписки: 43	
19.07.2024г.				
Благодарный номер: 73-24-02/002-9767				
4.18	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о депозите удержания залогом, если таковой депозит заключен для управления залогом;	данные отсутствуют		
	сведения о залоге права, который осуществляется зрелым, абсолютной, исключительной, авторской, изобретательской, патентной или исключительной сделкой;	данные отсутствуют		
	сведения о передаче в залог или ипотеку и регистрации ипотеки залога, об ипотеке;	данные отсутствуют		
	дата государственной регистрации;	Архив 29.11.2011 06:00:00		
	номер государственной регистрации;	73-73-01/512-2011-114		
	срок, на который установлена регистрация, при условии отсутствия оснований для прекращения;	Срок действия с 29.11.2011 по 29.11.2011 на 7 лет		
	лишь и только в отношении объектов недвижимости;	Публичное акционерное общество "Детский мир", ИНН: 779035929		
	сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о лицах, физических лицах, полномочиях, данных, фактически лица, полномочия государственной регистрации;	данные отсутствуют		
	Дополнительные сведения к депозиту ареста недвижимого имущества от 24.07.2011), №2, выдан 05.01.2014, дата государственной регистрации: 13.09.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01/124-2014-434	Дополнительные сведения к депозиту ареста недвижимого имущества от 24.07.2011), №2, выдан 05.01.2014, дата государственной регистрации: 13.09.2014, номер государственной регистрации: 73-73-01/124-2014-434		









Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

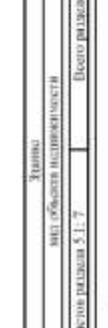
Листы 5.1 - Листы 29

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание: нежилая часть объекта недвижимости

Здание									
Идентификация недвижимости									
Листы № 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, 29		Всего листов: 30		Всего выделов: 6		Всего листов выделов: 43			
19.07.2024г.									
Базисный номер: 73-21-02/1002-9767									
1. Сведения о координатах характерных точек участка объекта недвижимости									
Номер точки	Координаты, м			Рядовые, м	Средняя координата точек полигона, определяющая координаты характерных точек участка, м				
	X	Y	Z		4	5	6	7	НП
1	512467.98	2269969	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
2	512469.13	2269901.32	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
3	512470.1	2269958.36	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
4	512473.55	2269960.14	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
5	512472.71	2269962.14	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
6	512476.07	2269963.36	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
7	512475.39	2269965.65	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
8	512479.88	2269967.25	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
9	512479.01	2269969.27	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
10	512481.52	2269970.32	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
11	512479.61	2269975.33	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
12	512481.33	2269977.59	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1



полное наименование: здание									
Идентификация недвижимости									
Листы № 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, 29		Всего листов: 30		Всего выделов: 6		Всего листов выделов: 43			
19.07.2024г.									
Базисный номер: 73-21-02/1002-9767									
1. Сведения о координатах характерных точек участка объекта недвижимости									
Номер точки	Координаты, м			Рядовые, м	Средняя координата точек полигона, определяющая координаты характерных точек участка, м				
	X	Y	Z		4	5	6	7	НП
13	512482.87	2269976.42	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
14	512484.35	2269978.37	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
15	512482.81	2269979.54	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
16	512483.85	2269980.91	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
17	512485.18	2269979.9	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
18	512486.62	2269981.82	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
19	512485.3	2269982.82	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
20	512488.67	2269987.25	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
21	512490.24	2269986.06	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
22	512492.19	2269988.66	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
23	512490.63	2269989.85	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
24	512491.17	2269991.56	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
25	512492.83	2269989.3	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
26	512494.16	2269991	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
27	512492.48	2269992.28	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
28	512496.81	2269997.58	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
29	512498.05	2269997.04	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1



полное наименование: здание									
Идентификация недвижимости									
Листы № 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, 29		Всего листов: 30		Всего выделов: 6		Всего листов выделов: 43			
19.07.2024г.									
Базисный номер: 73-21-02/1002-9767									
1. Сведения о координатах характерных точек участка объекта недвижимости									
Номер точки	Координаты, м			Рядовые, м	Средняя координата точек полигона, определяющая координаты характерных точек участка, м				
	X	Y	Z		4	5	6	7	НП
30	512498.05	2269997.04	-	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1





Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 13

Итого		Значо		Итого листов выписки: 43	
Лист №5 раздела 5.1		Итого листов раздела 5.1: 7		Итого листов: 6	
19.07.2024г.					
Базисный номер: 73-24/02/1002-9767					
64	512403,76	2270030,25	-	0.1	данные отсутствуют
65	512404,01	2270021,79	-	0.1	данные отсутствуют
66	512407,02	2270021,87	-	0.1	данные отсутствуют
67	512407,21	2270013,98	-	0.1	данные отсутствуют
68	512406,64	2270014,43	-	0.1	данные отсутствуют
69	512401,02	2270005,67	-	0.1	данные отсутствуют
70	512409,91	2269998,09	-	0.1	данные отсутствуют
71	512412,29	2270011,2	-	0.1	данные отсутствуют
72	512417,81	2269997,04	-	0.1	данные отсутствуют
73	512415,13	2269993,49	-	0.1	данные отсутствуют
74	512418,43	2269991,99	-	0.1	данные отсутствуют
75	512419,4	2269992,27	-	0.1	данные отсутствуют
76	512423,51	2269989,94	-	0.1	данные отсутствуют
77	512421,26	2269988,08	-	0.1	данные отсутствуют
78	512427,02	2269983,25	-	0.1	данные отсутствуют
79	512438,61	2269985,87	-	0.1	данные отсутствуют
80	512428,26	2269986,13	-	0.1	данные отсутствуют

**ДРЕС-ТЕКСТ ПУБЛИС-ЭИ**  
 МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ  
 ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
 НЕдвижимость, кадастровый номер: 73-08/002/001/008/008  
 (Фондовый номер: 17.08.2022 от 18.08.2022)

полное наименование элемента	инициалы, фамилия

Лист 14

Итого		Значо		Итого листов выписки: 43	
Лист №6 раздела 5.1		Итого листов раздела 5.1: 7		Итого листов: 6	
19.07.2024г.					
Базисный номер: 73-24/02/1002-9767					
81	512429,03	2269987,17	-	0.1	данные отсутствуют
82	512431,64	2269985,24	-	0.1	данные отсутствуют
83	512432,79	2269986,75	-	0.1	данные отсутствуют
84	512435,5	2269984,68	-	0.1	данные отсутствуют
85	512434,39	2269983,22	-	0.1	данные отсутствуют
86	512436,61	2269981,94	-	0.1	данные отсутствуют
87	512442,86	2269976,8	-	0.1	данные отсутствуют
88	512443,97	2269978,25	-	0.1	данные отсутствуют
89	512450,9	2269972,98	-	0.1	данные отсутствуют
90	512449,58	2269971,25	-	0.1	данные отсутствуют
91	512450,92	2269970,25	-	0.1	данные отсутствуют
92	512452,21	2269971,99	-	0.1	данные отсутствуют
1	512407,98	2269986	-	0.1	данные отсутствуют

**ДРЕС-ТЕКСТ ПУБЛИС-ЭИ**  
 МОСКОВСКОЕ ОБЛАСТНОЕ  
 ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
 НЕдвижимость, кадастровый номер: 73-08/002/001/008/008  
 (Фондовый номер: 17.08.2022 от 18.08.2022)

полное наименование элемента и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 74 из 103

Financial

Consulting

Group



Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 35

Учтите!		лист объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 7	Лист № разделов 6	Всего листов раздела 6: 43
19.07.2024г.			
Базисный номер: 73-24-021002-9767			
3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (конструктивные особенности, материалы, отделка, состояние, объемно-планировочные характеристики)			
Система координат 73-2			
Площадь помещений, м <sup>2</sup>	Коэффициент использования площади	Глубина, м	Высота помещений, м
1	2	3	4
5	6	7	8
Значения, указанные в графах 1-4, являются суммарными значениями по всем помещениям, входящим в состав объекта недвижимости.			

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Лист № разделов 6	Всего листов раздела 6: 43
19.07.2024г.			
Базисный номер: 73-24-021002-9767			
3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (конструктивные особенности, материалы, отделка, состояние, объемно-планировочные характеристики)			
Система координат 73-2			
Площадь помещений, м <sup>2</sup>	Коэффициент использования площади	Глубина, м	Высота помещений, м
1	2	3	4
5	6	7	8
Значения, указанные в графах 1-4, являются суммарными значениями по всем помещениям, входящим в состав объекта недвижимости.			

Лист 36

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

Учтите!		лист объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 6	Лист № разделов 6	Всего листов раздела 6: 43
19.07.2024г.			
Базисный номер: 73-24-021002-9767			
3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (конструктивные особенности, материалы, отделка, состояние, объемно-планировочные характеристики)			
Система координат 73-2			
Площадь помещений, м <sup>2</sup>	Коэффициент использования площади	Глубина, м	Высота помещений, м
1	2	3	4
5	6	7	8
Значения, указанные в графах 1-4, являются суммарными значениями по всем помещениям, входящим в состав объекта недвижимости.			



Учтите!		лист объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 6	Лист № разделов 6	Всего листов раздела 6: 43
19.07.2024г.			
Базисный номер: 73-24-021002-9767			
3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (конструктивные особенности, материалы, отделка, состояние, объемно-планировочные характеристики)			
Система координат 73-2			
Площадь помещений, м <sup>2</sup>	Коэффициент использования площади	Глубина, м	Высота помещений, м
1	2	3	4
5	6	7	8
Значения, указанные в графах 1-4, являются суммарными значениями по всем помещениям, входящим в состав объекта недвижимости.			

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 75 из 103



Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 37

Условные обозначения

Итого листов раздела 6: 6	Всего листов выписки: 43
Кладовый номер: 73-24-021002-9/67	
План этажа (части этажа), планы объектов недвижимости (части объектов недвижимости)	



Масштаб 1

Условные обозначения

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Субъект: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ИНСТРУМЕНТ: САДОВОДСТВО И КАРТОГРАФИЯ  
Действителен с 17.07.2025 по 18.07.2026

Лист 38

Условные обозначения

Итого листов раздела 6: 6	Всего листов выписки: 43
Кладовый номер: 73-24-021002-9/67	
План этажа (части этажа), планы объектов недвижимости (части объектов недвижимости)	



Масштаб 1

Условные обозначения

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Субъект: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ  
ИНСТРУМЕНТ: САДОВОДСТВО И КАРТОГРАФИЯ  
Действителен с 17.07.2025 по 18.07.2026

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 76 из 103



Выписка из ЕГРН на здание от 19.07.2024 г.

Лист 39		Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6	Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6	Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6
19.07.2024г.	73.24.021002-9767	Учетный номер части 2			

полное наименование документа		документ подписан		инициалы, фамилия	
полное наименование документа		Уполномоченный представитель		инициалы, фамилия	
19.07.2024г.		73.24.021002-9767		Учетный номер части 2	

Лист 40		Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 6	Всего листов раздела 6	Лист № 5 раздела 6	Всего листов раздела 6	Лист № 5 раздела 6	Всего листов раздела 6
19.07.2024г.	73.24.021002-9767	Учетный номер части 3			

полное наименование документа		документ подписан		инициалы, фамилия	
полное наименование документа		Уполномоченный представитель		инициалы, фамилия	
19.07.2024г.		73.24.021002-9767		Учетный номер части 3	

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 77 из 103







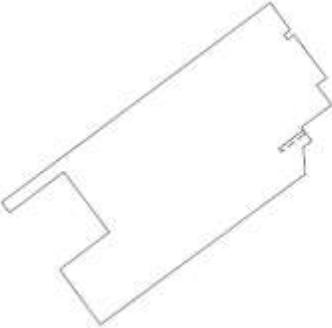




Выписка из ЕГРН на земельный участок от 10.07.2024 г.

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

Лист 3 - Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Лист № 2 раздела 3	Лист № 3 раздела 3	Лист № 4 раздела 3
10.07.2024г.			
Классификационный номер: 13-24-021002-97			
План (проект, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000			
Условные обозначения			
<p>  <b>Земельный участок</b>                  Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ"                  (ИНН 77-07-003040, ОГРН 1047707003040)                  (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости от 10.07.2024 г.)             </p>			
<p>  <b>История владения участком</b>                  История владения участком, принадлежащим на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ"                  (ИНН 77-07-003040, ОГРН 1047707003040)                  (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости от 10.07.2024 г.)             </p>			
<p>  <b>История сделок с участком</b>                  История сделок с участком, принадлежащим на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ"                  (ИНН 77-07-003040, ОГРН 1047707003040)                  (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости от 10.07.2024 г.)             </p>			
<p>  <b>История обременений</b>                  История обременений участком, принадлежащим на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ"                  (ИНН 77-07-003040, ОГРН 1047707003040)                  (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости от 10.07.2024 г.)             </p>			
<p>  <b>История ограничений</b>                  История ограничений участком, принадлежащим на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ"                  (ИНН 77-07-003040, ОГРН 1047707003040)                  (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости от 10.07.2024 г.)             </p>			
<p>  <b>История ограничений</b>                  История ограничений участком, принадлежащим на праве собственности ООО "ЭФ СИ ДЖИ"                  (ИНН 77-07-003040, ОГРН 1047707003040)                  (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости от 10.07.2024 г.)             </p>			



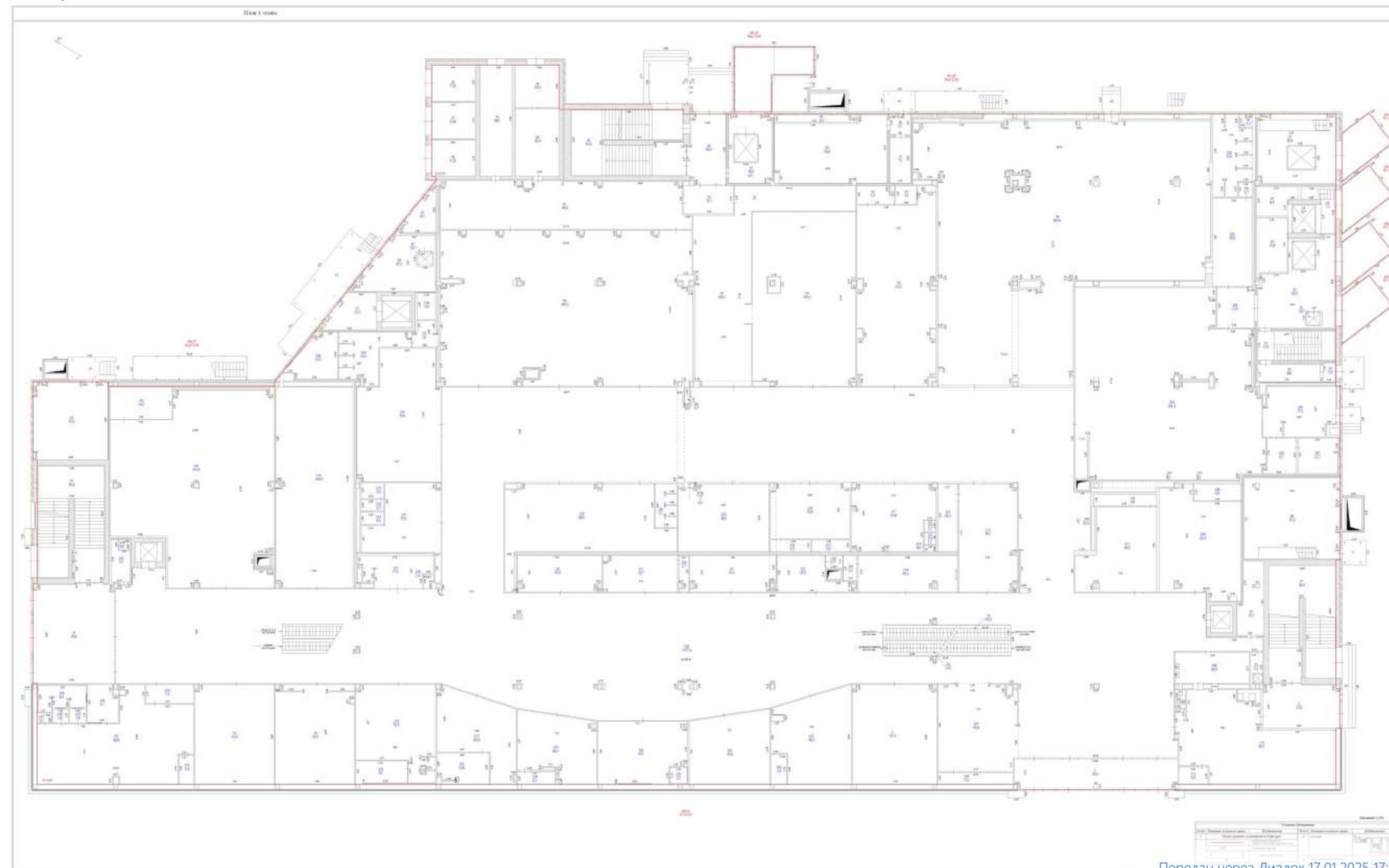
Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.



Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 83 из 103



Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.



Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 84 из 103



Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.

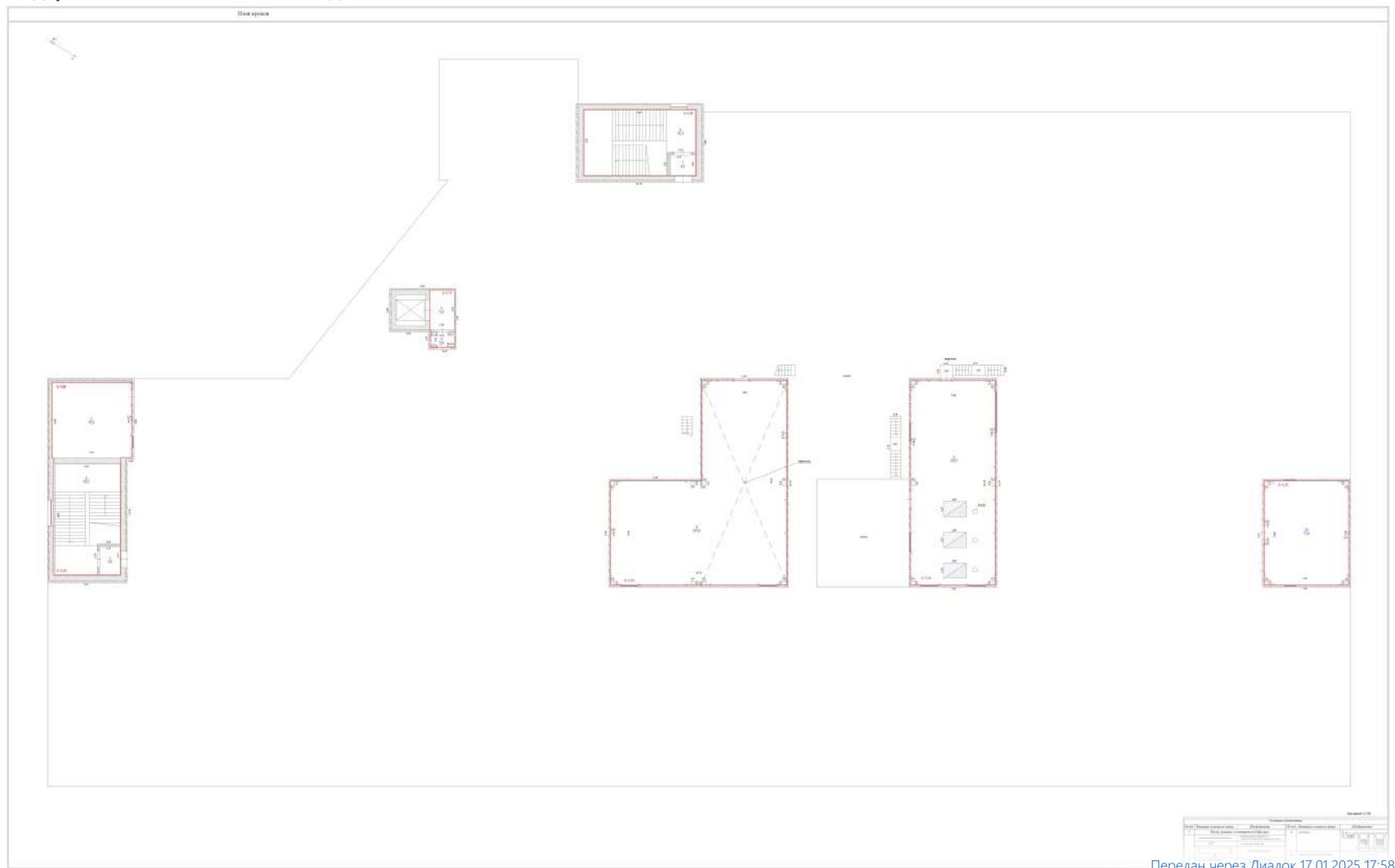
План 2 этаж



Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 85 из 103



Выдержки из Технического плана здания от 30.01.2024 г.



Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 86 из 103





ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ № 013ПП4040034871

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью Страховая компания «Сбербанк страхование», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Руководителя филиала Дирекции корпоративного страхования Валерия Николаевича Куркина, действующего на основании Доверенности № 20 от 30.01.2024 г., с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬФА-КАПИТАЛ» ДУ ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ «АКТИВО ДВАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра альтернативных инвестиций Антона Николаевича Николаева, действующего на основании Доверенности №0246/23 от 22.12.2023г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор страхования имущества юридических лиц (далее - Договор страхования, Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

1.1. По настоящему Договору страхования Страховщик обязуется за обусловленную Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Договоре страхового события (страхового случая) возместить Страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен Договор страхования (Выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе (выплатить страховую возмещение) в пределах определенной в Договоре страхования суммы (страховой суммы).

1.2. Настоящий Договор страхования заключен на основании письменного Заявления на страхование имущества юридических лиц (Приложение №1 к настоящему Договору страхования) в соответствии с Правилами страхования имущества юридических лиц №2.1 ООО СК "Сбербанк страхование" в редакции, утвержденной приказом от 31 апреля 2024 г. № 163 (Приложение №2 к настоящему Договору страхования) (далее - Правила страхования).

1.3. Условия, содержащиеся в Правилах страхования, не включенные в текст настоящего Договора страхования, являются обязательными для Страхователя (Выгодоприобретателя) и Страховщика. При отступлении условий страхования, изложенных в настоящем Договоре страхования, от условий страхования, определенных в Правилах страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)).

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Выгодоприобретателя), связанные с риском утраты (гибели) или повреждения имущества, застрахованного по настоящему Договору страхования.

2.2. По Договору страхования застраховано имущество (далее по тексту - застрахованное имущество) в соответствии с Перечнем застрахованного имущества, указанным в Приложении № 3 к Договору страхования.

2.3. Имущество считается застрахованным в пределах территории (далее - Территории страхования), указанной в Приложении № 3 к Договору страхования.

2.4. Выгодоприобретателем по настоящему Договору страхования является:

2.4.1. Страхователь или иное лицо, имеющее интерес в сохранении имущества (имущественный интерес).

3. СТРАХОВЫЕ РИСКИ, СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, ИСКЛЮЧЕНИЯ

3.1. Страховым риском является предположимое событие, обладающее признаками вероятности и случайности его наступления, на случай которого осуществляется страхование.

Страховым случаем является свершившееся событие, предусмотренное настоящим Договором страхования, не являющееся исключением и в соответствии с Правилами страхования, в наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату в размере, порядке и на условиях, предусмотренных положениями Договором страхования и действующим законодательством.

3.2. По Договору страхования застрахован риск повреждения, гибели или утраты застрахованного имущества вследствие следующих событий (рисков):

3.2.1. Страхование от любых событий (рисков) (страхование от всех рисков), кроме:

- событий, не являющихся страховыми в соответствии с разделом 4 «Исключения» Правил страхования, разделом 5 «Основания для отмены и выплаты страховой компенсации» Правил страхования с учетом положений настоящего Договора страхования;

- событий (рисков), предусмотренных Дополнительными условиями страхования, являющимися Приложением № 1, 2, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 к Правилам страхования, а также предусмотренным пп. 1, 3 Приложения № 16 к Правилам страхования;

3.2.2. В дополнение к событиям (рискам), перечисленным в п. 3.2.1. настоящего Договора страхования, предусмотрено страхование риска повреждения, гибели или утраты застрахованного имущества вследствие следующих событий:

3.2.2.1. террористического акта.

Под террористическим актом понимается совершение взрыва, поджога или иных действий, устраивающих население и создающих опасность гибели человека, причинения значительного имущественного ущерба либо наступления иных тяжелых последствий, и целей destabilization деятельности органов власти или международных организаций либо воздействия на принятие ими решений, а также угроза совершения указанных действий в целях воздействия на принятие решений органами власти или международными организациями, квалифицированное в соответствии со ст. 205 Уголовного Кодекса РФ (далее - УК РФ).

Страховая сумма/лимит ответственности по риску «террористический акт» является агрегированной. Соответственно Договор страхования в части вышеуказанного риска преобразуется с момента осуществления страховой выплаты в размере страховой суммы/лимита ответственности, установленной по Договору страхования по совокупности всех страховых случаев (страховая сумма/лимит ответственности - это денежная сумма, в пределах которой Страховщик обязуется осуществить страховую выплату по всем страховым случаям, произошедшим в период действия Договора страхования).

Одно событие означает любой ущерб (убыток) и/или серия случаев ущерба (убытков), возникающих и непосредственно вызванных воздействием одного или серии действий, квалифицированных компетентными государственными органами как «террористический акт», совершенных в определенных целях или по одним и тем же причинам, произошедших в течение любого периода продолжительностью 6 последовательных часов (для случаев воздействия или падения пилотируемых или беспилотных летательных аппаратов и/или их обломков, ракетных систем залпового огня, оперативно-технических ракетных комплексов, любых видов биологических ракет) или 72 последовательных часа (для остальных случаев).

Однокю инцидент такой период в 6 либо 72 последовательных часов не может распространяться на ущерб (убыток), произошедший после окончания срока действия Договора страхования, за исключением случаев, когда у Страхователя произошло прямое физическое повреждение застрахованного имущества в результате действий, квалифицированных компетентными государственными органами как «террористический акт», до истечения срока действия Договора страхования и в течение указанного периода в 6 либо 72 последовательных часов, а также не может распространяться на любой период в 6 либо 72 последовательных часов, начинавшийся до начала ответственности Страховщика по Договору страхования.

Несмотря на любое положение настоящего Договора страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору страхования и исключается убыток, ущерб, расходы или издержки любого рода, прямо или косвенно связанные, являющиеся результатом или возникшие в связи с последующими событиями, независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток:

- любое событие (или серия событий), квалифицированное в соответствии со ст. 281 УК РФ как диверсия, либо событие (или серия событий), квалифицированное по законодательству иной страны, на территории которой произошло данное событие (или серия событий), как диверсия, но в объеме не менее, чем это указано в определенных выше по тексту настоящей оговорке, угроза или инспирировка диверсии, и/или ложное сообщение о террористическом акте или диверсии, а также любые действия по контролю, предупреждению, подавлению террористических акций или диверсий, в т.ч. проведение контртеррористической операции.

Под диверсией понимается совершение взрыва, поджога или иных действий, направленных на разрушение или повреждение предприятий, сооружений, объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств, средств связи, объектов жизнеобеспечения населения либо на нанесение вреда здоровью людей и (или) компонентам природной среды, если эти действия совершены в целях подрыва экономической безопасности и (или) обороноспособности Российской Федерации.

Данное положение настоящего Договора страхования, в том числе, исключает ущерб, затраты или расходы любого характера, возникшие в результате или в связи с любыми действиями по предупреждению терроризма, в том числе по выявлению и последующему устранению причин и условий, способствующих совершению террористических актов (профилактике терроризма), выявлению, предупреждению, пресечению, раскрытию и расследованию террористического акта (борьбе с терроризмом), минимизации и (или) ликвидации последствий проявлений терроризма, пресечению террористических актов, проведению контртеррористических операций.

Получить информацию, касающуюся вопросов подачи и предоставления документов по событию, по телефону отделения страхового, а также по адресам соответствующих отделений. Вы можете обратиться через онлайн-кабинет <http://online.sberbank.ru/ka/>, по адресу электронной почты [sup.customer@sberrisk.ru](mailto:sup.customer@sberrisk.ru), по адресу электронной почты [sup.customer@sberrisk.ru](mailto:sup.customer@sberrisk.ru), по телефону горячей линии 800-200-14-01 (пн-пт 9:00-19:00) или 555555 7.

Получить информацию, касающуюся вопросов подачи и предоставления документов по событию, по телефону отделения страхового, а также по адресам соответствующих отделений. Вы можете обратиться через онлайн-кабинет <http://online.sberbank.ru/ka/>, по адресу электронной почты [sup.customer@sberrisk.ru](mailto:sup.customer@sberrisk.ru), по адресу электронной почты [sup.customer@sberrisk.ru](mailto:sup.customer@sberrisk.ru), по телефону горячей линии 800-200-14-01 (пн-пт 9:00-19:00) или 555555 7.





## 8. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УЩЕРБА И ВЫПЛАТЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

8.1. Страховое возмещение осуществляется Страховщиком в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, при соблюдении положений разделов 15-16 Правил страхования и условий соответствующих Дополнительных условий страхования (приложения к Правилам страхования), при наступлении страхового случая.

Размер страхового возмещения не включает суммы НДС.

Размер страхового возмещения определяется как разность между размером убытка, рассчитанного в соответствии с разделом 15 Правил страхования, и размером франшизы.

Размер убытка, рассчитанный в соответствии с разделом 15 Правил страхования в отношении поврежденных, погибших или утраченных объектов застрахованного имущества, не может превышать страховую сумму (страховые суммы), установленную(ые) в Приложении № 3 в отношении этих поврежденных, погибших или утраченных объектов застрахованного имущества или лимита ответственности Страховщика, установленные в Договоре страхования.

## 9. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

9.1. При заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора страхования Стороны принимают на себя обязательство не осуществлять действий, квалифицируемых применимым законодательством как "коррупция", а также иных действий (бездействия), нарушающих требования применимого законодательства, применимых нормы международного права в области противодействия коррупции.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Споры по настоящему Договору страхования между Страхователем (Выгодоприобретателем) и Страховщиком разрешаются путем переговоров.

10.2. В случае возникновения споров о причинах и размере ущерба каждой из Сторон имеет право потребовать проведения экспертизы (дополнительной экспертизы). Экспертиза проводится за счет Стороны, потребовавшей ее проведения.

10.3. При недостоверности соглашения по спорным вопросам:

10.3.1. между Страхователем (Выгодоприобретателем) – юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и Страховщиком:

- а) Стороны в настоящем Договоре страхования определяют обязательность досудебного урегулирования возникших разногласий по Договору страхования путем направления претензии;
- б) Стороны, получившая претензию другой Стороны, обязана ответить на нее в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты ее регистрации, если иной срок не установлен требованиями действующего законодательства РФ. Датой регистрации считается день не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления претензии;
- в) в случае невозможности урегулировать возникшие разногласия в претензионном порядке Стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы;
- г) по всем вопросам, не урегулированным Правилами страхования и Договором страхования, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ;

10.3.2. споры по Договору страхования между Выгодоприобретателем – физическим лицом и Страховщиком разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Настоящий Договор страхования составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.5. Все изменения и дополнения к Договору страхования действительны лишь в том случае, если они осуществлены путем оформления дополнительного соглашения в той же форме, что и Договор страхования, или дополнительного соглашения, подписанного с использованием факсимильного отображения подписей и печати Страховщика.

10.6. Заключая настоящий Договор страхования, Стороны договорились, что:

- передали дополнительное соглашение, подписанное с использованием факсимильного отображения подписей и печати Страховщика, осуществляемое на адрес электронной почты Страхователя, указанный в Договоре страхования;
- согласили Страхователем заключить соответствующее дополнительное соглашение к Договору страхования на предложенных Страховщиком условиях (анкетом), считается принятым Страхователем соответствующего дополнительного соглашения. При этом подтверждением принятия дополнительного соглашения является отсутствие направления Страхователем письменного мотивированного отказа от дополнительного соглашения на адрес электронной

<sup>1</sup> Термин "коррупция" понимается в значении, определенном в статье 1 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ "О противодействии коррупции".



почты Страховщика [service.sberbank.ru](mailto:service.sberbank.ru), в течение 1 (одного) рабочего дня с даты поступления дополнительного соглашения от Страхователя (если уплата премии по нему не предусмотрена) или уплату Страхователем страховой премии, предусмотренной дополнительным соглашением, в установленном ином размере и срок (если по нему предусмотрена уплата премии).

10.7. Страхователь, подписывая настоящий Договор страхования, подтверждает:

10.7.1. что при заключении Договора страхования ему была предоставлена полная и достоверная информация:

- об условиях, на которых может быть заключен Договор страхования, включенных: объект страхования, страховые риски, размер страховой премии, страховой суммы и (или) порядок определения страховой премии, страховой суммы, а также порядок осуществления страховой выплаты (страхового возмещения), в том числе перечень документов, которые необходимо представить вместе с заявлением о наступлении события, вызвавшего причиняемый страховой случай;
- об обстоятельствах, влияющих на размер страховой премии, о способах и сроках (периодичности) уплаты страховой премии, последствиях неуплаты, уплаты не в полном размере или несвоевременной уплаты страховой премии (страховых взносов);
- о применяемых Страховщиком франшизах и исключениях из перечня страховых событий, а также о действиях Страхователя/Выгодоприобретателя, совершение которых может повлечь отказ Страховщика в страховой выплате или сокращение ее размера;
- о перечне документов и информации, необходимых для заключения настоящего Договора страхования;
- о подлежащем уплате по Договору страхования размере страховой премии;
- об отсутствии условий о возврате Страхователем/Выгодоприобретателем страховой премии в случае отказа Страхователя от Договора страхования в течение определенного действующим законодательством срока со дня его заключения;
- о сроках рассмотрения обращений Страхователя/Выгодоприобретателя относительно страховой выплаты, а также о случаях продления таких сроков в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и (или) сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты;
- о принципах расчета ущерба, причиняемого застрахованному имуществу в случае его повреждения, о порядке расчета суммы застрахованного имущества при определении размера страховой выплаты (страхового возмещения);
- о порядке расчета вклада, который будет удержан страховой организацией при расчете страховой выплаты и взыскании страховой премии или ее части при досрочном прекращении Договора страхования (для вклада договоров страхования, к которым положениями налогового законодательства Российской Федерации установлены соответствующие требования) в случаях, когда Страховщик является налоговым агентом;
- о праве Страхователя запросить информацию о размере вознаграждения, выплачиваемого страховому агенту или страховому брокеру;
- об адресах мест приема документов при наступлении событий, имеющих признаки страхового случая;
- 10.7.2. что он ознакомлен с информацией о том, что Договор страхования, заключенный при отсутствии у Страхователя или Выгодоприобретателя интереса и сохранении застрахованного имущества, недействителен.

10.7.3. что Правила страхования получены, ознакомлены с ними до подписания настоящего Договора страхования, и согласен с ними и обязуется их исполнять.

10.7.4. что ему были предоставлены документы, подтверждающие полномочия представителя Страховщика на подписание настоящего Договора страхования.

10.7.5. достоверность сведений, содержащихся в Приложении № 3 к Договору страхования, предупрежден о том, что если он предоставил Страховщику заведомо ложную информацию, то Страховщик имеет право в соответствии с п. 3 ст. 944 ГК РФ потребовать признания Договора страхования недействительным и применения последствий, предусмотренных п. 2 ст. 179 ГК РФ;

10.7.6. в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон) Страхователь подтверждает, что в случае передачи персональных данных субъектом, чьи персональные данные необходимы для заключения, исполнения Договора страхования, Страхователю, Страхователь обязуется оповестить согласия указанных субъекте персональных данных на обработку их персональных данных Страховщиком способами и в целях в соответствии с Договором страхования и предоставить Страхователю согласие субъекта, чьи персональные данные необходимы для заключения, исполнения Договора страхования, на обработку его персональных данных по запросу Страховщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого запроса.

В случае если Страховщик будет привлечен к ответственности в виде штрафов, наложенных государственными органами за нарушение Закона и связи с отсутствием согласия субъекта на обработку его персональных данных, предусмотренных Договором страхования, либо Страховщик понесет расходы в виде сумм возмещения морального и/или материального вреда, подлежащих возмещению субъекту персональных данных за нарушение Закона в связи с отсутствием согласия такого субъекта на обработку его персональных данных, предусмотренного Договором

5



Страница 3 из 6

Получить информацию, касающуюся вопросов жизни и предоставления документов по событию, или задать вопрос Страхователю, а также по вопросам страхования обслуживания. Вы можете обратиться через горячую линию <https://infocenter.sberbank.ru/ru/>, по адресу электронной почты [info@sberrisk.ru](mailto:info@sberrisk.ru), по телефону 8 800 200 20 20.

ООО СК «Сбербанк страхование» | <https://sberbank.ru> | [service@sberbank.ru](mailto:service@sberbank.ru)

6



Страница 4 из 6

Получить информацию, касающуюся вопросов жизни и предоставления документов по событию, или задать вопрос Страхователю, а также по вопросам страхования обслуживания. Вы можете обратиться через горячую линию <https://infocenter.sberbank.ru/ru/>, по адресу электронной почты [info@sberrisk.ru](mailto:info@sberrisk.ru), по телефону 8 800 200 20 20.

ООО СК «Сбербанк страхование» | <https://sberbank.ru> | [service@sberbank.ru](mailto:service@sberbank.ru)

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 89 из 103

Financial

Consulting

Group



**Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (отбрасывано 11.10.2024 г.)

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

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, торговые места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов Stattielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отличии от: офисы, торговля при условии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городско-миллионных, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенных в плотной застройке города; на окраинной линии улиц с высокой автомобильной или железнодорожной трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низшего класса качества (С, D) в отличии от: офисы, торговля при условии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенных на второй линии улиц (мультиквартал) с низкой автомобильной или железнодорожной трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,12
2	Офисный и другие общественные помещения и здания	0,08	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,23

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон оценка коэффициента может быть сопоставлено принята в пределах;
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городско-миллионных, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города;
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Источник: <https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 91 из 103

Financial Consulting Group





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 54. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,3%	8,1%	14,5%
2. Стрит-ритейл	10,5%	6,9%	14,1%
3. Торговые площади	11,6%	8,4%	14,7%

Таблица 55. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,9%	8,7%	15,1%
2. Стрит-ритейл	11,0%	7,4%	14,6%
3. Торговые площади	11,1%	7,9%	14,3%

Таблица 56. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,9%	8,7%	15,1%
2. Стрит-ритейл	11,3%	7,7%	14,9%
3. Торговые площади	11,9%	8,8%	15,1%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 49. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,7%	6,8%	14,6%
2. Стрит-ритейл	11,5%	7,3%	15,7%
3. Торговые площади	10,9%	6,6%	15,1%

Таблица 50. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	6,6%	14,4%
2. Стрит-ритейл	11,4%	7,2%	15,6%
3. Торговые площади	10,9%	6,7%	15,1%





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

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

В таблице 436 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Таблица 436. Данные о стоимости материалов, % от стоимости работ

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

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 437.

Таблица 437. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работы+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2900	1900	4800
Эконом	3700	2400	6100
Стандарт	5200	3400	8600
Премиум	9200	6000	15200



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 18. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	7,3%	4,9%	9,6%
Водоснабжение и канализация	2,9%	1,6%	4,2%
Отопление	5,5%	3,6%	7,4%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>15,7%</b>	<b>10,1%</b>	<b>21,2%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,0%	5,1%
Интернет и средства связи	1,8%	1,0%	2,6%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	1,7%	4,3%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,8%	4,3%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,3%	3,2%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,1%	4,7%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>17,1%</b>	<b>10,0%</b>	<b>24,2%</b>
<b>Прочие расходы</b>			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	6,1%	16,0%





## 2.1. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	12,8%	16,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	10,4%	13,8%
3. Торговые площади	13,1%	11,5%	14,8%

Таблица 5. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	7,2%	21,6%
2. Стрит-ритейл	12,1%	5,6%	18,5%
3. Торговые площади	13,1%	6,3%	20,0%



Расчет доли стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 112, табл. 86)	9,00%
Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стр. 118, табл. 95)	7,00%
<b>Значение недозагрузки, принимаемое к расчету</b>	<b>8,00%</b>

Источники: Анализ Исполнителя



Таблица 86. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,79	0,68 - 0,91
2. Стрит-ритейл	0,81	0,70 - 0,90
3. Торговые площади	0,81	0,70 - 0,90

Таблица 87. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,80	0,68 - 0,91
2. Стрит-ритейл	0,80	0,69 - 0,91
3. Торговые площади	0,80	0,69 - 0,90

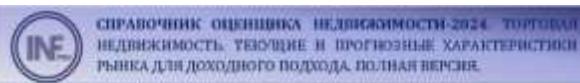


Таблица 93. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,78	0,68 - 0,89
2. Стрит-ритейл	0,79	0,69 - 0,89
3. Торговые площади	0,80	0,69 - 0,91

Таблица 94. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,81	0,73 - 0,89
2. Стрит-ритейл	0,81	0,74 - 0,88
3. Торговые площади	0,81	0,73 - 0,88

Таблица 95. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в аренде». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРЦ) и помещения в них	0,81	0,69 - 0,93
2. Стрит-ритейл	0,80	0,69 - 0,92
3. Торговые площади	0,82	0,70 - 0,93



Статистика рынка

## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (отбрасывано 11.10.2024 г.)

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

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, торговые места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отличии от объектов города tier-топ (Москва, Санкт-Петербург, районные городо-центры Московской и Ленинградской областей, городо-миллионки, краевых, областных и республиканских городо-центров, расположенных в плотной застройке города - на окраинной линии улиц с высоким автомобильным или железнодорожным трафиком)	Среднее значение	Объекты недвижимости низшего класса качества (С, D) в отличии от объектов tier-топ (Москва, Санкт-Петербург, районные городо-центры субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенных на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или железнодорожным трафиком)
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Общественные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,23

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон оценки коэффициент может быть сопоставлено принят в пределах;
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городо-центров Московской и Ленинградской областей, городо-миллионки, краевых, областных и республиканских городо-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты – Правила информации – Авторизация / личный доступ – Оформить/продлить подписку

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00  
55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2  
Страница 96 из 103

Financial Consulting Group

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

96

**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Помощь пользователям Мои объявления Базы недвижимости Статистика рынка Для агентов Оформление deals Экспертная оценка Анализ рынка Интеграция на рынке Планы и предложения

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческой зданий и помещений (опубликовано 01.07.2024 г.)

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

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночного расхода, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидки на торги.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, природные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество зданий, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отдаленном или очень отдаленном тех. состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех. состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованным сторонами коэффициент может быть согласованно принят в пределах;
- В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

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

← Назад Страница 97 из 103

Общая информация — Контакты Правовая информация Авторизация / личный доступ Оформить/удалить подписку



## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов Statielт на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тек состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города - на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,23

### Примечания

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находится объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

← Назад

Вперед →

Передан через Диадок 17.01.2025 17:58 GMT+03:00

55a95f19-77ea-4bad-a1de-6a5a4d3aa1c2

Страница 98 из 103

Financial

Consulting

Group



Корректировки коммерческо... Коэффициенты капитализаци... Сроки ликвидности объекто... Новая вкладка

statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-...

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для агентов Оформление тура Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, просторность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество зданий, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество зданий, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов Statiet на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

01.01.2024

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку



#### 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	А	В	С
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1.</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	10754	8012	5689
	Эксплуатационные расходы	7188	5688	3636
<b>1.2.</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	11620	9640	7224
	Эксплуатационные расходы	8180	6306	5016
<b>1.3.</b>	<b>Производственно – складские помещения</b>			
	Операционные расходы	4171	3823	2878
	Эксплуатационные расходы	3096	2597	1917
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1.</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	9086	7531	4795
<b>2.2.</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9864	7860	6213
<b>2.3.</b>	<b>Производственно – складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3034	2686	1977
	Эксплуатационные расходы	2339	2020	1343
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно – складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2382-3651	1851 - 3153	1340 - 2539

\* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 16% 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).



Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
	2024 март	2023 март	2022 март	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март
Московская область	2.3-5	2.5-4.5	2.3	2.3	5.8	5.7	4.4	3.3
Тульская область	3.5-5	4.8	3.4	3.5	6.30	6.8	6.7	
Под. офисные и торговые цели								
Москва	4.5-8	4.5	3.1-4.5	3.5	4.6	3.6	2.5	2.4
Московская область (торговые цели)	4.8	3.5	4.5-5	4.5	3.6	3.5	4.5	5.8
Под. производственно-складские цели								
Москва	3.5-5.5	3.5	2.8-4.5	3.5	3.6	4.7	4.4	4.7
Московская область	5.5-8	5.8	4.1-5.5	4.6	4.7	5.9	5.8	8.10
Помещения (данные)								
Производственные								
Иркутск	3.5-5	4.8	3.4	3.6	4.7	5.8	5.8	6.8
Иркутск	3.8	4.7	3.5-6	4.7	5.8	5.8	6.9	
Москва	4.5	4.5-8	3.1-4.5	4.5	4.6	5.8	5.7	6.9
Московская область (10-40 км. от МКАД)	3.8	5.7	3.2-7	5.9	6.20	8.11	7-10	6.9
Санкт-Петербург	4.7	5.8	4.3-8	5.8	5.8	7.9	6.8	5.8
Торговые								
Иркутск	3.5	4.7	4.5-7	4.7	3.6	4.6	4.3	3.5
Иркутск	3.8	3.7	4.3-8	4.6	4.6	4.7	2.4	4.3
Москва	3.5-5	4.3	4.4-8	4.6	3.6	4.7	3.4	3.7
Московская область (10-40 км. от МКАД)	5.7	6.9	5.5-6	3.7	4.8	3.5	5.8	4.7
Офисные								
Москва	3.5	3.5-6	3.5	3.5	3.8	4.8	3.7	4.8
Московская область (10-40 км. от МКАД)	5.7	5.7	5.5-7	5.8	6.8	6.9	7.9	7.11
Иркутск	6.7	6.8	4.5-7	4.7	4.6	-	-	-
Санкт-Петербург	5.8	5.7	4.4-7	4.8	4.8	5.7	4.8	4.7
Рестораны								
Москва	7.9	8.10	8.9	7.9	8.11	8.10	7.9	7.8
Московская область (10-40 км. от МКАД)	10.11	9.11	7.9	8.9	8.10	9.11	8.10	-



**Расчет ставки дисконтирования**

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26238, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ за последние 12 мес., с датой погашения 15.05.2041 г., средняя доходность за года по ним составила 14,55%

► Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят Согласно данным сборника рыночных корректировок - 2024 г. под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, данные по состоянию на март 2024 г.) и принят на уровне 5 месяцев (среднее значение по РФ для торговых центров). В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,0%

**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

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

**Расчет премии за инвестиционный менеджмент**

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

Источник: Анализ Исполнителя



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 21,6%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	14,55%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	6,06%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>21,6%</b>

Источники: Анализ Исполнителя



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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "Эф Си Джи" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	17.01.2025 17:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывый Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 37ff94b8-0ed6-4094-812e-fa45f401dd12 с 19.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	17.01.2025 18:04 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа