

21 марта 2025 г.

Отчет об оценке №20250321-2

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на
21 марта 2025 г.





Конфиденциально

21 марта 2025 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с Договором №02022024/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Заданием на оценку №3 от 13.03.2025 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 21 марта 2025 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 21 марта 2025 г. составила:

632 300 000 (Шестьсот тридцать два миллиона триста тысяч) руб., округленно без НДС.

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор



Ситников А. Д.

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



Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Основные факты и выводы	14
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	49



Объект оценки, включая права на Объект оценки

- ▶ Объект оценки: объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 +/- 30 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 +/- 1,3 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60 б (Советский округ)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 +/- 3,4 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание гаражей. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, 59 (Советский округ)
- ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются

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

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



<p>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (продолжение)</p>	<ul style="list-style-type: none">– Нежилое помещение Н11, назначение: нежилое, общая площадь 13 056,3 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, кадастровый номер: 62:29:0080010:301, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н11– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 +/- 30 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 +/- 1,3 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 606 (Советский округ)– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 +/- 3,4 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание гаражей. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, 59 (Советский округ)
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке</p>
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки</p>	<p>▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ»</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>	<p>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>▶ Справедливая стоимость</p>



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 – 21 марта 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

- ▶ 21 марта 2025 г.

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 Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом



Иные существенные допущения (продолжение)

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

Ограничения оценки

- ▶ Отсутствуют

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

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

Указание на форму составления отчета об оценке

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



Информация о применяемых стандартах оценки

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

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

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

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



Заказчик

- ▶ ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» (сокращенное название – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ»):
 - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469 / КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
 - 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: Страховой полис №0991R/776/51037/24, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с 01.01.2025 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 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.

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 12 из 132

Financial
Consulting
Group



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

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

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



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 +/- 30 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 +/- 1,3 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60 б (Советский округ)– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 +/- 3,4 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание гаражей. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, 59 (Советский округ)
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Договор №02022024/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Задание на оценку №3 от 13.03.2025 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20250321-2 от 21 марта 2025 г.
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 21 марта 2025 г.
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 13 марта 2025 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

▶ 632 300 000 руб. без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ **632 300 000 (Шестьсот тридцать два миллиона триста тысяч) руб. без НДС**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

▶ Отчет предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ»



Итоговые значения справедливой стоимости			
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС / НДС не обл.
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	31 184 300
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	6 506 500
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	135 862 200
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	34 005 800
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	21 403 400
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	8 085 500
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	17 165 900
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	12 856 400
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	31 969 600
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	276 353 400
Итого по нежилым помещениям		27 184,4	575 393 000
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	46 643 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	1 982 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	8 282 000
Итого по земельным участкам		9 043,0	56 907 000
Итого			632 300 000

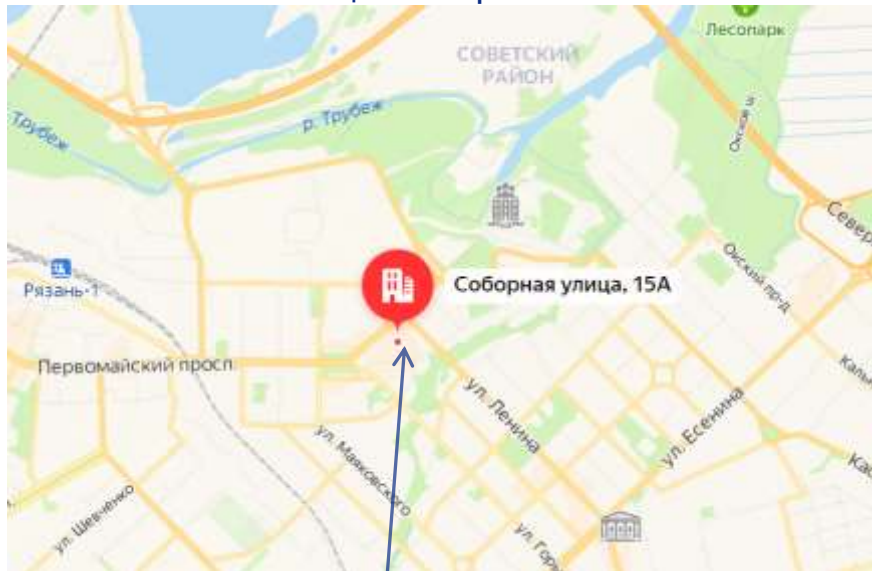
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	18
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	49



Местоположение Объекта оценки на карте г. Рязани



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 +/- 30 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 +/- 1.3 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60 б (Советский округ)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 +/- 3.4 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание гаражей. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, 59 (Советский округ)

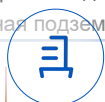
Основные характеристики здания и его местоположения

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

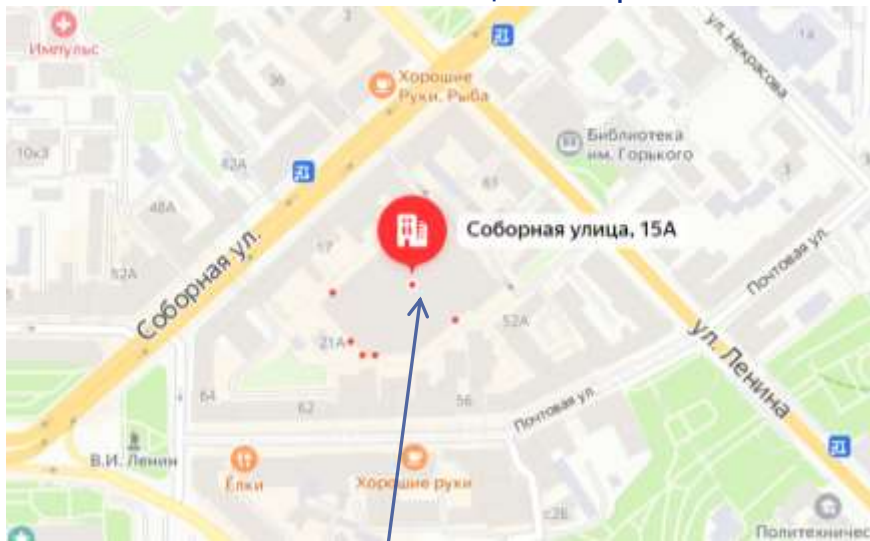
Источники: Анализ Исполнителя, данные открытых источников, данные Компании

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 18 из 132



Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

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

Описание помещений, входящих в состав Объекта оценки					
Наименование помещения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Этаж	Площадь, кв. м	
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	72 598 000	1	1 473,3	
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	11 648 000	1	307,4	
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	104 396 000	подвал	6 418,8	
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	45 963 000	3, 4	1 606,6	
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	31 157 000	3	1 011,2	
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	14 039 000	2	382,0	
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	26 423 000	2	811,0	
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	20 307 000	3	607,4	
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	66 401 000	3	1 510,4	
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	307 777 000	1-4, подвал	13 056,3	
Итого		700 709 000		27 184,40	

Источники: Анализ Исполнителя, данные Компании



Земельные участки на кадастровой карте



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

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

Описание земельных участков

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 06.12.2022 г. на земельные участки и на нежилые помещения
- ▶ Выписка из ЕГРН от 03.02.2023 г. на нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080010:301
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисное здание от 25.04.2011 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах по состоянию на Дату оценки
- ▶ Полис страхования №SYS2721104250 от 05.12.2024 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 1

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 20 из 132



Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 +/- 30 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 +/- 1,3 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60 б (Советский округ)
- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 +/- 3,4 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание гаражей. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, 59 (Советский округ)
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки используется в качестве торговых помещений
- ▶ Местоположение объектов недвижимого имущества можно охарактеризовать как хорошее:
 - Расстояние относительно крупных магистралей: располагается вблизи Соборной улицы, в Советском районе г. Рязани
 - Окружающая застройка – жилая, торгово-офисная, общественно-деловая
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещений: нежилые помещения в здании торгового центра «Малина», общей площадью 27 184,4 кв. м, высота потолков: от 2,54 до 6,00 м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии
- ▶ Земельные участки, принадлежащие Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» на праве собственности, относятся к категории «земли населенных пунктов» и видам разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра; для обслуживания автостоянки; для обслуживания гаражей. Имеющиеся на земельных участках объекты капитального строительства представляют собой единый объект недвижимости. Наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее назначение
- ▶ Учитывая особенности местоположения (Объект оценки расположен на улице Соборной), текущее назначение (нежилое здание торгового назначения), общее состояние и архитектурно-планировочное решение здания, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости г. Рязани, наиболее выгодным и эффективным использованием Объекта оценки, будет его использование в соответствии с назначением: в качестве нежилого помещения торгового назначения

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11, GMT+03:00,
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 21 из 132

Financial
Consulting
Group



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	23
▶ Краткая характеристика региона	26
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	27
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	29
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	31
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	49



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	8,4%	11,9%	7,4%	9,2%	6,0%	4,5%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	21,3%	14,6%	10,4%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	17,5%	11,6%	7,6%	7,1%

Источник: ЦБ РФ

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

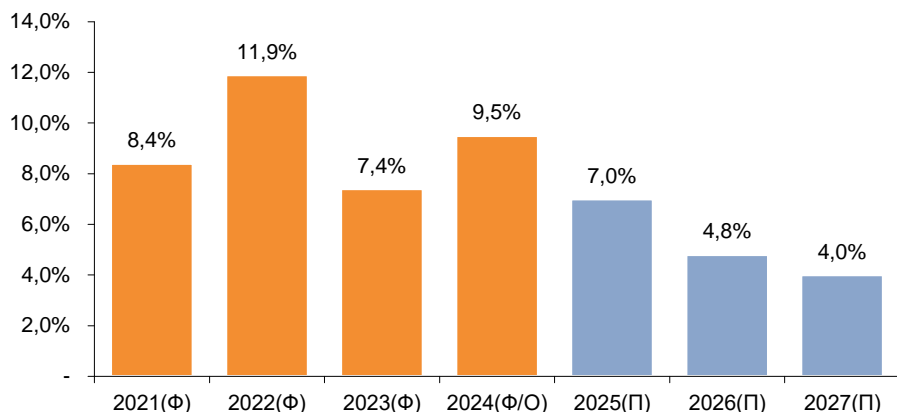
Общая информация

- По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г
- Индекс промышленного производства в январе 2025 г. вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г
- В январе 2025 г. высокие показатели роста продемонстрировал объем строительных работ. Рост составил 7,4% г/г
- Объем оптовой торговли превысил уровень 2024 г. на +2,2% г/г
- Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г
- В январе 2025 г. грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г. Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении
- Объем платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г
- Обрабатывающая промышленность в январе сохранила высокий прирост выпуска: +7,0% г/г. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в январе внес машиностроительный комплекс (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,5 п.п.), обеспечив более 35% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Рост производства комплекса продолжает оставаться двузначным: +15,6% г/г

- Темпы роста металлургического комплекса (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.) в январе составили +6,8% г/г
- Рост химической промышленности в январе составил +7,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,8 п.п.). Внутри комплекса наибольшие темпы роста в январе в производстве лекарственных средств (рост на +22,8% г/г) и производстве химических веществ и продуктов (рост на +6,1% г/г). В производстве резиновых и пластмассовых изделий ситуация в январе улучшилась: рост на +1,5% г/г
- Рост выпуска пищевой промышленности в январе составил +2,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). В январе в производстве пищевых продуктов рост выпуска составил +1,7% г/г, в производстве напитков – +0,6% г/г
- Деревообрабатывающий комплекс в январе показал рост на +1,5% г/г. Рост полиграфической деятельности составил +2,0% г/г. Производство бумаги и бумажных изделий выросло на +3,2% г/г
- Выпуск добывающего сектора в январе составил -2,1% г/г. Крупные подотрасли сохранили рост добычи: добыча угля (+5,9% г/г), добыча металлических руд (+4,6% г/г), добыча прочих полезных ископаемых (+2,5% г/г)
- По данным ЦБ РФ, в декабре 2024 – январе 2025 г. сохранились высокие темпы роста потребительских цен. Это обусловлено прежде всего активизацией потребительского спроса, который по-прежнему превышает возможности увеличения предложения товаров и услуг
- Существенный вклад в рост цен вносят факторы на стороне предложения, связанные с новыми санкционными ограничениями, индексацией регулируемых цен, тарифов и сборов и снижением урожая. В декабре 2024 г. также усилился перенос в цены ранее произошедшего ослабления рубля
- Потребительский сектор экономики сохраняет позитивную динамику, за исключением сегмента автомобилей и рынка жилья, где перегрев спроса за счет кредита был наиболее заметен. Нормализация кредитования и бюджета в 2025 г. замедлит рост агрегированного спроса в экономике до более устойчивых уровней. На динамике потребительского спроса это также скажется, но с определенной задержкой
- В начале января 2025 г. рост цен остался высоким, хотя значительное влияние на динамику цен оказали разовые факторы. Признаки перехода к устойчивому замедлению роста цен пока отсутствуют
- В январе 2025 г., согласно недельным данным, рост потребительских цен оставался высоким относительно прошлых лет. С 1 по 27 января цены выросли на 1,14%

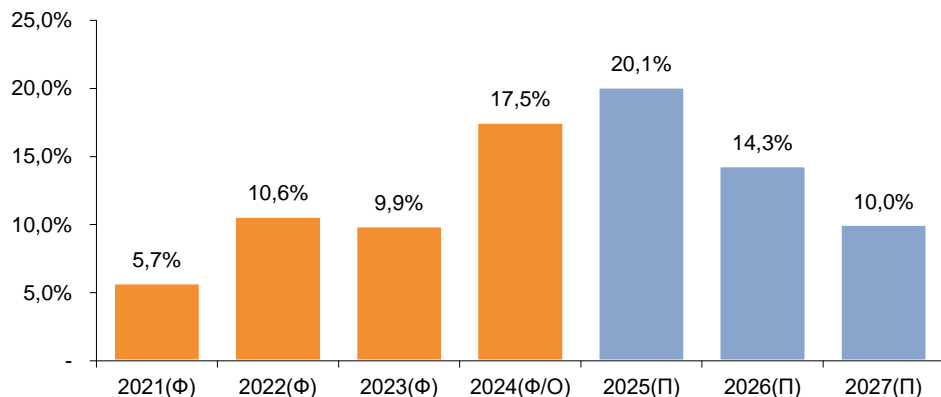


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

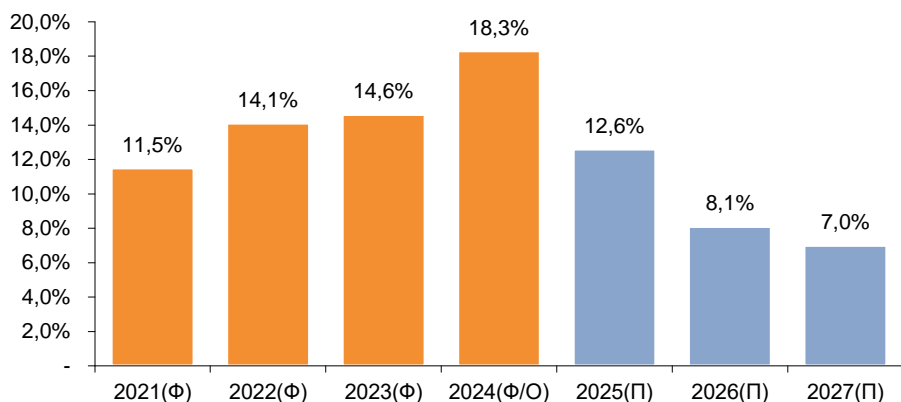
- ▶ Согласно данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, в январе повысилась до 9,5% после 9,2% в декабре. На более коротком трехлетнем интервале оценка выросла до 10,1% с 10%
- ▶ Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции в январе снизилось. Медианный рост цен также замедлился до 7,5% с 8,0% в годовом выражении в декабре
- ▶ Показатели устойчивого ценового давления остаются заметно выше цели по инфляции. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика будет способствовать снижению инфляции до 4% в 2026 г. и ее нахождению вблизи цели в дальнейшем

Платежный баланс

- ▶ По данным ЦБ РФ, профицит баланса внешней торговли товарами вырос на 2,5 млрд долл. США до 18,5 млрд долл. США относительно соответствующего периода 2024 г. в основном за счет снижения импорта; оценка за январь была повышена в части экспорта, в то время как в части импорта товаров – снижена с учетом поступивших отчетных данных
- ▶ Дефицит баланса услуг сложился на уровне, близком к прошлогоднему - 4,5 млрд долл. США, против 4,7 млрд долл. США в январе – феврале 2024 г.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов расширился до 3,2 млрд долл. США (2,7 млрд долл. США годом ранее)
- ▶ Иностранские активы (исключая резервные активы) увеличились на 12,1 млрд долл. США (на 8,0 млрд долл. США годом ранее), их основной объем представлен прочими инвестициями
- ▶ Внешние обязательства экономики выросли на 2,8 млрд долл. США против снижения на 2,6 млрд долл. США в январе – феврале 2024 г.: сказалось увеличение суммы прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы сократились на 4,4 млрд долл. США (на 2,9 млрд долл. США годом ранее)

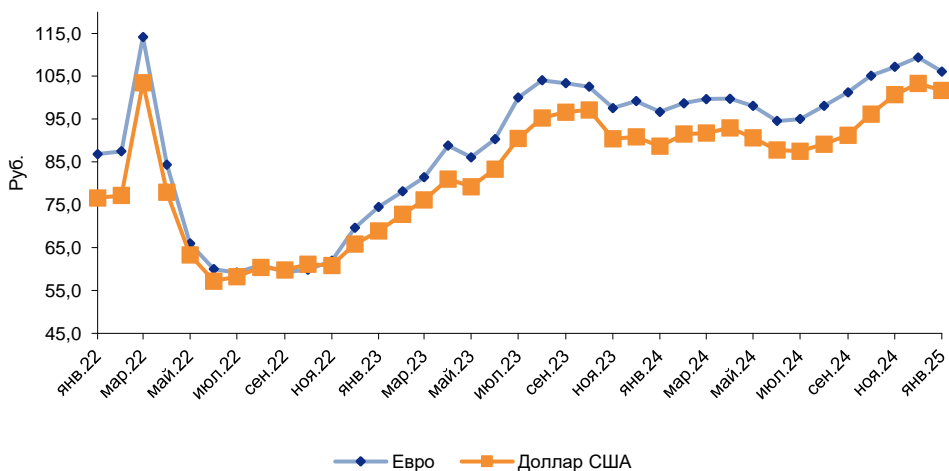


Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, Ф/О – факт/оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2022 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в январе 2025 г. ситуация на рынке труда остается стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы
- ▶ В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 руб., в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 г. номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 руб., реальная – выросла на +9,1% г/г
- ▶ Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7% в год в 2025-2027 гг. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8% в год
- ▶ В 2025–2027 гг. ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 г. в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 руб.

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в январе по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару усилился на 1,6% по номинальному курсу после ослабления в декабре на 2,6% относительно ноября. Средний номинальный курс доллара в январе равнялся 101,68 руб. (против 103,3 руб. в декабре), средний курс с начала 2024 г. – 93,3 руб. за долл. США
- ▶ Средний номинальный курс евро в январе усилился на 3,0% по сравнению с прошлым месяцем и составил – 106,1 руб. (против 109,37 руб. в декабре). Средний курс за январь – декабрь 2024 г. – 100,73 руб. за евро
- ▶ Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2025 г. – 102 руб./долл. США, на 2026 г. – 104 руб./долл. и на 2027 г. – 106,6 руб./долл.

По данным Минэкономразвития России, в январе 2025 г. ВВП превысил уровень 2024 г. на +3,0% г/г. В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 г. темпы инфляции ожидаются на уровне 6,0% г/г (на конец 2025 г.), также ожидается, что к 2027 г. инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 25 из 132

Financial

Consulting

Group



Герб г. Рязани



Источник: Открытые источники

Схема г. Рязани



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Рязань — город в России, административный центр Рязанской области и Рязанского муниципального района. Население (оценка) — 528 599 чел. на 2025 г.
- ▶ Расположен на высоком правом берегу Оки при впадении в нее реки Трубуж, в центре Восточно-Европейской равнины. Город является научным, военным и промышленным центром

Экономика

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

Транспорт

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

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00

16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 26 из 132

Financial

Consulting

Group



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 +/- 30 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 +/- 1,3 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60 б (Советский округ)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 +/- 3,4 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание гаражей. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, 59 (Советский округ)
- ▶ Так как оценка стоимости объекта может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

Ценообразующие факторы

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

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
 - Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки, экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
 - Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях цен. Тердан через Диадок 24.03.2025 07:11:03 МП 03:00 16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956 Страница 27 из 132
- Объекта оценки в части применения подходов к оценке»

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (2/2)

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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

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



Основные индикаторы рынка				
	2022	2023	2024	2025 (П)
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	30	30	31	32
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	19	19	19	20
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	268	289	383	815
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м	146	202	210	315
Количество открытых ТЦ в России, штук	21	21	28	49
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	201	201	214	220

Источник: Nikoliers
Примеч.: П - прогноз

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

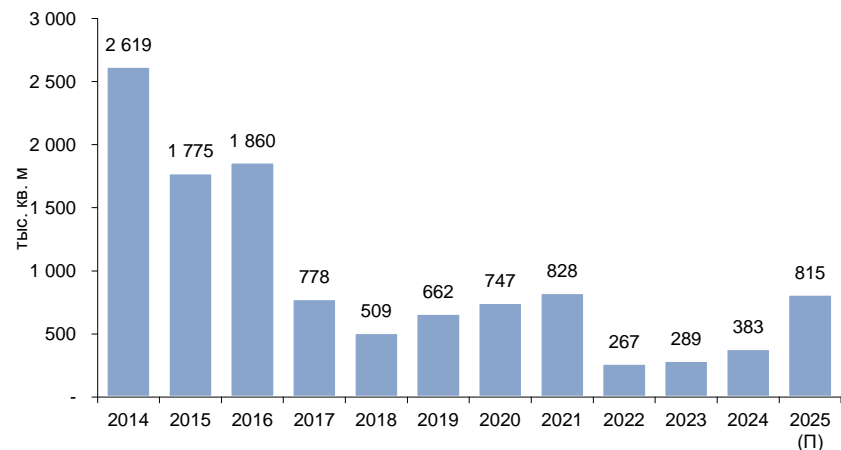
Предложение

- ▶ По данным Nikoliers, по итогам 2024 г. объем нового предложения в России, за исключением Московского региона и Санкт-Петербургской агломерации, составил 210 тыс. кв. м, что оказалось выше результата 2022 г. на 44%, но на уровне результата 2023 г. Среди крупнейших открытий можно выделить ТРЦ «Пазл» в Пятигорске (GLA 30 тыс. кв. м), ТРЦ «Любимово Молл» в Краснодаре (GLA 27,8 тыс. кв. м), ТРЦ «Лев» в Пензе (GLA 22,5 тыс. кв. м)
- ▶ По оценкам аналитиков Nikoliers, в 2025 г. ожидается рост объемов ввода в полтора раза, до отметки в 315 тыс. кв. м. При этом 60% открытий придутся на крупные города (население более 500 тыс. человек), 11% – на города с населением 300-500 тыс. человек, 14% – на города с населением 100-300 тыс. человек и 15% – на населенные пункты менее 100 тыс. человек
- ▶ В 2025 г. наибольший прирост коэффициента обеспеченности торговыми площадями среди городов-миллионников продемонстрируют Екатеринбург (+90 кв. м на 1 000 чел.), Краснодар (+29 кв. м на 1 000 чел.), Ростов-на-Дону (+22 кв. м на 1 000 чел.) и Пермь (+21 кв. м на 1 000 чел.). Тройка наименее обеспеченных торговыми площадями городов-миллионников останется прежней, в сравнении с концом 2023 г. изменится лишь последовательность: Пермь, Омск и Волгоград

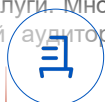
Спрос

- ▶ **Продуктовый ритейл.** Размер продуктовых магазинов в торговых центрах уменьшается, доля занимаемых площадей данной категории операторов снижается. Стремительно растет сегмент E-Grocery, продуктовые ритейлеры увеличивают зону покрытия, сокращают время доставки и развивают омниканальность
- ▶ **Общественное питание.** Продолжают открываться фуд-холлы на базе торговых центров, данная концепция позволяет вдохнуть новую жизнь в ТЦ и привлечь дополнительный трафик. Арендаторы категории «Общественное питание» активно и довольно успешно коллаборируют с фитнесом и fashion
- ▶ **Товары для спорта и wellness.** Рынок «Товары для спорта» потерял много крупных иностранных брендов за последние несколько лет, что открывает возможности для новых игроков занимать данную нишу. В 2025 г. ожидается выход итальянского бренда спортивной одежды Карра. Совместные коллаборации операторов «Фитнес» и «Товары для спорта» стимулируют развитие сектора
- ▶ **Одежда и обувь.** Экспансия российских и иностранных брендов замедляется. Fashion-операторы будут улучшать дизайн точек продаж, а также экспериментировать с кооперацией с брендами других профилей. Неэффективные площади высвобождаются, что может сказаться незначительным повышением вакансии в ТЦ
- ▶ **Развлечения.** Киноиндустрия не восстановилась до конца. Она продолжает адаптацию к низким форматам залов и развивает VIP-услуги. Многие собственники смещают фокус на развлечения для детей и подростков, киберспортивные клубы. Набирают популярность боулинг, VR-пространства, киберспортивные клубы

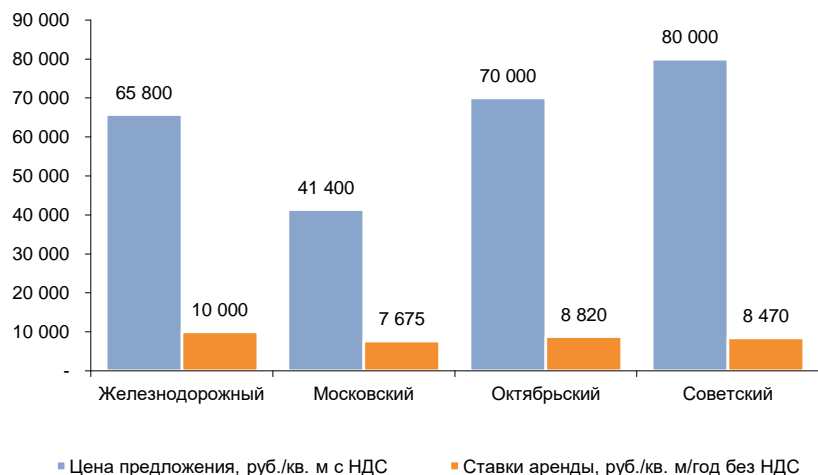
Объем ввода торговых площадей в России



Источник: Nikoliers
Примеч.: П - прогноз

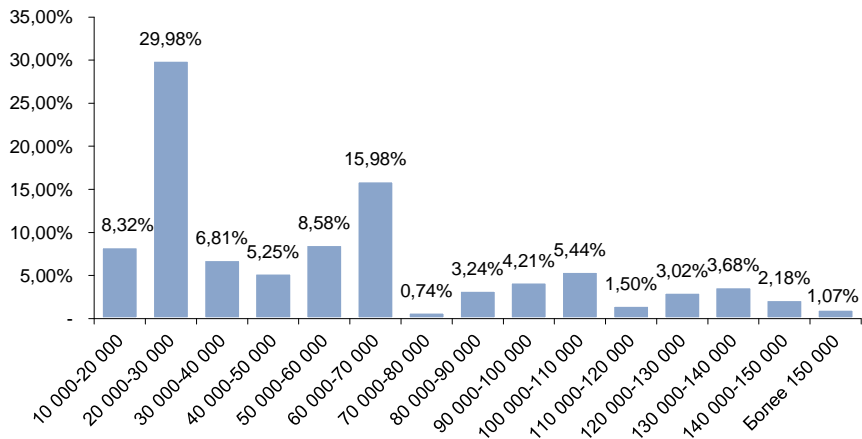


Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Рязани



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

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



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

Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани

Продажа

- ▶ Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 16 700 до 163 200 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 68 800 руб., а среднее 73 700 руб. за 1 кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Рязани зафиксирован в Советском районе, медиана составила 80 000 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 41 400 руб./кв. м с учетом НДС
- ▶ Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 61 400 до 68 800 руб./кв. м, с усредненным значением 64 600 руб./кв. м
- ▶ Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 20 000 – 30 000 рублей с НДС за 1 кв. м

Аренда

- ▶ Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 000 до 24 000 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 9 100 руб., а среднее значение 9 500 руб. за 1 кв. м/год без НДС
- ▶ Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Железнодорожном районе, медианное значение составило 10 000 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 675 руб./кв. м/год без учета НДС
- ▶ Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугодия находилась в диапазоне от 8 800 до 9 500 руб./кв. м/год, с усредненным значением 9 100 руб./кв. м/год
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв. м/год без НДС

Предложения по продаже торговых центров и помещений в торговых центрах

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Рязанская область, Рязань, улица Свободы, 35	119,0	7 500 000	63 025	https://www.cian.ru/sale/commercial/314497620
Рязанская область, Рязань, улица Новоселов, 35А	150,0	8 500 000	56 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/312711425
Рязанская область, Рязань, улица Маяковского, 49	51,0	3 200 000	62 745	https://www.cian.ru/sale/commercial/308786197
Рязанская область, Рязань, Забайкальская улица, 24	2,0	250 000	125 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309529764
Рязанская область, Рязань, район Строитель тер., улица Поселковая, 9	94,0	2 800 004	29 787	https://www.cian.ru/sale/commercial/304539683
Рязанская область, Рязань, проезд Яблочкова, 4Б	54,8	70 000	1 277	https://www.cian.ru/sale/commercial/312714493
Рязанская область, Рязань, Быстрецкая улица, 25	316,0	3 900 000	12 342	https://www.cian.ru/sale/commercial/304776132
Рязанская область, Рязань, проезд Яблочкова, 4Б	56,0	4 200 000	75 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/310318247
Рязанская область, Рязань, проезд Яблочкова, 4Б	85,0	5 500 000	64 706	https://www.cian.ru/sale/commercial/309726635
Рязанская область, Рязань, проезд Яблочкова, 4Б	85,0	7 225 000	85 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/309709509
Рязанская область, Рязань, улица Право-Лыбедская, 40	450,0	11 900 000	26 444	https://www.cian.ru/sale/commercial/309200106
Рязанская область, Рязань, пос. Мехзавода, 1А	500,4	35 000 000	69 944	https://www.cian.ru/sale/commercial/310814368
Рязанская область, Рязань, Авиационная улица, 19	330,0	47 000 000	142 424	https://www.cian.ru/sale/commercial/293933960
Рязанская область, Рязань, улица Гагарина, 25	500,0	53 000 000	106 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/308585925
Рязанская область, Рязань, Станкозаводская улица, 31	2 566,8	65 000 000	25 323	https://www.cian.ru/sale/commercial/306797323
Рязанская область, Рязань, улица Новоселов, 21	2 000,0	130 000 000	65 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/299918350
Минимальное значение			1 277	
Максимальное значение			142 424	
Среднее значение			63 168	

Источник: анализ Исполнителя

- В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 63 168 руб./кв. м, минимальное значение составило 1 277 руб./кв. м, максимальное значение составило 142 424 руб./кв. м



Предложения по аренде торговых объектов в Рязанской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Рязань, Первомайский проспект, 47/1	27,0	25 000	11 111	https://www.cian.ru/rent/commercial/312923561
Рязань, Старобрядческий проезд, 1с3	40,0	50 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/312712046
Рязань, Академик ЖК	56,0	56 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/304194929
Рязань, Октябрьская улица, 4	72,0	72 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310509876
Рязань, Соборная улица, 13	80,0	70 000	10 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/292842934
Рязань, проезд Окский, 7Б	83,0	80 000	11 566	https://www.cian.ru/rent/commercial/302156727
Рязанский район, Дядьковское с/пос, с. Дядьково, улица Грачи, 54А/3	15,0	15 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300733490
Рязань, Песочня тер., улица Вишневая, 21к1	19,0	13 800	8 716	https://www.cian.ru/rent/commercial/312228388
Рязань, Песочня терр., ул. Зубковой, 25А	16,0	10 000	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/310554226
Рязань, улица Дзержинского, 68	18,0	18 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302543785
Рязань, улица Полетаева, 33	15,0	20 000	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302403610
Рязань, Московское шоссе, 31А	21,0	21 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300141542
Рязань, Вокзальная улица, 51А	300,0	180 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/261282855
Рязань, улица Попова, 3	25,0	25 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302401977
Рязань, Песочня терр., улица Зубковой, 27к4	81,0	50 000	7 407	https://www.cian.ru/rent/commercial/308548543
Рязань, Народный бульвар, 2	10,0	20 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310605995
Рязань, Московское шоссе, 31А	21,0	21 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/300141542
Рязань, улица Семчинская, 2	20,0	25 000	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310606131
Рязань, улица Свободы, 75	30,8	30 000	11 688	https://www.cian.ru/rent/commercial/312660745
Рязань, Ситниковская улица, 126Б	10,0	15 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311606421
Рязань, Московское шоссе, 21	10,0	30 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/251263153
Рязань, улица Семинарская, 33	92,0	34 400	4 487	https://www.cian.ru/rent/commercial/302276585
Рязань, площадь Монастырская, 10	50,0	50 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311019384
Рязань, улица Новоселов, 30А	34,0	70 000	24 706	https://www.cian.ru/rent/commercial/310415846
Рязань, улица Новоселов, 21А	18,0	41 000	27 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/302444125
Рязань, Первомайский проспект, 64	60,8	45 000	8 882	https://www.cian.ru/rent/commercial/313068757
Рязань, Первомайский проспект, 64	75,0	100 000	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311325088
Рязань, Первомайский проспект, 64	55,0	45 000	9 818	https://www.cian.ru/rent/commercial/300589191
Рязань, улица Бирюзова, 11	72,5	44 950	7 440	https://www.cian.ru/rent/commercial/273334517
Рязань, улица Новаторов, 2к4	30,0	18 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/307850736
Рязань, улица Урицкого, 33	109,0	85 000	9 358	https://www.cian.ru/rent/commercial/313859398

Источник: анализ Исполнителя



Предложения по аренде торговых объектов в Рязанской области (продолжение)				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Рязань, Татарская улица, 51/15	170,0	75 000	5 294	https://www.cian.ru/rent/commercial/312923558
Рязань, улица Циолковского, 4	100,0	130 000	15 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/311016770
Рязань, Московский р-н, улица Новаторов, 2	50,0	60 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/300912751
Рязань, Красноярская улица, 15	100,0	100 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/302946991
Рязань, Соборная улица, 13	80,0	70 000	10 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/292842934
Рязань, улица Есенина, 21	100,0	100 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/314060925
Рязань, Московское шоссе, 21	58,0	150 000	31 034	https://www.cian.ru/rent/commercial/309932047
Рязань, Первомайский проспект, 66	150,0	120 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/309822939
Рыбновский район, Рыбное, улица Лесная, 41	980,0	500 000	6 122	https://www.cian.ru/rent/commercial/304791341
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	112,0	82 320	8 820	https://www.cian.ru/rent/commercial/313617949
Рязань, Первомайский проспект, 57	102,6	85 000	9 942	https://www.cian.ru/rent/commercial/313270080
Рязань, Сенная улица, 2	129,0	96 750	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/298501613
Рязань, Быстрецкая улица, 12	300,0	150 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/258569586
Рязань, улица Новоселов, 35А	150,0	75 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/311515577
Рязань, Касимовское шоссе, 20	149,0	140 000	11 275	https://www.cian.ru/rent/commercial/312772288
Рязань, Октябрьская улица, 65	172,0	100 000	6 977	https://www.cian.ru/rent/commercial/300707982
Рязань, Первомайский проспект, 66	100,0	110 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/302313621
Рязань, Октябрьская улица, 43	200,0	110 000	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/273134753
Рязань, Комбайновая улица, 2/7	256,0	220 000	10 313	https://www.cian.ru/rent/commercial/312923560
Рязань, Старореченская улица, 1к2	462,0	115 500	3 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250910325
Рязань, Московский р-н, улица Костычева, 2к1	125,6	80 000	7 643	https://www.cian.ru/rent/commercial/302069101
Рязань, Первомайский проспект, 57	234,0	150 000	7 692	https://www.cian.ru/rent/commercial/292054298
Рязань, проезд Яблочкова, 6	396,0	286 000	8 667	https://www.cian.ru/rent/commercial/300870317
Рязань, улица Гагарина, 75	170,0	400 000	28 235	https://www.cian.ru/rent/commercial/303460175
Рязань, Окружная дорога, 185-й км, 2АлитВ	700,0	450 000	7 714	https://www.cian.ru/rent/commercial/303950473
Рязань, улица Есенина, 112	400,0	395 000	11 850	https://www.cian.ru/rent/commercial/312687828
Рязань, Станкозаводская улица, 31	550,0	533 500	11 640	https://www.cian.ru/rent/commercial/298827716
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	2 000,0	600 000	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/313615364
Минимальное значение			3 000	
Максимальное значение			36 000	
Среднее значение			11 960	

Источник: анализ Исполнителя



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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Рязань, Московское ш., 51/2	5,0	15 000	36 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ot_5m2_s_oborudovaniemovoschitabakmoloko_4385037961
Рязань, Московское ш., 21	10,0	65 000	78 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_10_m_2992169604
Рязань, Московское ш., 21	6,3	35 000	67 200	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_6.25_m_3760104574
Рязань, Московское ш., 65А	10,0	35 000	42 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_m5_moll_torgovaya_ploschad_10_m_2192185815
Рязань, район Приокский, Октябрьская ул., 55	8,0	24 000	36 000	https://ryazan.cian.ru/rent/commercial/310419484/
Ярославль, ул. Победы, 41	6,0	70 000	140 000	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_aura_torgovaya_ploschad_9_m_791937560
Тверь, р-н Московский, Октябрьский просп., 103	10,0	100 000	120 000	https://tver.cian.ru/rent/commercial/291996790/
Коломна, ул. Октябрьской Революции, 362	10,0	50 000	60 000	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_10_m_4129842047
Липецк, Советский, ул. Гагарина, 55/4	8,0	40 000	60 000	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_2095129648
Минимальное значение			36 000	
Максимальное значение			140 000	
Среднее значение			71 022	

Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология оценки	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	49



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

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

Термины и определения, используемые в отчете

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

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

Подходы к оценке (ФСО V)

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

Виды стоимости (ФСО II)

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



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

Основные этапы оценки (ФСО III)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

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

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

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

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

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



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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее 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



Методология оценки прав на земельные участки

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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

Условия применения метода сравнения продаж

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

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

Условия применения метода распределения

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

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

Условия применения метода выделения

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



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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

Условия применения метода остатка

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

Условия применения метода капитализации дохода

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

Условия применения метода предполагаемого использования

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

Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости Объекта оценки

▶ Затратный подход

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

▶ Сравнительный подход

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

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

▶ Доходный подход

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

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

▶ В рамках выбранного доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков

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

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

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:

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

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

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

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 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 285 дней, т.к. Датой оценки является 21.03.2025 г. Таким образом, прогнозный период длится с 22.03.2025 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, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Управляющей компании. Арендная ставка включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы с учетом НДС

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 27 184,4 кв. м. По данным Управляющей компании арендопригодная площадь составляет 15 049,99 кв. м, а арендуемая площадь – 12 995,09 кв. м., вакантная площадь составляет – 2 039,4 кв. м. Таким образом, фактическая вакансия составляет 13,56%
- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», под ред. Лейфера Л. А., 2024 г., стр. 34, табл. 4) процент вакансии составляет от 12,8% до 16,0%, среднее значение – 14,4%. Ввиду вышесказанного, уровень вакансии Объекта оценки находится в рыночном диапазоне

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы
- ▶ Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, рекламы и аренды паркинга. Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Управляющей компании по среднемесячному значению арендной платы, умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход от сдачи помещений, островков и прочих мест в аренду учитывался с учетом фактической недозагрузки и составил 138 439 тыс. руб./год без НДС
- ▶ Доход от паркинга составил 17 650 руб./год без НДС
- ▶ Размер возмещаемых коммунальных платежей составил 23 742 тыс. руб./год без НДС

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 43 из 132



- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что основной объем фактических арендных ставок соответствует рыночным реалиям (от 3 до 140 тыс. руб./кв. м/год с НДС). Фактический реестр арендаторов содержит несколько договоров, арендные ставки которых находятся вне диапазона рыночных показателей, что связано со специфическими условиями договоров для размещения терминалов и компаний, деятельность которых направлена на повышение лояльности аудитории и повышение трафика

Определение операционных расходов

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

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 60% затрат на все коммунальные услуги. По данным Управляющей компании средние затраты на коммунальные услуги составляют 39 570 тыс. руб./год без НДС
- ▶ Эксплуатационные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 30 735 тыс. руб./год без НДС

Определение величины налога на имущество

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

Определение величины земельного налога

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

Резерв на замещение

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

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

где:

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

где $Kэ$ — стоимость короткоживущих элементов

Расчет резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	27 184,4
Затраты на ремонт, руб./кв. м*	8 600
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	19,99%
Фактор фонда возмещения	0,0324
Итого, руб./год без НДС	7 569 301

Источники: Анализ Исполнителя

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

** www.baurum.ru

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00

16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 44 из 132

Financial

Consulting

Group



Вознаграждение управляющей компании

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

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Управляющей компании (полис по страхованию имущества №SYS2505045755 от 25.12.2023) и составили 223 тыс. руб./год без НДС
- Расчет операционных расходов представлен в таблице далее
- Расчет ставки дисконтирования представлен в Приложении 5

Определение долгосрочного темпа роста

- Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2029 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Ставка капитализации рассчитывалась на основании рыночных данных и составила 13,47%, расчет приведен в таблице далее

Ставки капитализации для торговой недвижимости Московского региона

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение экспертов-оценщиков (табл. 29, стр. 57)	5,30%	13,10%	9,20%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Коллективное мнение сотрудников банков (табл. 39, стр. 62)	7,60%	14,30%	10,90%
NF Group, 2024	10,00%	13,00%	11,50%
Среднее значение	7,63%	13,47%	10,53%

- Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом**
- Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила
632 300 000 руб., без НДС.



Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	21.03.2025-31.12.2025	2026	2027	2028	2029	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Действительный валовой доход, руб./год, без НДС	179 831 006	140 415 991	188 462 894	196 001 410	203 841 467	211 995 125	220 474 929
Арендные платежи (постоянная часть)	138 439 154	108 096 326	145 084 234	150 887 603	156 923 107	163 200 031	169 728 032
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	23 742 170	18 538 407	24 881 794	25 877 066	26 912 149	27 988 635	29 108 180
Доход от паркинга	17 649 681	13 781 258	18 496 866	19 236 741	20 006 211	20 806 459	21 638 717
Операционные расходы, руб./год без НДС	94 518 804	73 802 354	98 359 755	101 714 185	105 202 793	108 830 944	112 604 222
Эксплуатационные расходы	30 734 700	23 998 327	32 209 965	33 498 364	34 838 298	36 231 830	37 681 103
Коммунальные расходы	39 570 283	30 897 345	41 469 657	43 128 443	44 853 581	46 647 724	48 513 633
Налог на имущество (помещения)	14 014 180	10 942 579	14 014 180	14 014 180	14 014 180	14 014 180	14 014 180
Земельный налог	484 815	378 554	484 815	484 815	484 815	484 815	484 815
Резерв на замещение	7 569 301	5 910 276	7 932 627	8 249 933	8 579 930	8 923 127	9 280 052
Страхование	347 215	271 113	363 881	378 437	393 574	409 317	425 690
Вознаграждение управляющей компании	1 798 310	1 404 160	1 884 629	1 960 014	2 038 415	2 119 951	2 204 749
Чистый операционный доход, руб/год, без НДС		66 613 637	90 103 139	94 287 225	98 638 674	103 164 181	107 870 707
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		19,99%	19,99%	19,99%	19,99%	19,99%	19,99%
<i>Ставка капитализации, %</i>							13,47%
Период дисконтирования		0,39	1,28	2,28	3,28	4,28	4,78
Фактор текущей стоимости		0,9313	0,7918	0,6599	0,5500	0,4583	0,4184
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		62 038 697	71 345 185	62 219 856	54 246 882	47 283 312	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							297 133 931
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							801 020 099
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							335 156 825
Справедливая стоимость, руб. без НДС							632 300 000

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	48
Приложения	49



Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	632 300 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС			632 300 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговые значения справедливой стоимости			
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС / НДС не обл.
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	31 184 300
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	6 506 500
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	135 862 200
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	34 005 800
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	21 403 400
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	8 085 500
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	17 165 900
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	12 856 400
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	31 969 600
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	276 353 400
Итого по нежилым помещениям		27 184,4	575 393 000
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	46 643 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	1 982 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	8 282 000
Итого по земельным участкам		9 043,0	56 907 000
Итого			632 300 000

Источник: анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования затратного и сравнительного подходов к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- ▶ Поскольку в рамках расчета справедливой стоимости Объекта оценки использовался лишь доходный подход, который учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить ему вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования приведены в таблице
- ▶ Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2024 («Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2024 г., стр. 106, табл. 80). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания, то Исполнителем принято решение использовать минимальное значения диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,1 (=1-0,90), коэффициент доли улучшений соответственно – 0,9
- ▶ Справедливая стоимость помещений в составе единого объекта недвижимости распределялась пропорционально площади помещения
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

632 300 000 руб., без НДС.



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	17
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	22
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	



Полисы страхования ответственности

ПОЛИС № 0991R/776/20489/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		20.10.2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20489/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 5 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40707018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525933	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 06147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помещ. 1в ИНН 7736549656 / КПП 770901001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 501 000 000.00 руб. (Пятьсот 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 на территории законодательства 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 требования 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 заключением и/или прекращением (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленные на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществление оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующим требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российские Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Группа Финансового Консультирования"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артура Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования) Жубковой Ирины Владимировны, действующего на основании доверенности №1342/23Н от «01» апреля 2023 г.	

Договор (Первичный Полис) № 0991R/776/20115/21
 Иск. Контракт О.В. +74957580999 854330

Иск. Контракт О.В. +74957580999 854330

ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
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 оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, ин-тер. муниципальный округ Давыдовский, пр-кт Лесной, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40707018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525933	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Ситников Артур Дмитриевич Адрес регистрации или ИФН: 505101153481	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленных 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 установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) за обязательства, возникшие вследствие причинения ущерба значимому заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением и/или прекращением (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователем, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), ограниченного данным объектом, впервые предъявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российские Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Ситников Артур Дмитриевич	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования) Дирекция страхования ответственности Бужавого Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/23Н от 28 июля 2022 г.		

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
 16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 50 из 132

Financial

Consulting Group





№ 1339 от 12.03.2024

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

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

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

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

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Сулова

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ

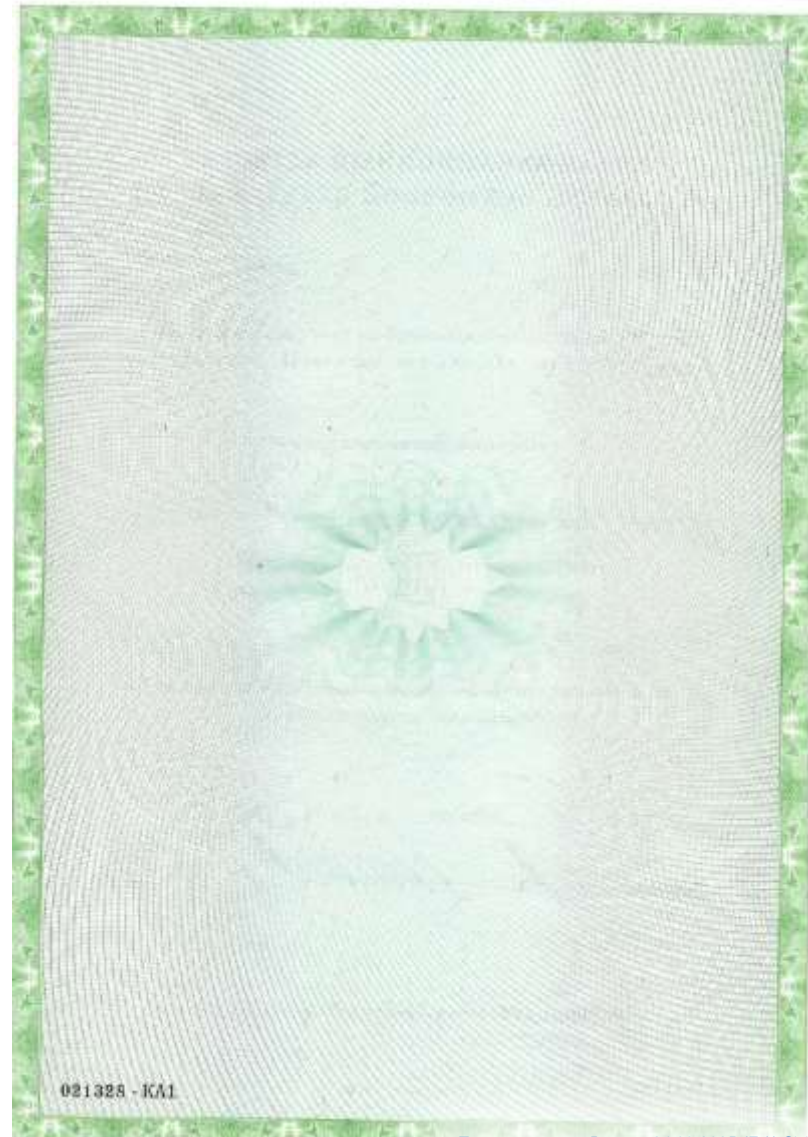


Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 51 из 132

Financial
Consulting
Group





Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 52 из 132



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 53 из 132



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



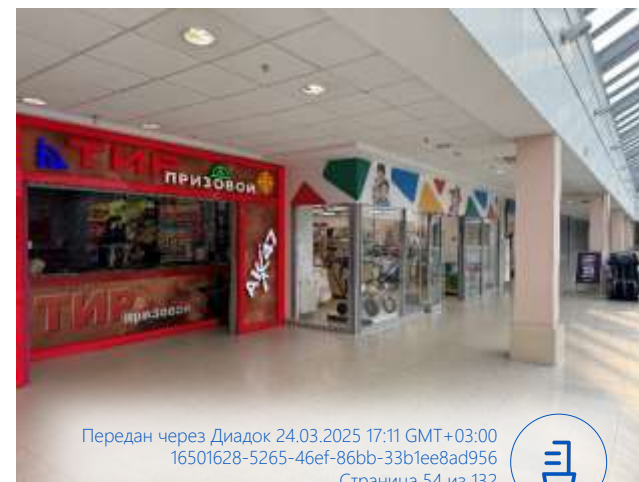
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 54 из 132



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 1	1 кв. квартал 2025 1		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	7	18	12	16	12	16
2	Складские здания и помещения (отопляемые)	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения (неотопляемые)	4	15	9	7	9	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	Нефтебазы	17	46	25	26	24	33
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйственных животных, овец, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	Складские комплексы (зданий и сооружений складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	Производственные комплексы (зданий и сооружений производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	20	13	11	13	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	21	9	7	9	12
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (зданий и помещений (капитальные здания, все коммуникации))	6	23	11	9	11	15
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8
17	Общественного питания (зданий и помещений кафе, столовых, ресторанов)	3	11	5	4	5	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	8	7	8	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	12	5	4	5	7
20	Базы отдыха, санатории	7	17	10	8	10	13
21	Автовокзалы (капитальные здания)	5	15	7	6	7	9
22	Автозаправочные и авторемонтные здания и помещения	3	10	4	3	4	5
Вспомогательные здания							
23	Копильные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечания:





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

6.1. ДОЛЯ СТОИМОСТИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА УЛУЧШЕНИЯ В ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ЕОН)

6.1.1. ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОБСТВЕННОСТИ

Таблица 79. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,79	0,73	0,85
2. Стрит-ритейл	0,79	0,71	0,88
3. Торговые площади	0,79	0,73	0,86

Таблица 80. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,79	0,67	0,91
2. Стрит-ритейл	0,79	0,68	0,90
3. Торговые площади	0,79	0,68	0,91



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
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5994	4698
1.3	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1	Производственно – складские помещения:			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

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

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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-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, %

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

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

487



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

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%



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Ключевые события

- > Ужесточение денежно-кредитных условий: повышение ключевой ставки до 21%. Таким образом, складываются условия, при которых неизбежны замедления девелоперских процессов на рынке торговой недвижимости.
- > В сентябре состоялось торжественное открытие ТРЦ Kiziminki Mall. По итогам 2024 г. Kiziminki Mall стал наиболее крупным новым объектом на статистическом рынке торговой недвижимости.
- > На масштабной редевелопмент закрылся ТЦ «Тройка», работающий на рынке с 2008 г. Общее предложение действующих объектов сократилось на 45,7 тыс. м2 (GLA).
- > Аренда торговых площадей, прежде занятых шведским ритейлером ИКЕА, в торговых центрах «Мега» маркетплейсом «МегаМаркет».
- > В сентябре 2024 г. произошло масштабное переоткрытие магазинов одежды и аксессуаров бренда Hugo Boss после их приобретения компанией «Стокманн», где продается оригинальная продукция бренда.
- > Рост популярности торговых центров микрорайонного формата и тренд на превалирование их объема по вводу на московском рынке.



Евгения Хабердина
Региональный директор
департамента торговой
недвижимости NF Group

«Несмотря на осторожность девелоперов, переносищи открытия новых торговых центров, и ужесточение денежно-кредитных условий, рынок торговой недвижимости Москвы в 2024 г. демонстрировал признаки адаптации и устойчивости. Сокращение вакантных площадей благодаря активному расширению российских ритейлеров, развитию микрорайонных торговых центров и интеграции социальных услуг отражает тренд на трансформацию ТЦ в многофункциональные пространства, ориентированные на локальные потребности и повышение привлекательности для посетителей. По итогам 2024 г., торговые центры находятся на этапе создания новых форматов, которые могут повысить качество клиентского опыта, предоставляя возможности e-commerce».

Основные показатели*

Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,8/7,6
Открыто в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	181,0/101,4
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	815,7/377,5
Доля вакантных площадей, %	6,4% (-2,0 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	594

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателями за IV квартал 2023 г.

*** Версии траншей арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025



Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

► **Безрисковая ставка дохода** представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 36 месяцев до даты оценки, средняя доходность за год по ним составила 12,3%

► **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 0,50%

► **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:

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 6,16%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный					
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений				4	-	-
Взвешенный итог				4	-	-
Сумма				4		
Количество факторов				8		
Средневзвешенное значение балла				0,50		
Итоговая премия за риск				0,50%		

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источники: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 59 из 132



► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 19,99%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	12,33%
Премия за специфический риск	0,50%
Премия за низкую ликвидность	6,16%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	19,99%

Источники: Анализ Исполнителя



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (5/71)

лист 02.02

Муниципальное казенное государственное учреждение «Агентство недвижимости по Омской области»

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

дата формирования: 2025.03.25 09:49:58

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Лист 1 из 2

Table with 4 columns: Объект недвижимости, Вид объекта недвижимости, Вид документа выписки, Вид документа выписки. Contains details about the property and the document type.

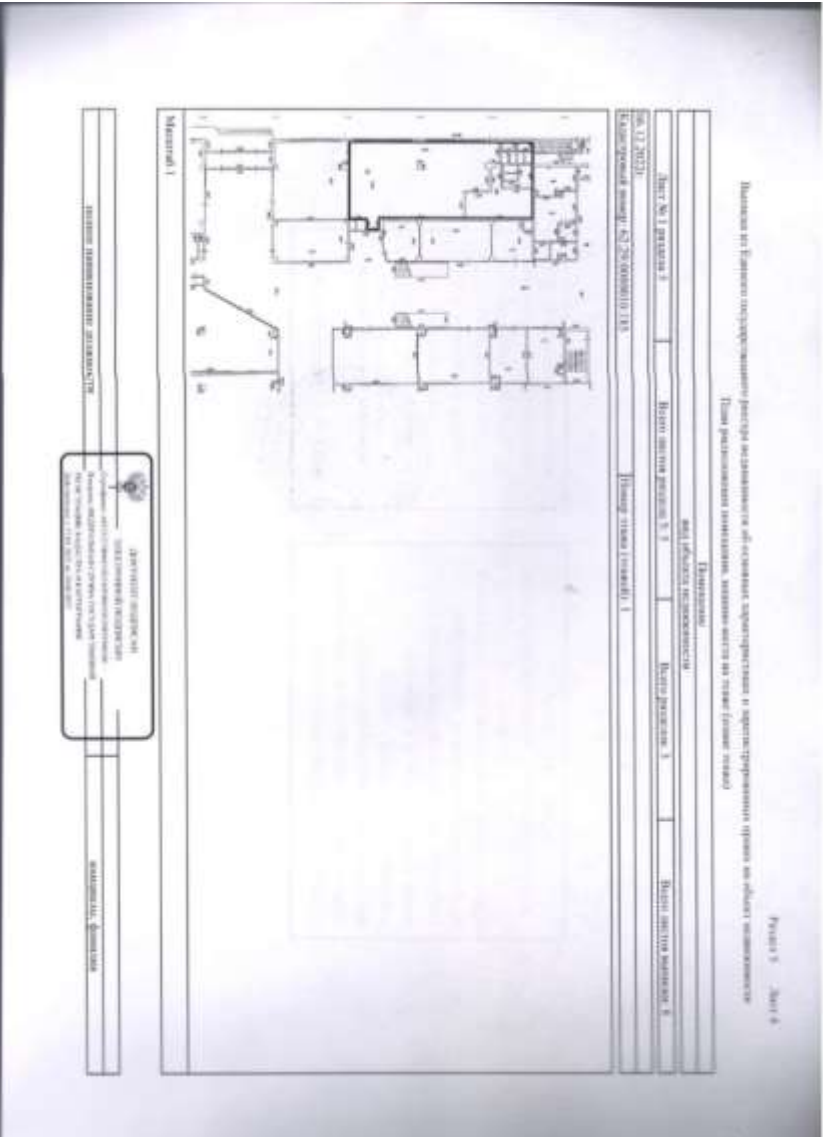
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 2 из 2

Table with 4 columns: Объект недвижимости, Вид объекта недвижимости, Вид документа выписки, Вид документа выписки. Contains details about the property and the document type.



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2



№ п/п	Вопросы о документе, источник достоверности информации об объектах недвижимости, достоверности сведений о составе земель, об ограничениях в использовании земельных участков, об ипотеке	Данные из Единого государственного реестра недвижимости
1	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
2	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
3	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
4	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
5	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
6	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
7	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
8	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
9	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	
10	Выполнение в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956




Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

Метраж 1

Итого кв. м нежилого помещения			
Лист № 7 из листов 8	Квартал № 1	Квартал № 1	Итого кв. м нежилого помещения
20.12.2025			20.12.2025
Итого кв. м нежилого помещения			
Итого кв. м нежилого помещения			

Метраж 1




Итого кв. м нежилого помещения

Метраж 1

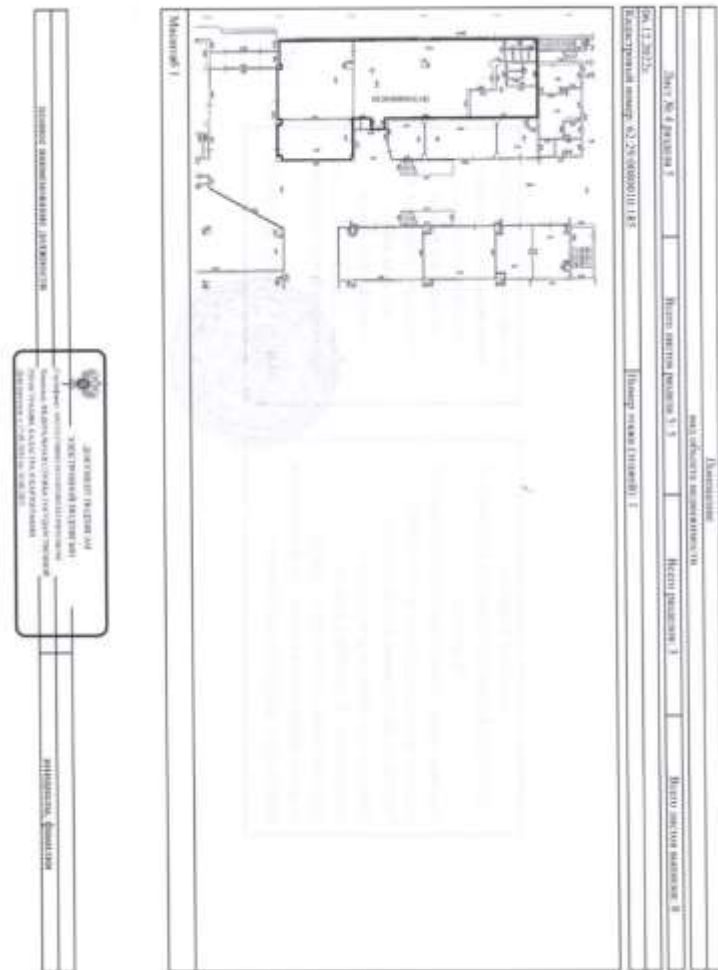
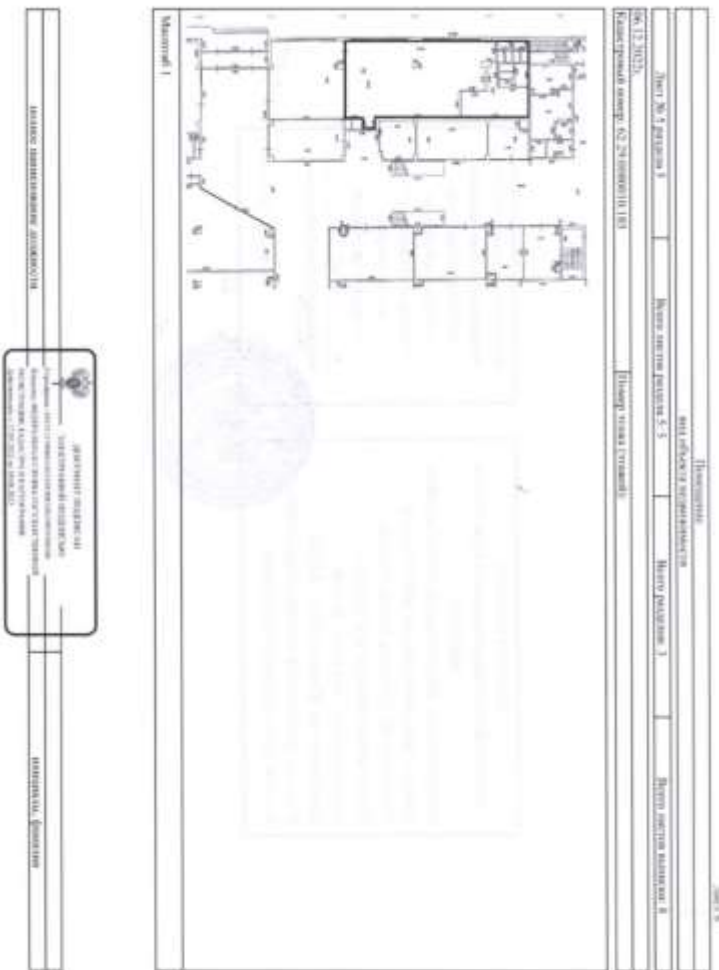
Итого кв. м нежилого помещения			
Лист № 7 из листов 8	Квартал № 1	Квартал № 1	Итого кв. м нежилого помещения
20.12.2025			20.12.2025
Итого кв. м нежилого помещения			
Итого кв. м нежилого помещения			

Метраж 1



Итого кв. м нежилого помещения

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (10/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Лист № 1 выписка 2	Лист выписи выписка 2 2	Выделенный 1	Лист выписи выписка 7
Кодированный номер		62-79-0000010-186	
<p>1) Описание и наименование объекта недвижимости</p> <p>2) Описание и наименование объектов недвижимости, входящих в состав объекта недвижимости</p> <p>3) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в общей долевой собственности</p> <p>4) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в собственности</p> <p>5) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности</p> <p>6) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности</p> <p>7) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в собственности</p> <p>8) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности</p> <p>9) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности</p> <p>10) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в собственности</p> <p>11) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности</p> <p>12) Описание и наименование объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности</p>			

Лист 3

Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	

Идентификация объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (для объектов недвижимости, кадастровый номер на которые указан)

Идентификация объекта недвижимости			
Идентификация объекта недвижимости			
Идентификация объекта недвижимости			
№ 12/0021	№ 12/0021	№ 12/0021	№ 12/0021
Идентификация объекта недвижимости			
Идентификация объекта недвижимости			
Идентификация объекта недвижимости			
Идентификация объекта недвижимости			

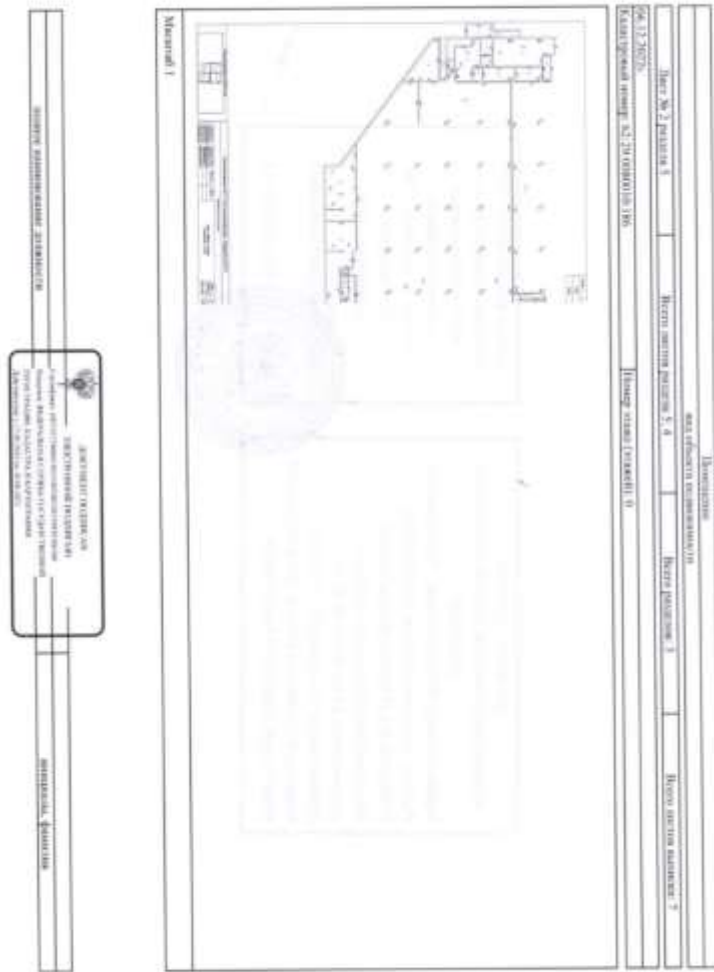
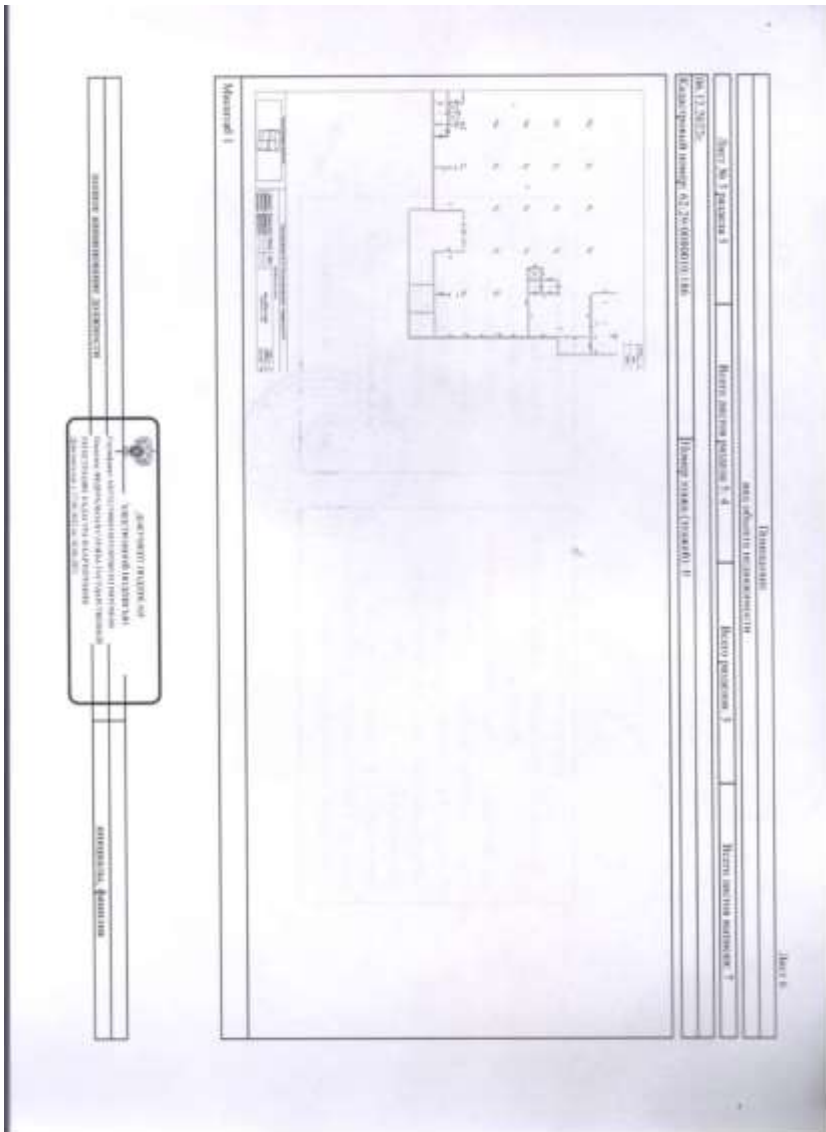
Масштаб 1

Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	
Идентификация объекта недвижимости		Идентификация объекта недвижимости	

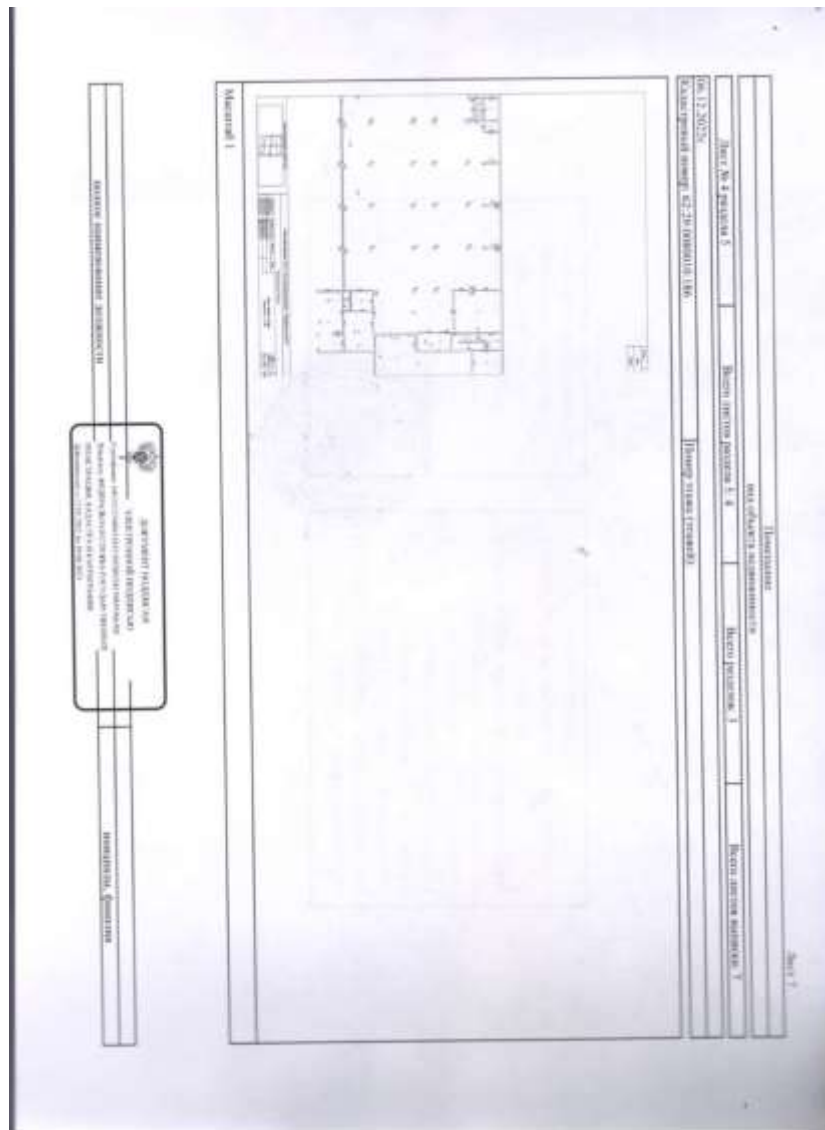
Идентификация объекта недвижимости



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (14/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Информация об объекте недвижимости	
Лист № 2 выписка 2	Лист № выписка 2.1
Лист № выписка 2	Лист № выписка 3
Выполнено в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.06.2013 № 102-ФЗ	
Информация об объекте недвижимости	
№ 13/2023/001/2023/0001/001	№ 29/009/2023/0001/001
Сведения об объекте недвижимости	
№ 13/2023/001/2023/0001/001	№ 29/009/2023/0001/001
1.1	1.2
1.1.1	1.2.1
1.1.2	1.2.2
1.1.3	1.2.3
1.1.4	1.2.4
1.1.5	1.2.5
1.1.6	1.2.6
1.1.7	1.2.7
1.1.8	1.2.8
1.1.9	1.2.9
1.1.10	1.2.10
1.1.11	1.2.11
1.1.12	1.2.12
1.1.13	1.2.13
1.1.14	1.2.14
1.1.15	1.2.15
1.1.16	1.2.16
1.1.17	1.2.17
1.1.18	1.2.18
1.1.19	1.2.19
1.1.20	1.2.20
1.1.21	1.2.21
1.1.22	1.2.22
1.1.23	1.2.23
1.1.24	1.2.24
1.1.25	1.2.25
1.1.26	1.2.26
1.1.27	1.2.27
1.1.28	1.2.28
1.1.29	1.2.29
1.1.30	1.2.30
1.1.31	1.2.31
1.1.32	1.2.32
1.1.33	1.2.33
1.1.34	1.2.34
1.1.35	1.2.35
1.1.36	1.2.36
1.1.37	1.2.37
1.1.38	1.2.38
1.1.39	1.2.39
1.1.40	1.2.40
1.1.41	1.2.41
1.1.42	1.2.42
1.1.43	1.2.43
1.1.44	1.2.44
1.1.45	1.2.45
1.1.46	1.2.46
1.1.47	1.2.47
1.1.48	1.2.48
1.1.49	1.2.49
1.1.50	1.2.50
1.1.51	1.2.51
1.1.52	1.2.52
1.1.53	1.2.53
1.1.54	1.2.54
1.1.55	1.2.55
1.1.56	1.2.56
1.1.57	1.2.57
1.1.58	1.2.58
1.1.59	1.2.59
1.1.60	1.2.60
1.1.61	1.2.61
1.1.62	1.2.62
1.1.63	1.2.63
1.1.64	1.2.64
1.1.65	1.2.65
1.1.66	1.2.66
1.1.67	1.2.67
1.1.68	1.2.68
1.1.69	1.2.69
1.1.70	1.2.70
1.1.71	1.2.71
1.1.72	1.2.72
1.1.73	1.2.73
1.1.74	1.2.74
1.1.75	1.2.75
1.1.76	1.2.76
1.1.77	1.2.77
1.1.78	1.2.78
1.1.79	1.2.79
1.1.80	1.2.80
1.1.81	1.2.81
1.1.82	1.2.82
1.1.83	1.2.83
1.1.84	1.2.84
1.1.85	1.2.85
1.1.86	1.2.86
1.1.87	1.2.87
1.1.88	1.2.88
1.1.89	1.2.89
1.1.90	1.2.90
1.1.91	1.2.91
1.1.92	1.2.92
1.1.93	1.2.93
1.1.94	1.2.94
1.1.95	1.2.95
1.1.96	1.2.96
1.1.97	1.2.97
1.1.98	1.2.98
1.1.99	1.2.99
1.1.100	1.2.100

Информация об объекте недвижимости	
Лист № 1 выписка 2	
Лист № выписка 2.1	
Лист № выписка 3	
Выполнено в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.06.2013 № 102-ФЗ	
Информация об объекте недвижимости	
№ 13/2023/001/2023/0001/001	
№ 29/009/2023/0001/001	
Сведения об объекте недвижимости	
№ 13/2023/001/2023/0001/001	
№ 29/009/2023/0001/001	
1.1	
1.2	
1.1.1	
1.2.1	
1.1.2	
1.2.2	
1.1.3	
1.2.3	
1.1.4	
1.2.4	
1.1.5	
1.2.5	
1.1.6	
1.2.6	
1.1.7	
1.2.7	
1.1.8	
1.2.8	
1.1.9	
1.2.9	
1.1.10	
1.2.10	
1.1.11	
1.2.11	
1.1.12	
1.2.12	
1.1.13	
1.2.13	
1.1.14	
1.2.14	
1.1.15	
1.2.15	
1.1.16	
1.2.16	
1.1.17	
1.2.17	
1.1.18	
1.2.18	
1.1.19	
1.2.19	
1.1.20	
1.2.20	
1.1.21	
1.2.21	
1.1.22	
1.2.22	
1.1.23	
1.2.23	
1.1.24	
1.2.24	
1.1.25	
1.2.25	
1.1.26	
1.2.26	
1.1.27	
1.2.27	
1.1.28	
1.2.28	
1.1.29	
1.2.29	
1.1.30	
1.2.30	
1.1.31	
1.2.31	
1.1.32	
1.2.32	
1.1.33	
1.2.33	
1.1.34	
1.2.34	
1.1.35	
1.2.35	
1.1.36	
1.2.36	
1.1.37	
1.2.37	
1.1.38	
1.2.38	
1.1.39	
1.2.39	
1.1.40	
1.2.40	
1.1.41	
1.2.41	
1.1.42	
1.2.42	
1.1.43	
1.2.43	
1.1.44	
1.2.44	
1.1.45	
1.2.45	
1.1.46	
1.2.46	
1.1.47	
1.2.47	
1.1.48	
1.2.48	
1.1.49	
1.2.49	
1.1.50	
1.2.50	
1.1.51	
1.2.51	
1.1.52	
1.2.52	
1.1.53	
1.2.53	
1.1.54	
1.2.54	
1.1.55	
1.2.55	
1.1.56	
1.2.56	
1.1.57	
1.2.57	
1.1.58	
1.2.58	
1.1.59	
1.2.59	
1.1.60	
1.2.60	
1.1.61	
1.2.61	
1.1.62	
1.2.62	
1.1.63	
1.2.63	
1.1.64	
1.2.64	
1.1.65	
1.2.65	
1.1.66	
1.2.66	
1.1.67	
1.2.67	
1.1.68	
1.2.68	
1.1.69	
1.2.69	
1.1.70	
1.2.70	
1.1.71	
1.2.71	
1.1.72	
1.2.72	
1.1.73	
1.2.73	
1.1.74	
1.2.74	
1.1.75	
1.2.75	
1.1.76	
1.2.76	
1.1.77	
1.2.77	
1.1.78	
1.2.78	
1.1.79	
1.2.79	
1.1.80	
1.2.80	
1.1.81	
1.2.81	
1.1.82	
1.2.82	
1.1.83	
1.2.83	
1.1.84	
1.2.84	
1.1.85	
1.2.85	
1.1.86	
1.2.86	
1.1.87	
1.2.87	
1.1.88	
1.2.88	
1.1.89	
1.2.89	
1.1.90	
1.2.90	
1.1.91	
1.2.91	
1.1.92	
1.2.92	
1.1.93	
1.2.93	
1.1.94	
1.2.94	
1.1.95	
1.2.95	
1.1.96	
1.2.96	
1.1.97	
1.2.97	
1.1.98	
1.2.98	
1.1.99	
1.2.99	
1.1.100	
1.2.100	

Информация об объекте недвижимости	
Лист № 3 выписка 2	
Лист № выписка 2.1	
Лист № выписка 3	
Выполнено в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.06.2013 № 102-ФЗ	
Информация об объекте недвижимости	
№ 13/2023/001/2023/0001/001	
№ 29/009/2023/0001/001	
Сведения об объекте недвижимости	
№ 13/2023/001/2023/0001/001	
№ 29/009/2023/0001/001	
1.1	
1.2	
1.1.1	
1.2.1	
1.1.2	
1.2.2	
1.1.3	
1.2.3	
1.1.4	
1.2.4	
1.1.5	
1.2.5	
1.1.6	
1.2.6	
1.1.7	
1.2.7	
1.1.8	
1.2.8	
1.1.9	
1.2.9	
1.1.10	
1.2.10	
1.1.11	
1.2.11	
1.1.12	
1.2.12	
1.1.13	
1.2.13	
1.1.14	
1.2.14	
1.1.15	
1.2.15	
1.1.16	
1.2.16	
1.1.17	
1.2.17	
1.1.18	
1.2.18	
1.1.19	
1.2.19	
1.1.20	
1.2.20	
1.1.21	
1.2.21	
1.1.22	
1.2.22	
1.1.23	
1.2.23	
1.1.24	
1.2.24	
1.1.25	
1.2.25	
1.1.26	
1.2.26	
1.1.27	
1.2.27	
1.1.28	
1.2.28	
1.1.29	
1.2.29	
1.1.30	
1.2.30	
1.1.31	
1.2.31	
1.1.32	
1.2.32	
1.1.33	
1.2.33	
1.1.34	
1.2.34	
1.1.35	
1.2.35	
1.1.36	
1.2.36	
1.1.37	
1.2.37	
1.1.38	
1.2.38	
1.1.39	
1.2.39	
1.1.40	
1.2.40	
1.1.41	
1.2.41	
1.1.42	
1.2.42	
1.1.43	
1.2.43	
1.1.44	
1.2.44	
1.1.45	
1.2.45	
1.1.46	
1.2.46	
1.1.47	
1.2.47	
1.1.48	
1.2.48	
1.1.49	
1.2.49	
1.1.50	
1.2.50	
1.1.51	
1.2.51	
1.1.52	
1.2.52	
1.1.53	
1.2.53	
1.1.54	
1.2.54	
1.1.55	
1.2.55	
1.1.56	
1.2.56	
1.1.57	
1.2.57	
1.1.58	
1.2.58	
1.1.59	
1.2.59	
1.1.60	
1.2.60	
1.1.61	
1.2.61	
1.1.62	
1.2.62	
1.1.63	
1.2.63	
1.1.64	
1.2.64	
1.1.65	
1.2.65	
1.1.66	
1.2.66	
1.1.67	
1.2.67	
1.1.68	
1.2.68	
1.1.69	
1.2.69	
1.1.70	
1.2.70	
1.1.71	
1.2.71	
1.1.72	
1.2.72	
1.1.73	
1.2.73	
1.1.74	
1.2.74	
1.1.75	
1.2.75	
1.1.76	
1.2.76	
1.1.77	
1.2.77	
1.1.78	
1.2.78	
1.1.79	
1.2.79	
1.1.80	
1.2.80	
1.1.81	

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Итого: 8

Итого: 8	
Лист № 4 из 4	Итого: 8
Календарный номер: 62.24.0000111.18	Итого: 8

Масштаб: 1

Итого: 8

Итого: 8

Итого: 7



Итого: 7	
Лист № 3 из 4	Итого: 7
Календарный номер: 62.24.0000111.18	Итого: 7


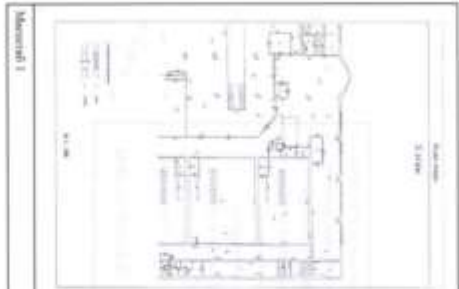
Масштаб: 1

Итого: 7

Итого: 7

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
<p>Масштаб: 1</p> 	<p>Лист № 1 из 1</p> <p>Масштаб: 1:500</p>
<p>Информационные данные об объекте недвижимости:</p> <p>Объект недвижимости: нежилое помещение</p> <p>Кадастровый номер: 02-20/006/001/018</p>	<p>Идентификационный номер объекта недвижимости: 02-20/006/001/018/001</p>
<p>Информационные данные об объекте недвижимости:</p> <p>Объект недвижимости: нежилое помещение</p> <p>Кадастровый номер: 02-20/006/001/018</p>	<p>Идентификационный номер объекта недвижимости: 02-20/006/001/018/001</p>

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
<p>Масштаб: 1</p> 	<p>Лист № 1 из 1</p> <p>Масштаб: 1:500</p>
<p>Информационные данные об объекте недвижимости:</p> <p>Объект недвижимости: нежилое помещение</p> <p>Кадастровый номер: 02-20/006/001/018</p>	<p>Идентификационный номер объекта недвижимости: 02-20/006/001/018/001</p>
<p>Информационные данные об объекте недвижимости:</p> <p>Объект недвижимости: нежилое помещение</p> <p>Кадастровый номер: 02-20/006/001/018</p>	<p>Идентификационный номер объекта недвижимости: 02-20/006/001/018/001</p>



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на объект недвижимости (нежилое помещение).

Информация об объекте недвижимости:

Лист № 1 раздела 3	Итого листов раздела 3: 21	Итого листов выписки: 25
--------------------	----------------------------	--------------------------

Объект недвижимости: нежилое помещение, ОГРН: 50:05/002/01/001

Плановый этаж (этажи): 3

Масштаб: 1

Датум: 11

Информация об оценщике:

Информация о документе:

Инициалы, фамилия:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на объект недвижимости (нежилое помещение).

Информация об объекте недвижимости:

Лист № 7 раздела 3	Итого листов раздела 3: 21	Итого листов выписки: 25
--------------------	----------------------------	--------------------------

Объект недвижимости: нежилое помещение, ОГРН: 50:05/002/01/001

Плановый этаж (этажи): 3

Масштаб: 1

Датум: 11

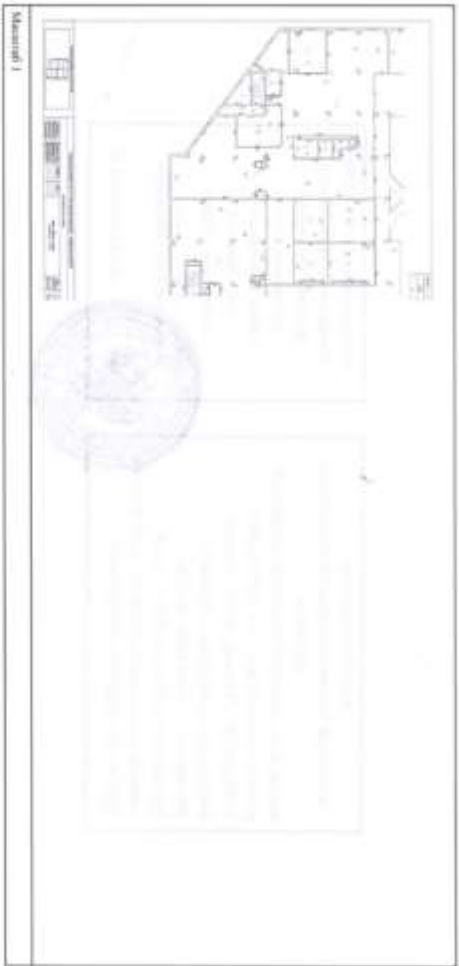
Информация об оценщике:


Информация о документе:

Инициалы, фамилия:



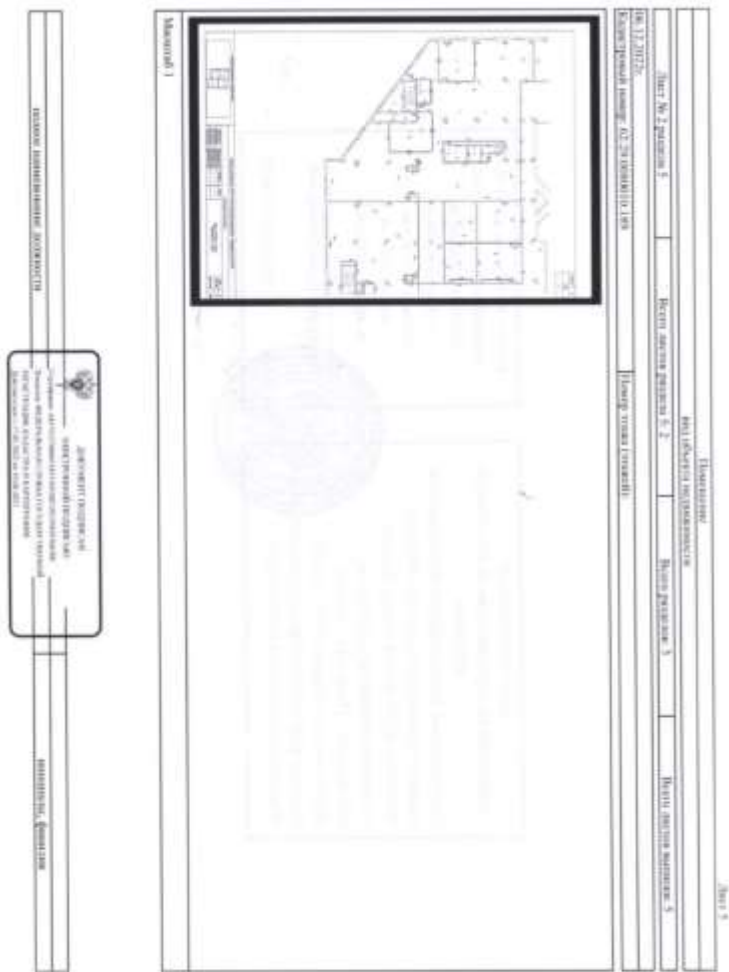
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Масштаб: 1	
	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	

Масштаб: 1	
	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	
Итого кв. м нежилого помещения: 71	
Итого помещений: 3	
Итого нежилого помещения: 28	
Итого: 71	



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (31/71)

Приложение 7

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

Лист 3

Итого № 2 раздела 2		Итого кадастровый № 2		Итого кадастровый № 3		Итого кадастровый № 4	
Кадастровый номер: 62-20/004/010-2/08		62-20/004/010-2/08					

1	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	
2	Земельный и градостроительный планы, разрешения, свидетельства и иные документы, подтверждающие права на земельный участок	данные отсутствуют
3	Состояние и качество оформления объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
4	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
5	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
6	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
7	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
8	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
9	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
10	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
11	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
12	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
13	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
14	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
15	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
16	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
17	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
18	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
19	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют
20	Состояние и качество оформления государственного земельного участка (земельного участка) в государственном кадастре недвижимости	данные отсутствуют

Лист 4

Итого № 1 раздела 3	Итого кадастровый № 1	Итого кадастровый № 2	Итого кадастровый № 3	Итого кадастровый № 4
Кадастровый номер: 62-20/004/010-2/08	62-20/004/010-2/08			

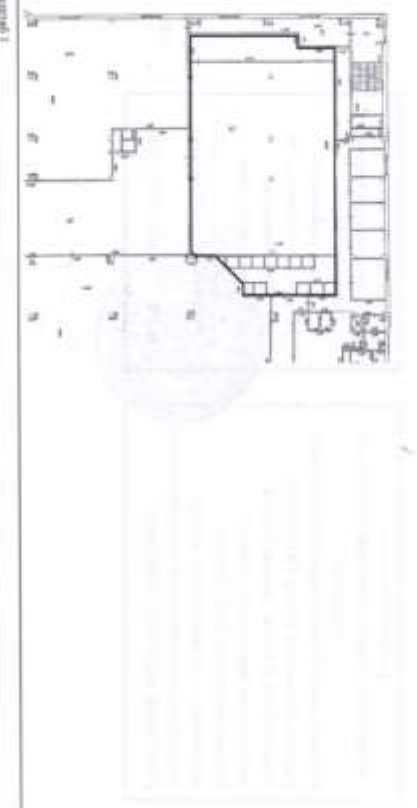
Итого № 1 раздела 3		Итого кадастровый № 1		Итого кадастровый № 2		Итого кадастровый № 3		Итого кадастровый № 4	
Кадастровый номер: 62-20/004/010-2/08		62-20/004/010-2/08							

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости объекта недвижимости и правоустанавливающие документы на объект недвижимости (данные предоставлены заявителем, наличие/отсутствие на момент подачи заявки)

Рисунок 3 Лист 4:

Лист 5

Итого № 1 раздела 3		Итого кадастровый № 1		Итого кадастровый № 2		Итого кадастровый № 3		Итого кадастровый № 4	
Кадастровый номер: 62-20/004/010-2/08		62-20/004/010-2/08							



Многоэтаб. 1

Итого № 1 раздела 3		Итого кадастровый № 1		Итого кадастровый № 2		Итого кадастровый № 3		Итого кадастровый № 4	
Кадастровый номер: 62-20/004/010-2/08		62-20/004/010-2/08							



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8

Помещение		Лист 3	
или объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Выдел земель 2-3	Выдел земель 3	Выдел земель земель 4
06.12.2025	62-29-0060010-2/01		
Кадастровый номер:	62-29-0060010-2/01		
Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:			
0	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	ипотека	ипотека
1	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
2	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
3	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
4	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
5	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
6	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
7	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
8	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
9	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда
10	Указание о документе, который устанавливает фактическое обременение недвижимого имущества указанным видом обременения:	аренда	аренда

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и факте предоставления права на объект недвижимости

План государственного кадастра недвижимости, выданный на объект недвижимости

Инициатор: _____

Лист № 1 раздела 2

Выдел земель 2-3

Выдел земель 3

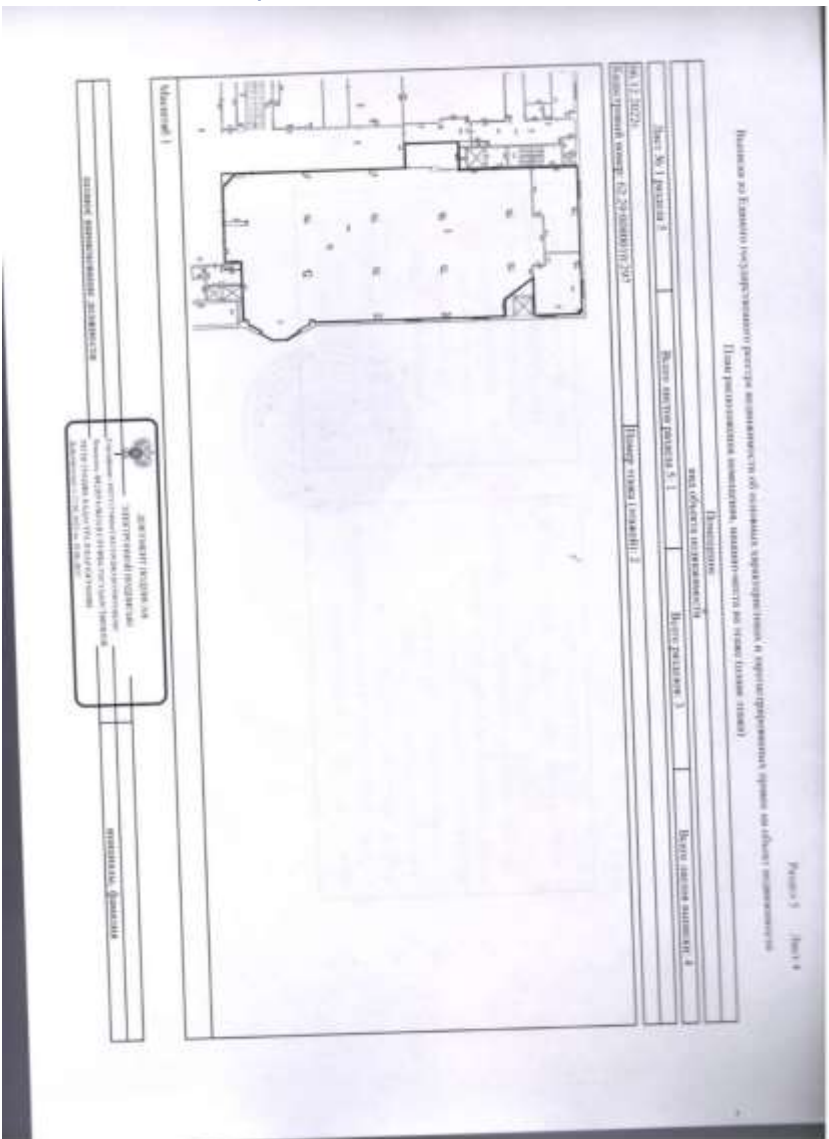
Выдел земель земель 4

06.12.2025

Кадастровый номер: 62-29-0060010-2/01

Инициатор: _____

Лист 4



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (35/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение №9

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

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

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



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном кадастровом и/или кадастровом праве на объект недвижимости (наименование объекта, вид объекта недвижимости)

Идентификатор			
Лист № 1 из листа 3	Всего листов: 3	Всего листов: 3	Всего листов: 3
Кадастровый номер: 63-25-008010-000			
[Исходный номер: 1]			



Идентификатор

Идентификатор

Идентификатор

Идентификатор			
Лист № 2 из листа 6	Всего листов: 6	Всего листов: 6	Всего листов: 6
Кадастровый номер: 63-25-008010-000			
[Исходный номер: 1]			



Идентификатор

Идентификатор

Идентификатор



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (38/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

История владения объектом недвижимости

Лист 3

№ п/п	Дата государственной регистрации	№ документа	Содержание
1	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
2	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
3	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
4	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
5	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
6	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
7	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
8	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
9	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
10	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
11	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
12	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
13	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
14	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
15	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
16	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
17	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
18	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
19	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
20	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости

История владения объектом недвижимости

Лист 4

История владения объектом недвижимости

Лист 5

История владения объектом недвижимости

Лист 6

№ п/п	Дата государственной регистрации	№ документа	Содержание
1	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
2	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
3	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
4	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
5	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
6	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
7	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
8	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
9	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
10	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
11	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
12	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
13	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
14	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
15	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
16	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
17	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
18	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
19	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости
20	06.12.2012	62-29/008/2012-2/001	История владения объектом недвижимости

История владения объектом недвижимости

Лист 7

История владения объектом недвижимости

Лист 8

История владения объектом недвижимости

Лист 9

История владения объектом недвижимости

Лист 10



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (для использования информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, в целях предоставления информации)

[Подпись: _____]

[Дат: _____]

№: 13/012/2025

Идентификационный номер	52:05:0090101:019	Идентификационный номер	3
Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер



Масштаб: 1

Исполнитель: [Подпись: _____]

Исполнитель: [Подпись: _____]

Исполнитель: [Подпись: _____]

Исполнитель: [Подпись: _____]




Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Этап первоочередной подготовки, внесения записи на объект недвижимости.

Предмет: «
 Вид объекта недвижимости: «
 Вид объекта недвижимости: «
 Вид объекта недвижимости: «

№13:01/25: «
 кадастровый номер: 50:06:0080101:019 «
 Номер здания (этажа): 3

Квадратный метр: 1



Исполнитель: «
 Организация: «
 Подпись: _____
 Дата: _____

Исполнитель: «
 Организация: «
 Подпись: _____
 Дата: _____



Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 1 316 кв. м

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

Объект недвижимости: земельный участок

Сведения о документе, удостоверяющем право собственности:

№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
№ 11/001/2015/001/001/2015	№ 20/001/2015/001/001/2015	№ 30/001/2015/001/001/2015	№ 40/001/2015/001/001/2015

Сведения о документе, удостоверяющем право собственности:

№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
№ 11/001/2015/001/001/2015	№ 20/001/2015/001/001/2015	№ 30/001/2015/001/001/2015	№ 40/001/2015/001/001/2015

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

Объект недвижимости: земельный участок

Сведения о документе, удостоверяющем право собственности:

№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
№ 11/001/2015/001/001/2015	№ 20/001/2015/001/001/2015	№ 30/001/2015/001/001/2015	№ 40/001/2015/001/001/2015

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

Объект недвижимости: земельный участок

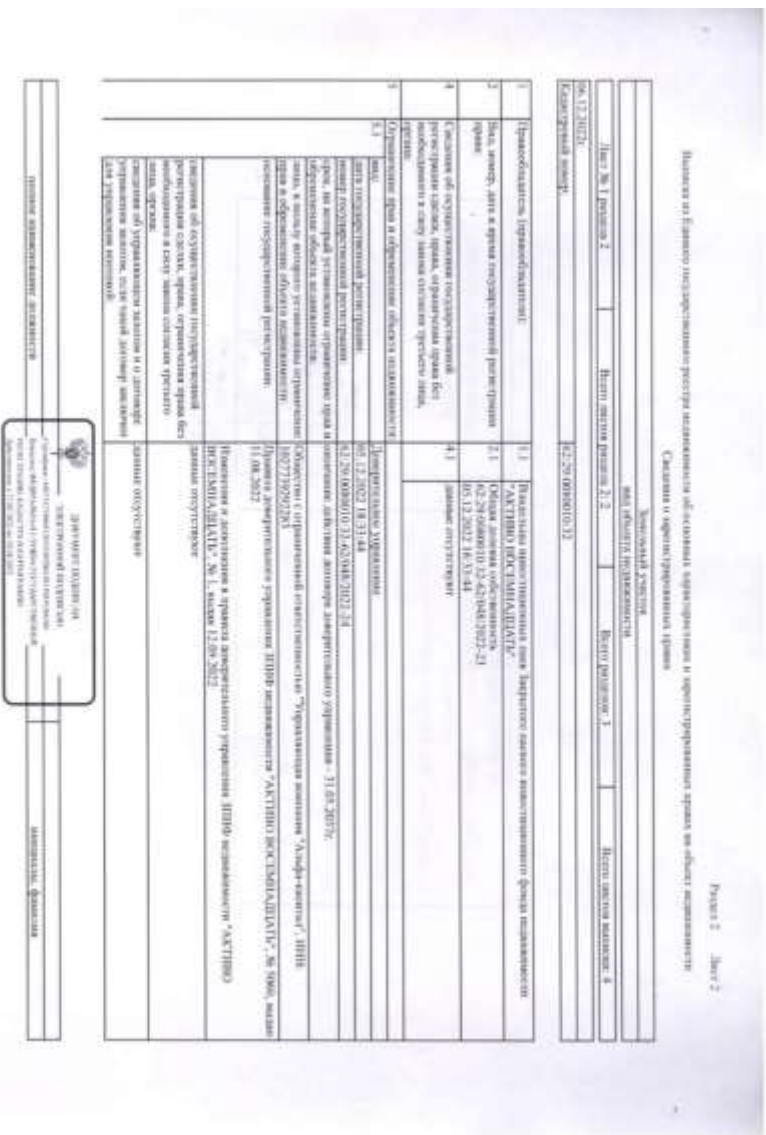
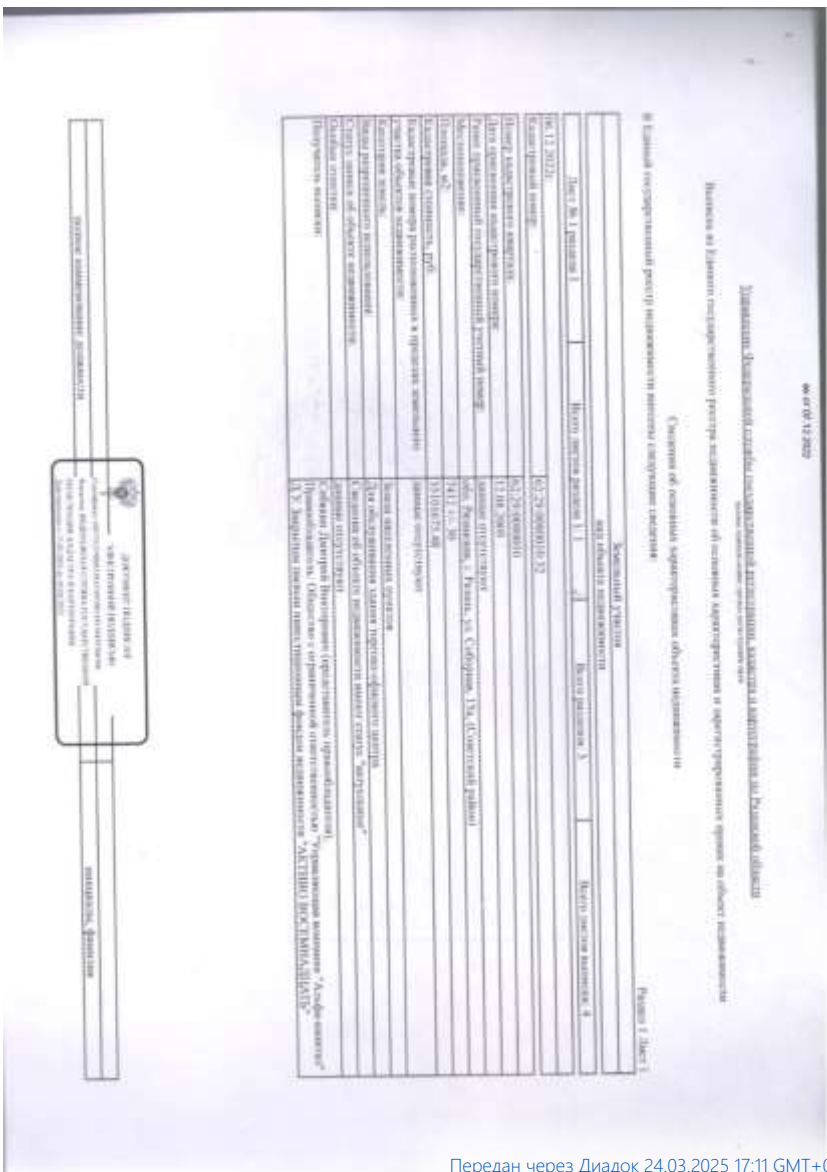
Сведения о документе, удостоверяющем право собственности:

№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
№ 11/001/2015/001/001/2015	№ 20/001/2015/001/001/2015	№ 30/001/2015/001/001/2015	№ 40/001/2015/001/001/2015

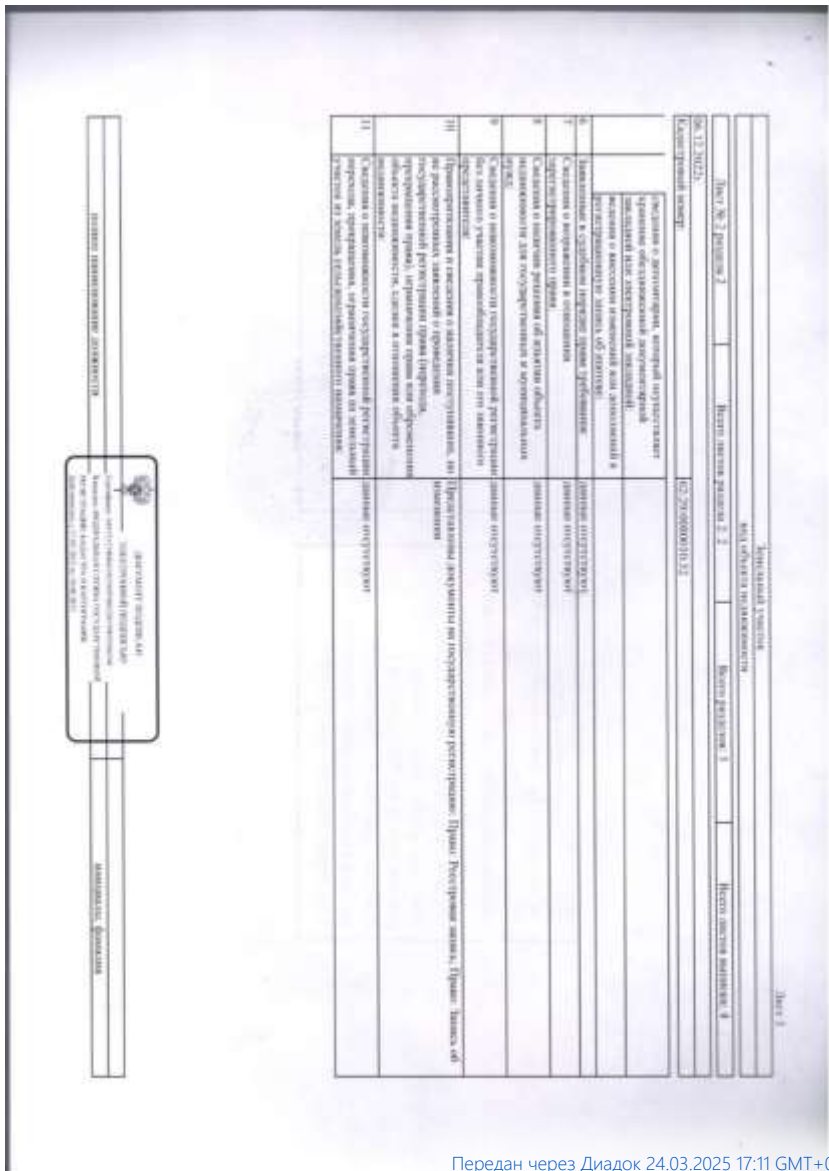
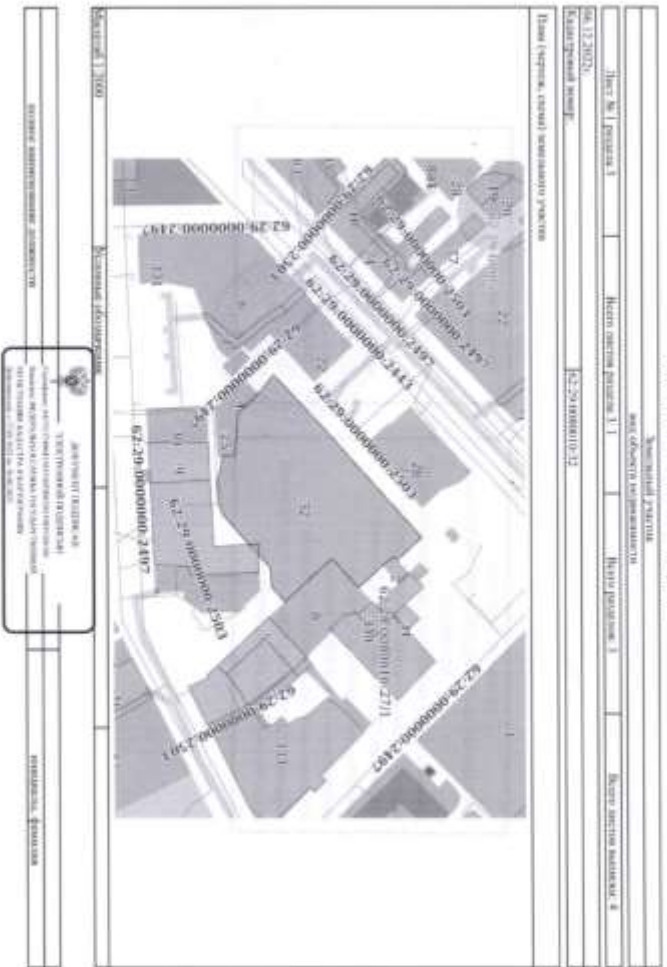


Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (47/71)

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



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



Технический паспорт на нежилое здание торгового центра «Малина»

КОПИЯ

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

торгово-офисное

Адрес (местонахождение) объекта учета:

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

Сведения о праве собственности или ином законном владении в ОИИ

Инвентарный номер	21694
Кадастровый номер	

Длина периода государственного технического учета и ведения сведений в Единой государственной реестровой информационной системе недвижимости (ЕГРЮРС)

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

Паспорт создан на основании № 25 апреля 2011 г.

Инженер  Сафонов Н.В.

1. Сведения о принадлежности

№	Субъект права для граждан - физлица или, государственный, муниципальный или корпоративный вид собственности	Держатель, зарегистрированный право собственности: ФИО, наименование	Дата (год, месяц)
---	---	--	-------------------

2. Экспликация площади земельного участка

№	назначение	площадь участка	Площадь помещений										
			в том числе:		подземные этажи		надземные этажи		иные помещения				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0041.0	0041.0	7127.2	1000.8										

3. Описание зданий и сооружений

Инвентарный номер	Наименование	по отдельным этажам			характеристики конструктивных элементов				
		этаж. и подв.	перекрыт.	плиточ. и др.	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	торгово-офисный центр			7127.2	монолитный железобетонный	панельно-железобетонный	жб	металл	бетонно-железобетонный



4. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Назначение здания и сооружений	Финансовая оценка, %	Дебительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1990г.
А	персональный центр	0	1960138
			1960138

Полная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа
Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1990г. : 1960138

Перечень прилагаемых документов

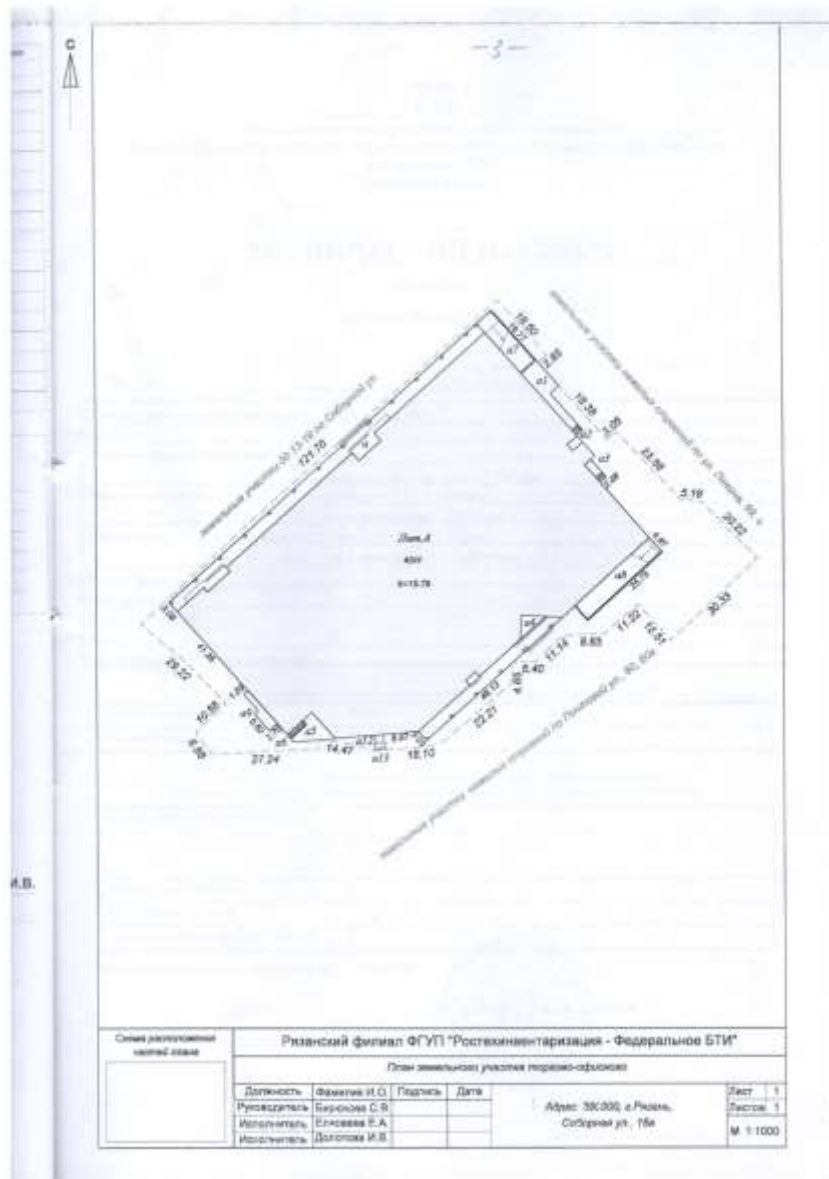
№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Единица измерения	Дата инвентаризации
1	План земельного участка			25.04.2011
2	Технический паспорт на здание А			25.04.2011

Объем оценки

Директор
Дата выдачи: _____

Сафонов И.В.

Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 110 из 132



№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
торгово-офисный центр

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее технически обследованном на технический учет в БТИ

Инвентарный номер	21684
Кадстровый номер	

Иные сведения государственными техническим учетом и кадастром сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН/ЕГРС)

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

Паспорт составлен по состоянию на 25.04.2011

Директор
М.П. Савин И.В.



1.3. Техническое описание здания или его основной пристройки

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

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

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

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ квартиры	I квартиры				II квартиры				III квартиры				IV квартиры										
	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

2. Техн

2.1. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера: **A** Число этажей: **4**

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

Физический износ здания в % **0**



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

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

4. Сведения о принадлежности

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

5. Стоимость здания

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

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Директор _____
 Дата выдачи _____
 Сафонов И.В.



Техническое описание

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

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

Общие сведения

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

Распределение жилой площади:

Наименование по плану	Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	В том числе		
		Жилых квартир	Жилых комнат		Жилые помещения		
					Жил. кварт.	Жил. ком.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	В квартирах						
2	В помещениях, корид, системы						
3	В общежитиях						
4	Служебная жилая площадь						
5	Маневренная жилая площадь						
6	Итого:						

Итого: а) в мансардах _____ б) в подвалах _____ в) в цокольных этажах _____ г) в бараках _____

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

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

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



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

№ п/п	Классификация помещений	Основания		Вспомогат.		Текущие изменения			
		Общая	Аренда	Общая	Аренда	Основания		Вспомогат.	
						Общая	Аренда	Общая	Аренда
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Жилая в нежил. помещениях								
2	Торговая								
3	Производственная								
4	Складская								
5	Бытовые обслуживания								
6	Гаражи								
7	Учебно-научная								
8	Объекты питания								
9	Школьные								
10	Учебно-научная								
11	Лечебно-санитарная								
12	Культ. просветит.								
13	Творческ. и спорт. объекты								
14	Гаражно-мастерские								
15	Прочая	13404,7		13828,9					
Итого:		13404,7		13828,9					

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

№ п/п	Использование помещений	Основания	Вспомогат.	Текущие изменения					
				Основания	Вспомогат.	Основания	Вспомогат.		
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учебно-научная								
	а) жилищный контор								
	б) комнаты детских, детских и др.								
2	Культурно-просветительская								
	а) читальня, клубы, библиотеки								
3	Прочая								
	а) мастерские								
	б) склады мелких контор								
	в) теплотрассы								
7	Прочая								
	а) в том числе на территории территории								
	на территории территории								
Итого:									

Дата ввода: 23.04.2011

Дата ввода	Подземные	Канализация	Водоснабжение	Газоснабжение	Отопление										Тепловые пункты	Гидроизоляция	Гидроизоляция	Мультирум	Лифты	Наружные антенны	Наружные антенны				
					Центральное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное								Индивидуальное			
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
26.04.2011	26725,9					26725,9												26725,9							26725,9

Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей здания и пристроек

№ п/п	Наименование, адрес, категория	Формулы для подсчета площадей по нормативному объему	Площадь, кв.м в расчете объема	Высота, м	Строительный объем, куб.м	
A	основное строение	$41,26 \times 3,42 + 50,32 + 63,00 \times 2 \times 16,50 - 7,78 \times 1,47 + 63,66 \times 34,47 - 1,83 \times 3,35 + 163,98 + 66,71 \times 2 \times 4,33 + 158,71 + 66,88 \times 2 \times 7,34 - 7,48 \times 2,54 + 33,37 \times 66,65 - 3,48 \times 2,88 + 6,81 \times 24,48$	6278,8	6278,8	4,12	25888
A	лестнич.	$(95,07 + 47,01) \times 2 \times 25,20 + 11,08 \times 10 + 88,97 \times 84,53 - 6,88 \times 7,77 - 8,10 \times 3,37 - 0,23 \times 10 + 4,99 \times 3,29 - 24,60 \times 8,40 - 4,88 \times 18,88 - 6,00 \times 11,00 - 8,32 \times 7,79 - 0,30 \times 8,80 - 5,28 \times 0,31 + 0,14 \times 0,30 - 0,32 \times 1,48$	8808,5	3,32	22888	
A	2 этаж	$147,31 + 66,30 \times 2 \times 25,20 + 89,40 \times 80,01 - 3,41 \times 31,20 + 8,00 + 1,79 \times 2 \times 1,79 \times 2 + (2,28 + 1,85) \times 2 \times 5,10 \times 2 + 10 + 1,84 \times 2 \times 0,10 + 1,87 + 1,75 \times 2 \times 5,10 + 18,30 + 1,79 \times 2 \times 1,79 + (1,70 + 1,56) \times 2 \times 0,10 + 1,80 + 2,00 \times 2 \times 0,10$	8808,4	3,89	26882	
A	3 этаж	$147,31 + 66,30 \times 2 \times 25,20 + 89,40 \times 80,01 - 3,41 \times 31,20 + 8,00 + 1,79 \times 2 \times 1,79 \times 2 + (2,28 + 1,85) \times 2 \times 5,10 \times 2 + 10 + 1,84 \times 2 \times 0,10 + 1,87 + 1,75 \times 2 \times 5,10 + 18,30 + 1,79 \times 2 \times 1,79 + (1,70 + 1,56) \times 2 \times 0,10 + 1,80 + 2,00 \times 2 \times 0,10$	8808,4	3,89	26882	
A	4 этаж	$3,42 \times 6,00 + 2,15 \times 2,74 + 2,59 \times 2,50 + 29,20 \times 10,20 + 11,52 \times 34,80 + 34,70 \times 8,18 + 134,70 + 31,71 \times 2 \times 8,39 + 26,67 \times 31,71 + 26,30 \times 26,85 - 3,85 \times 9,14$	3276,1	3,89	12721	
B	крыльцо	$3,08 \times 104,86 + 0,22 \times 2 \times 5,75 + 213 \times 1,04 \times 0,33 \times 2$	326,8	326,8		
B1	крыльцо	$5,01 \times 6,84 + 11,81 \times 2,56 - 0,13 \times 1,88$	67,8	67,8		
B2	площадка	$2,01 \times 3,45$	6,9	6,9		
B3	крыльцо	$8,75 \times 2,81$	11,8	11,8		
B4	крыльцо	$(34,67 + 46,13) \times 2 \times 0,83 + 1/2 \times 6,10 \times 6,07 + (0,33 + 8,12) \times 2 \times 0,75 + 2 \times 0 \times 1,05 \times 0,23 \times 2$	147,5	147,5		
B5	крыльцо	$14,01 + 8,86 \times 2 \times 18,42 + 1,49 \times 3,32$	46,7	46,7		
B6	крыльцо	$9,32 \times 1,48$	7,8	7,8		
B7	въезд в подвал	$3,10 \times 1,16$	3,6	3,6		
B8	въезд в подвал	$58,37 \times 5,01$	84,0	84,0		
B9	въезд в подвал	$2,09 \times 7,93 + 8,74 \times 4,61$	33,3	33,3		



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

№	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена	Сумма
№8	выезд в подвал	25,95*4,87	126,4	126,4	
№8	выезд в подвал	7,77*6,96	46,2		
№9	выезд в подвал	3,79*5,62+5,38*1,83	23,3	23,3	
№10	терраса	5,98*20,58+6,52*2,82+(2,82+0,12)*8,96/2+14,78+26,56+8,52	211,7	3,94	799
№12	коридор	2,86*2,18	4,3	4,3	2,48
№13	крыльцо	3,18*1,55	6,4	6,4	
Дворовая под зданием:			7437,2	Объем:	116688

Описание конструктивных элементов и определение износа

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (обойли, трещины, гниль и т.д.)	Удельные веса конструктивных элементов	Площадь в м ²	Удельный вес	Итого в %	Процент износа по уд. весу элементов
1	Фундамент	монокрипный железобетонный		4	4	0	0	
2	А. Террасный и внутреннее крыльцо	Блок утеплителя		15	15	0	0	
		каркасные стальные						
3	Перегородки	каркасные	ж/б	22	22	0	0	
		авируционные	ж/б					
		подвальные	ж/б					
4	Крыша	металл	9	9	0	0		
5	Полы	бетонные плиты	9	9	0	0		
6	Окна	алюминиевые		11	11	0	0	
		деревянные/металлические						
7	Наружн. отделка	архитект. оформл.	штукатурка, покраска	6	6	0	0	
		Внутренн. отделка	штукатурка, покраска					
8	Служебные и вспомогательные работы	Центр отопления	+					
		Планки отделочные	+					
		Водостроуд	+					
		Электросоединения	+					
		Резки	+					
		Телевизион	+					
		Телевизион	+					
		ванне с душевой кабиной	+					
		Горение водосток	+					
		Вентиляция	+					
		Газоснабжение	+					
Мусоропровод	+							
Лифты	+							
Сантехника	+							
9	Разные работы	прочие		3	3	0	0	
Итого:				100	100,00	0,00		
Процент износа, приведенный к 100:						0		



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

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

Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части здания и пристроек

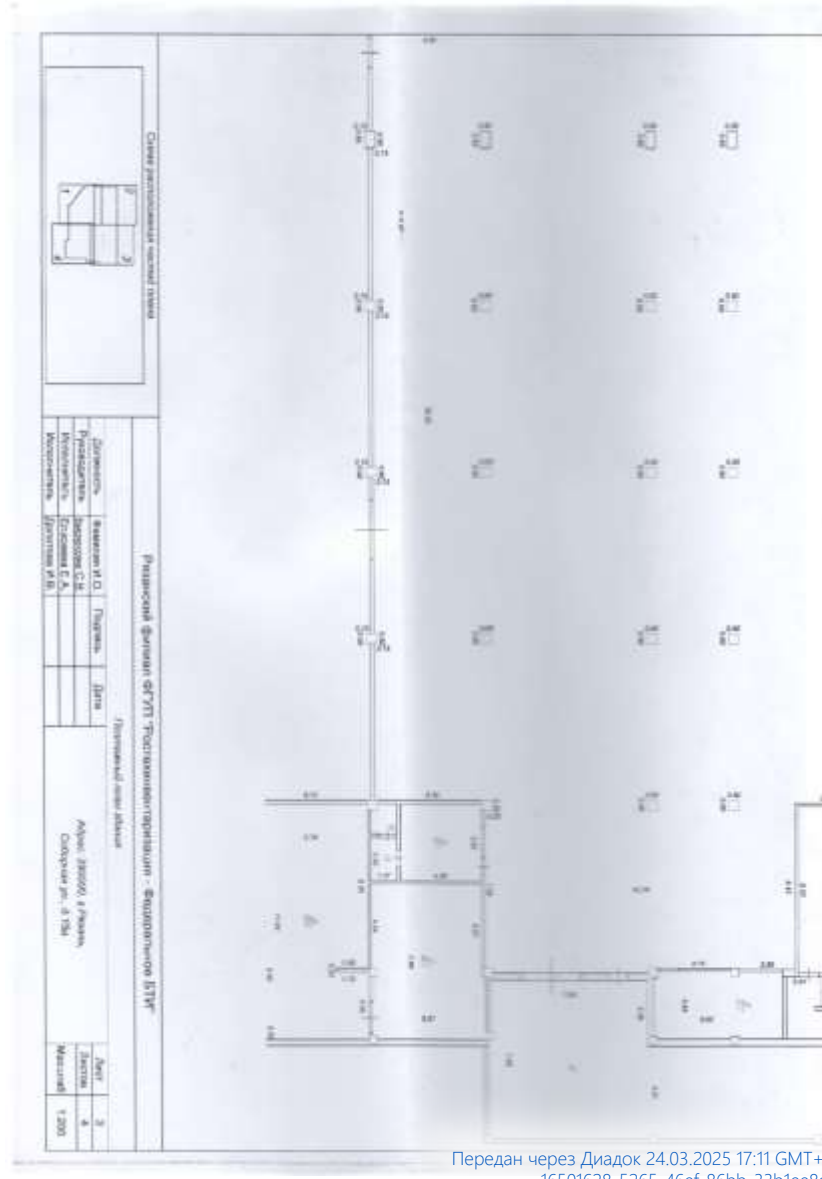
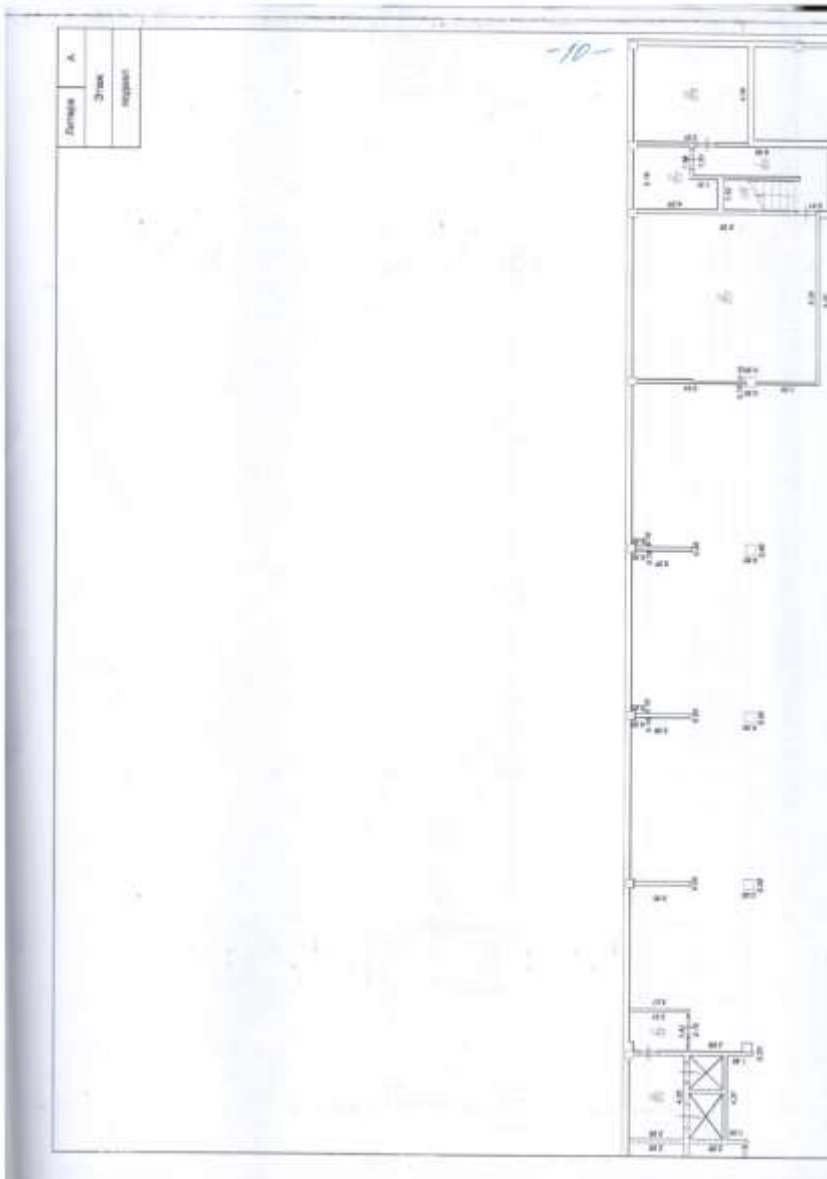
Поправки к стоимости в коэффициентах

Наименование строений и пристроек	Поправки к стоимости в коэффициентах											Удельный вес строений	Удельный вес строений по формуле	Удельный вес строений по таблице	Стоимость по формуле	Стоимость по таблице	Удельный вес строений по формуле	Удельный вес строений по таблице	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11										
основное строение													1,00	17,1	114 920	1968132	0	1968132			
терраса			28	156	17,9	3,06							6,26	4,42	211,1	933	0	933			
коридор			28	156	17,9	1,6							1,00	17,0	4,3	73	0	73			
Всего																1968138		1968138			

Грехи изменения вносны

Работы выполнены	26.04.2011		
Инвентаризатор			
Проверил бригадир			

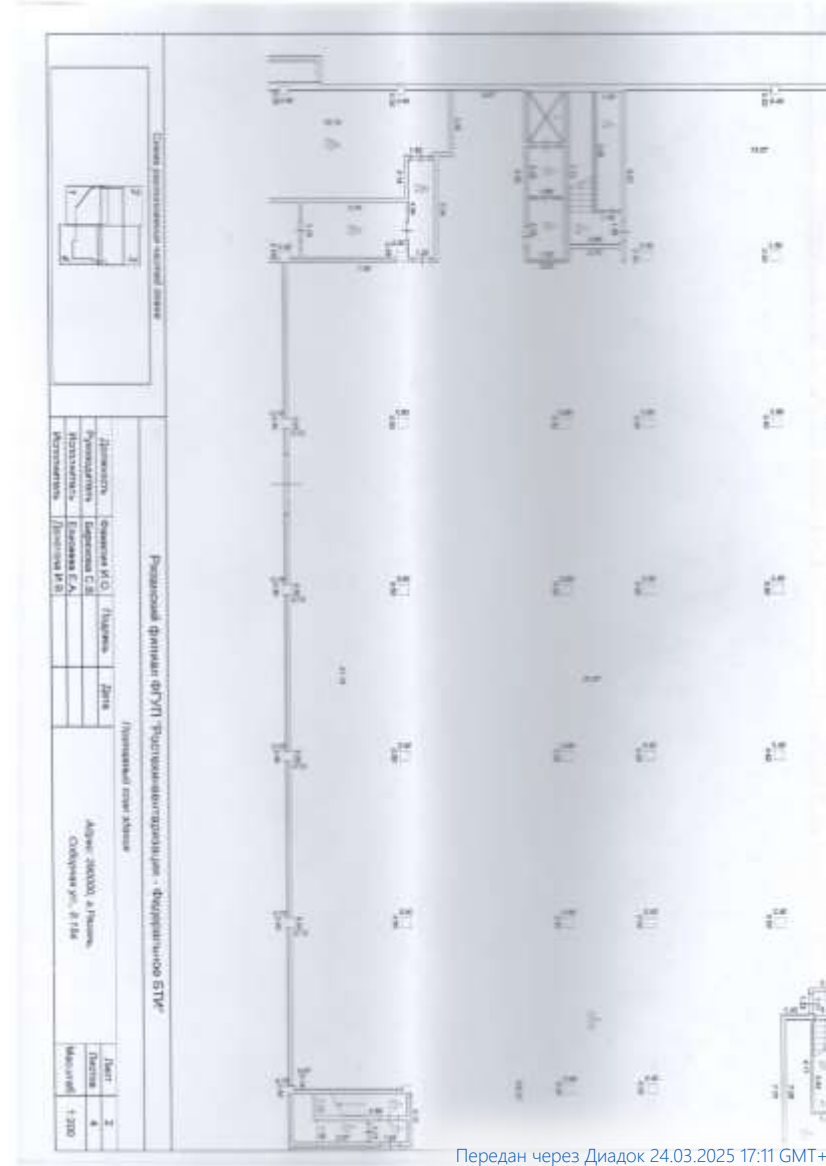
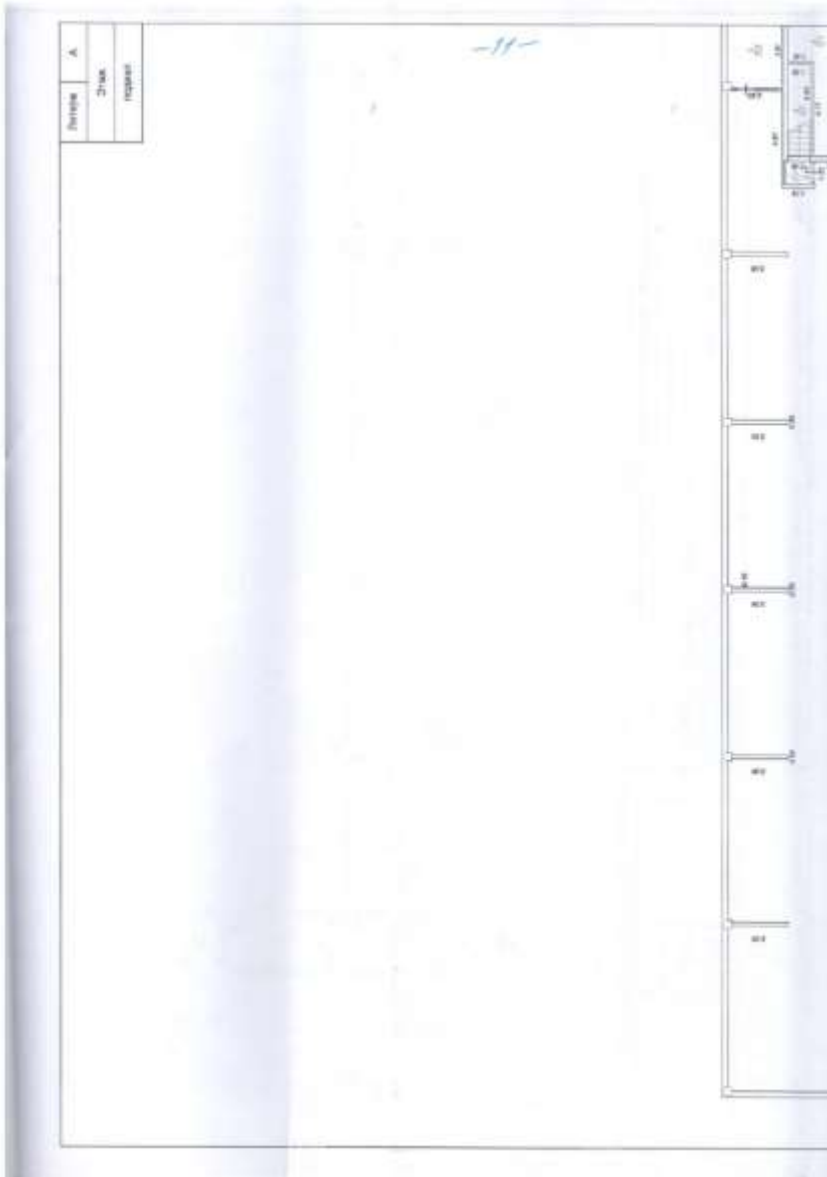




Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956

Страница 117 из 132





Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
 16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
 Страница 118 из 132



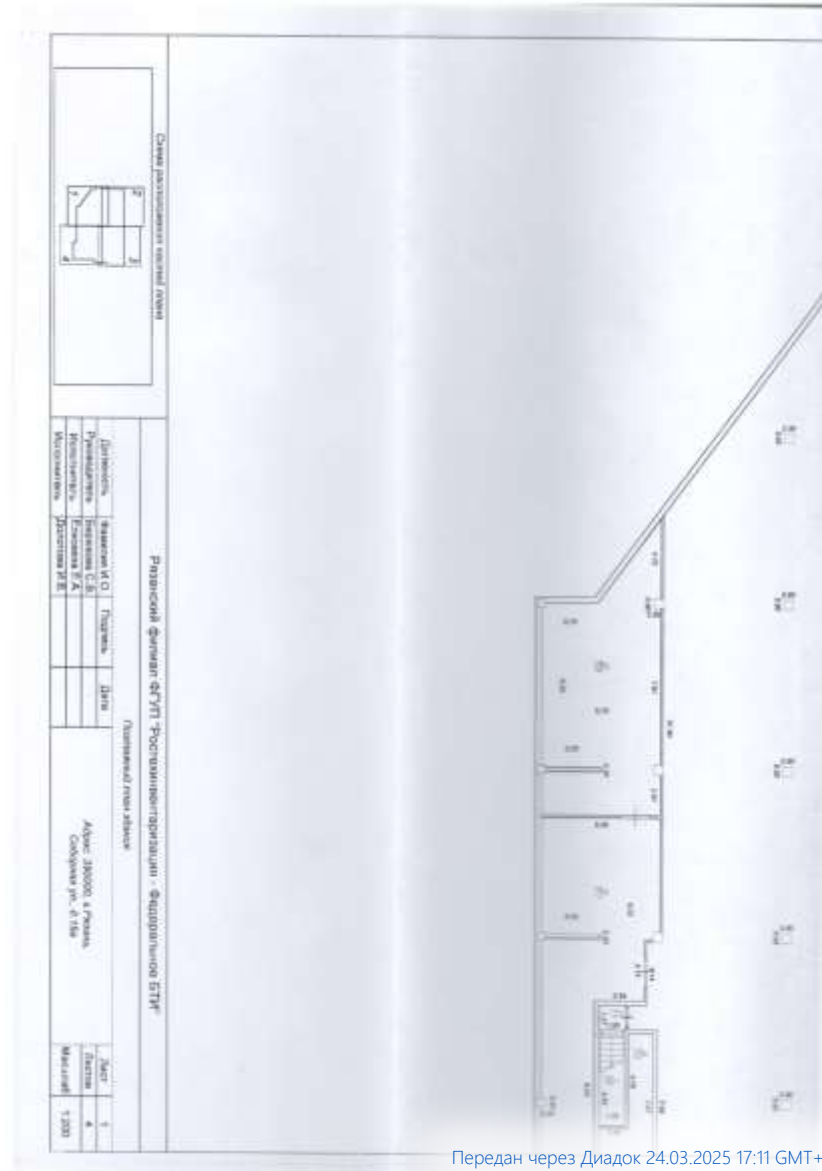
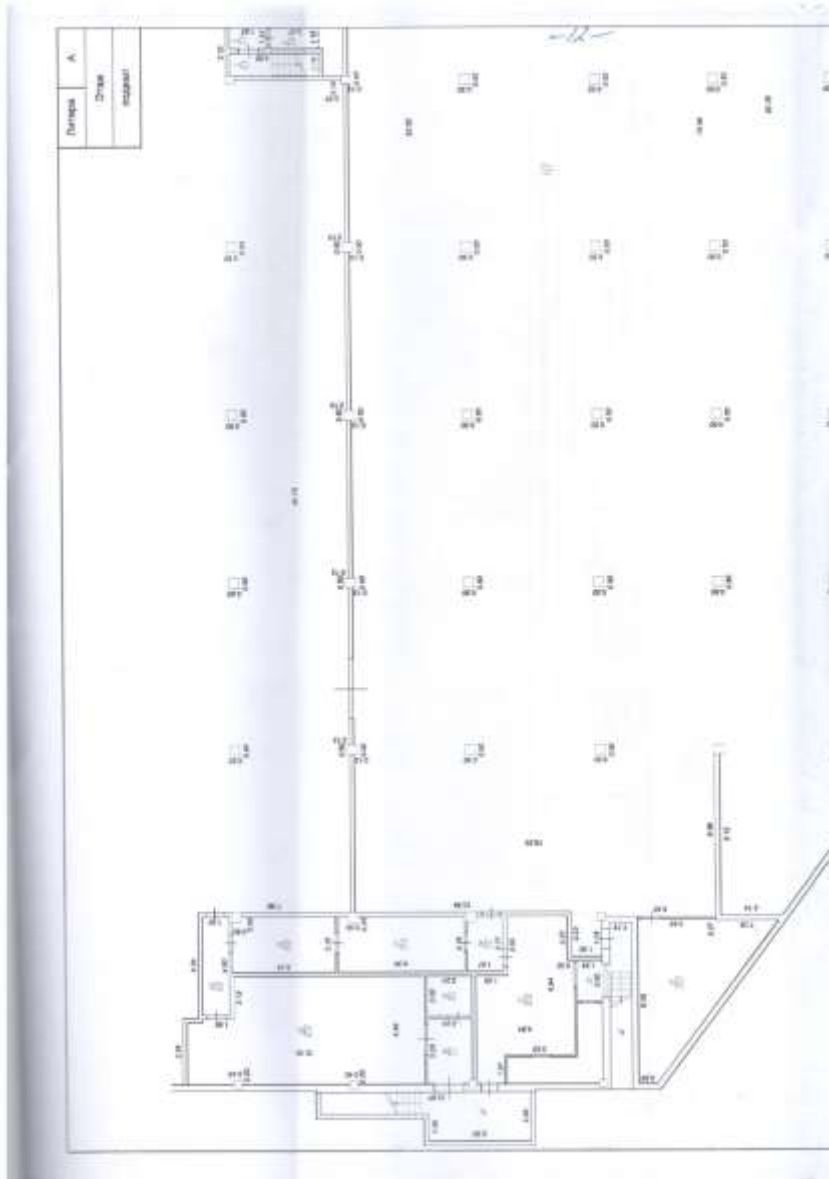
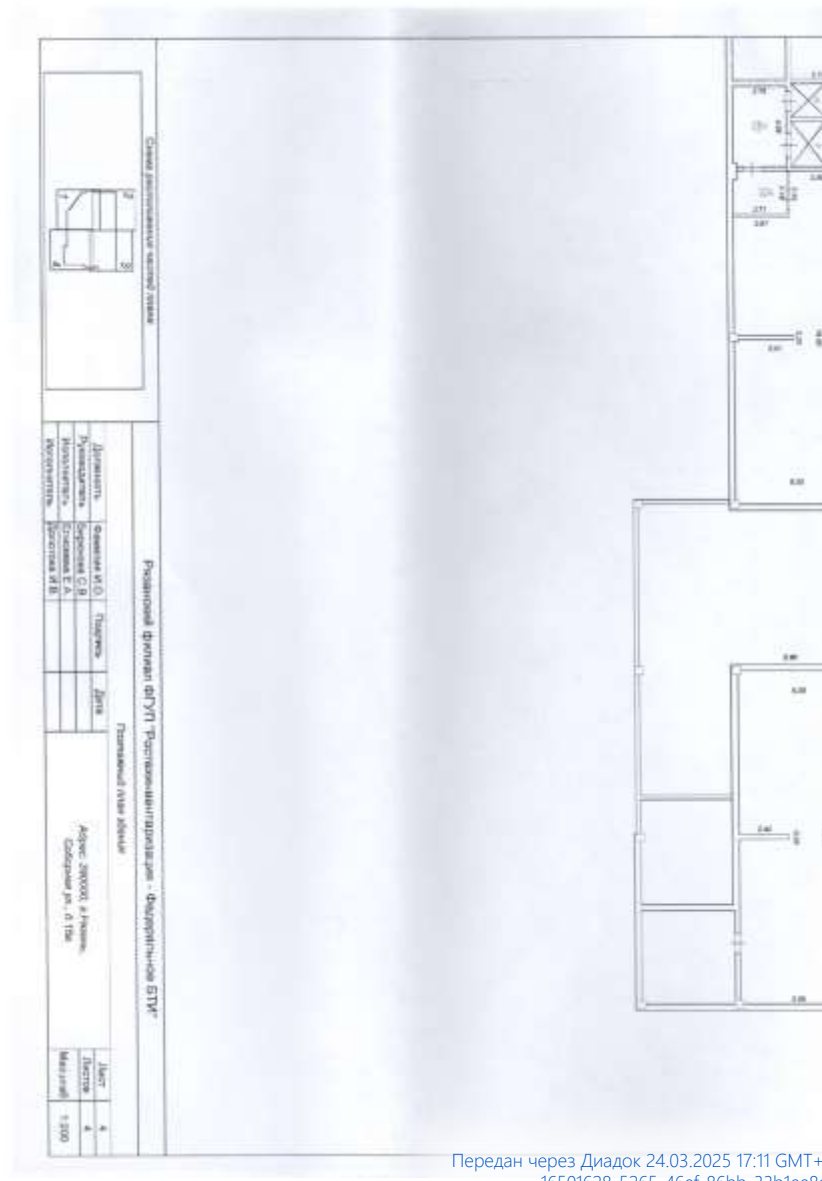
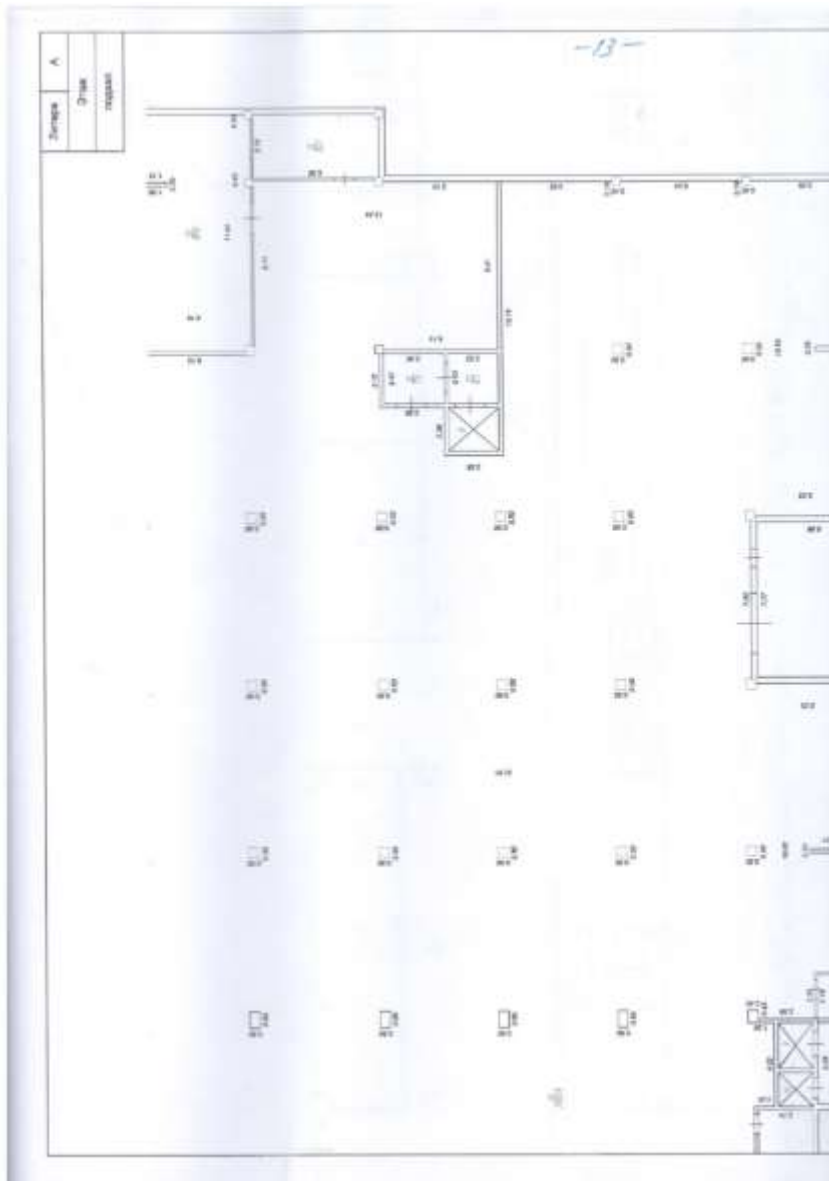


Схема расположения объектов ДВМ		Проектный план здания		Лист	1
Информация о объекте		Информация о документе		Кол-во	4
Длина	Ширина	Площадь	Дата	Масштаб	1:200
Проектировщик	Исполнитель	Адрес	Содержание		
Исполнитель	Исполнитель	Содержание			
Исполнитель	Исполнитель				

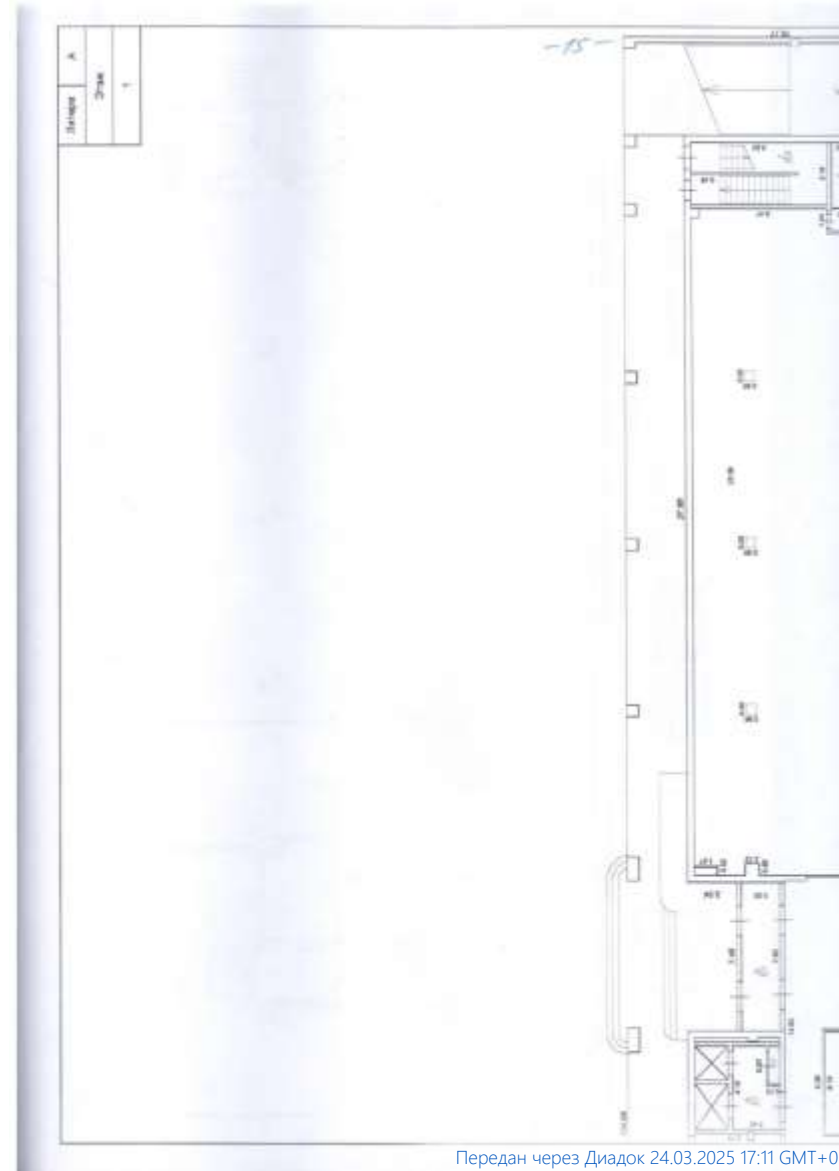
Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
 16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
 Страница 119 из 132





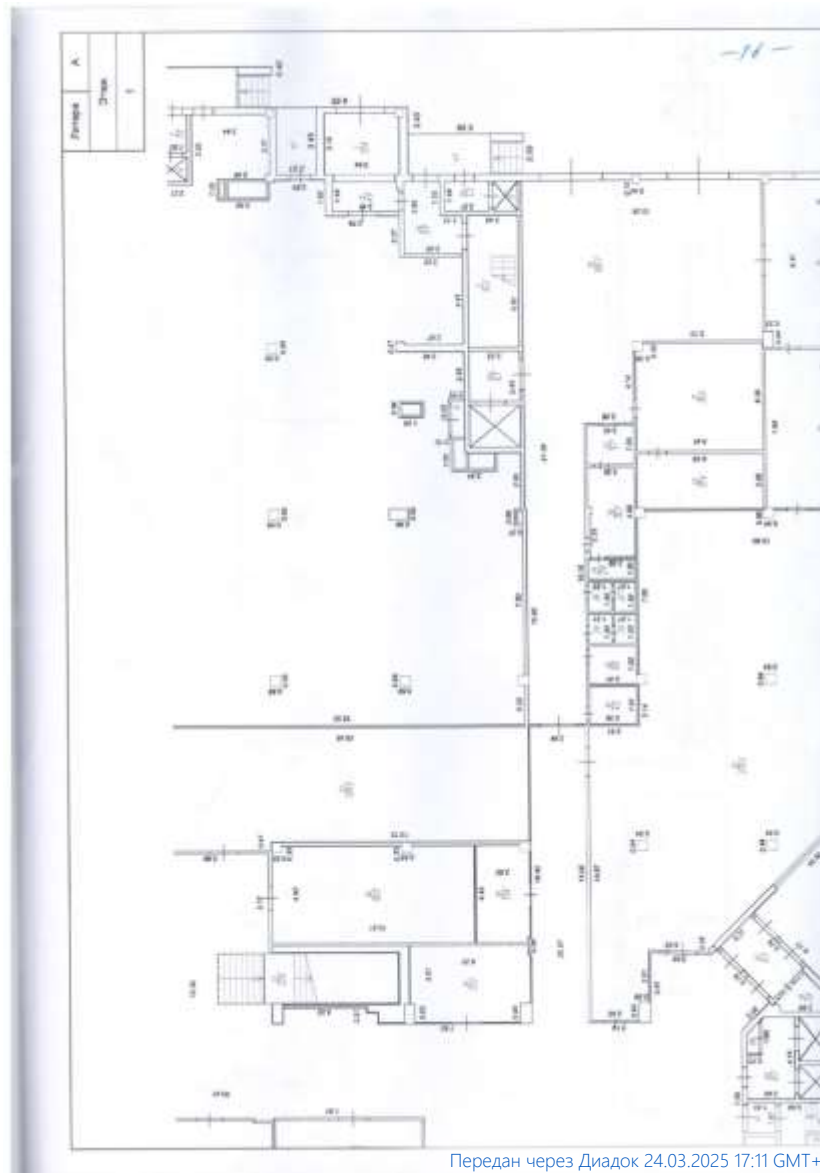
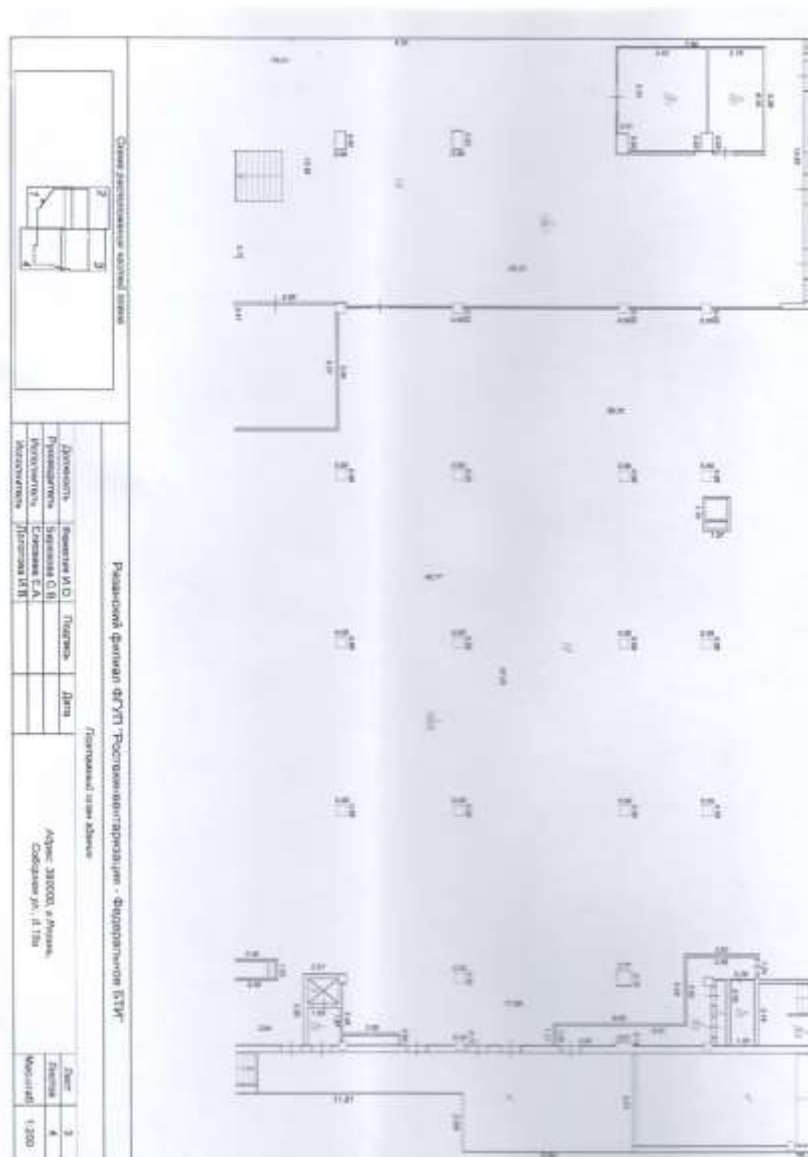
Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 120 из 132





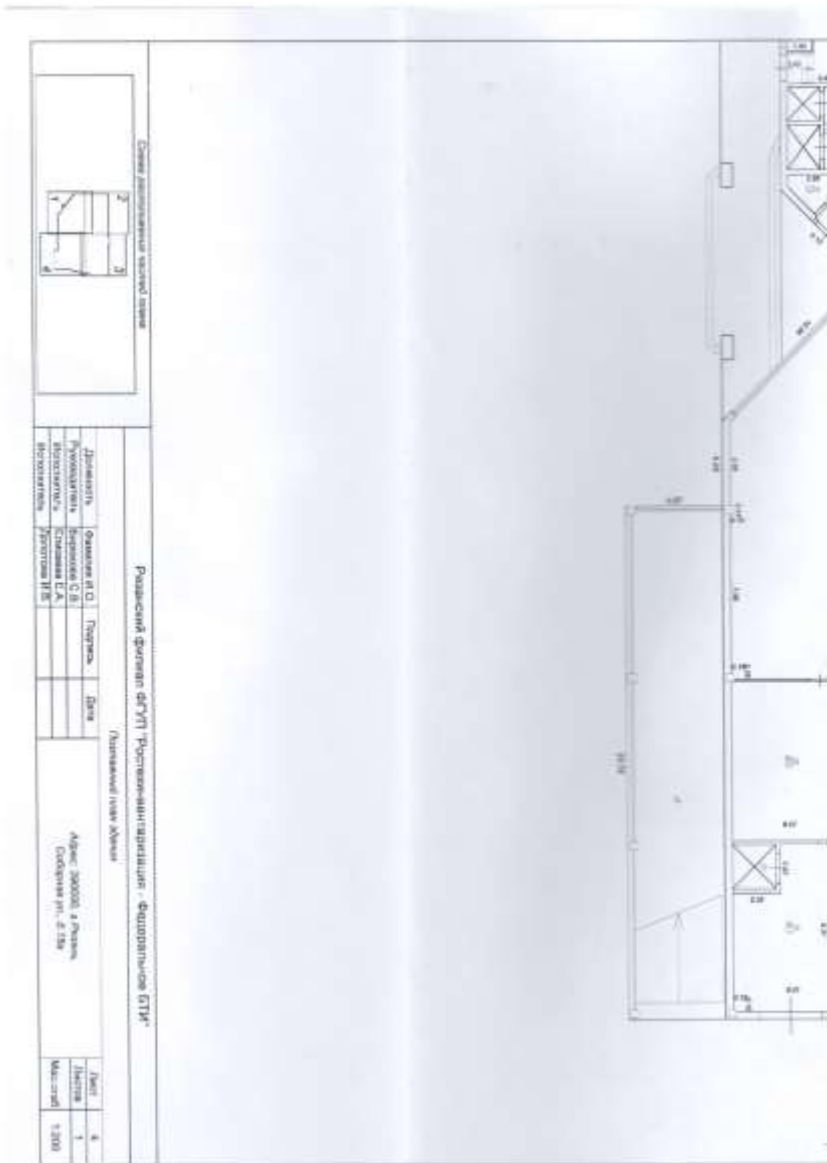
Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 121 из 132





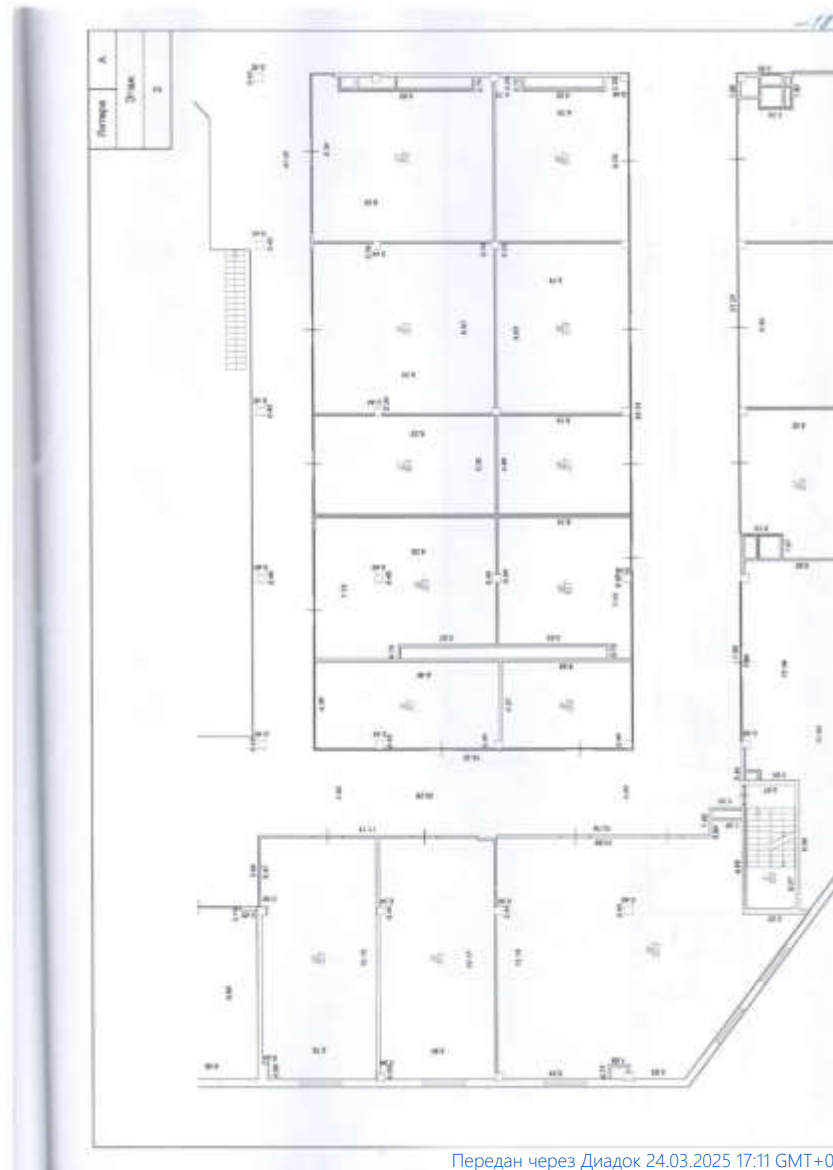
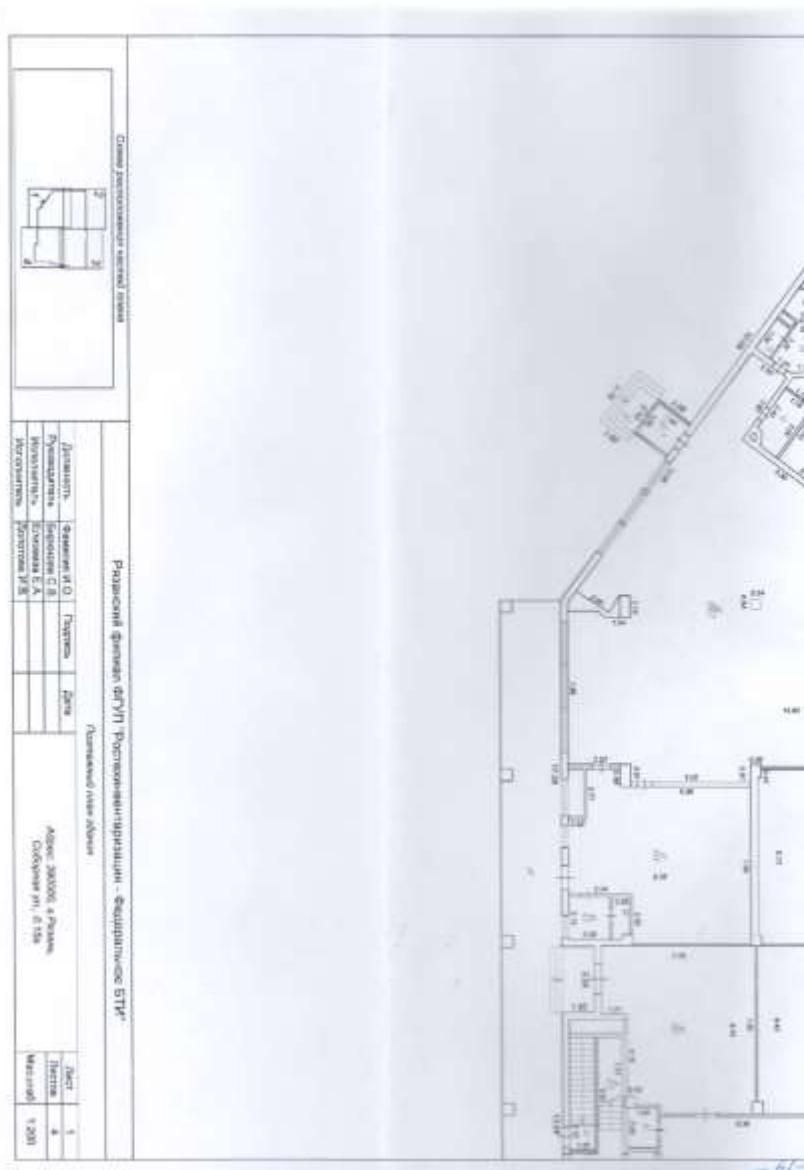
Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
 16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
 Страница 122 из 132

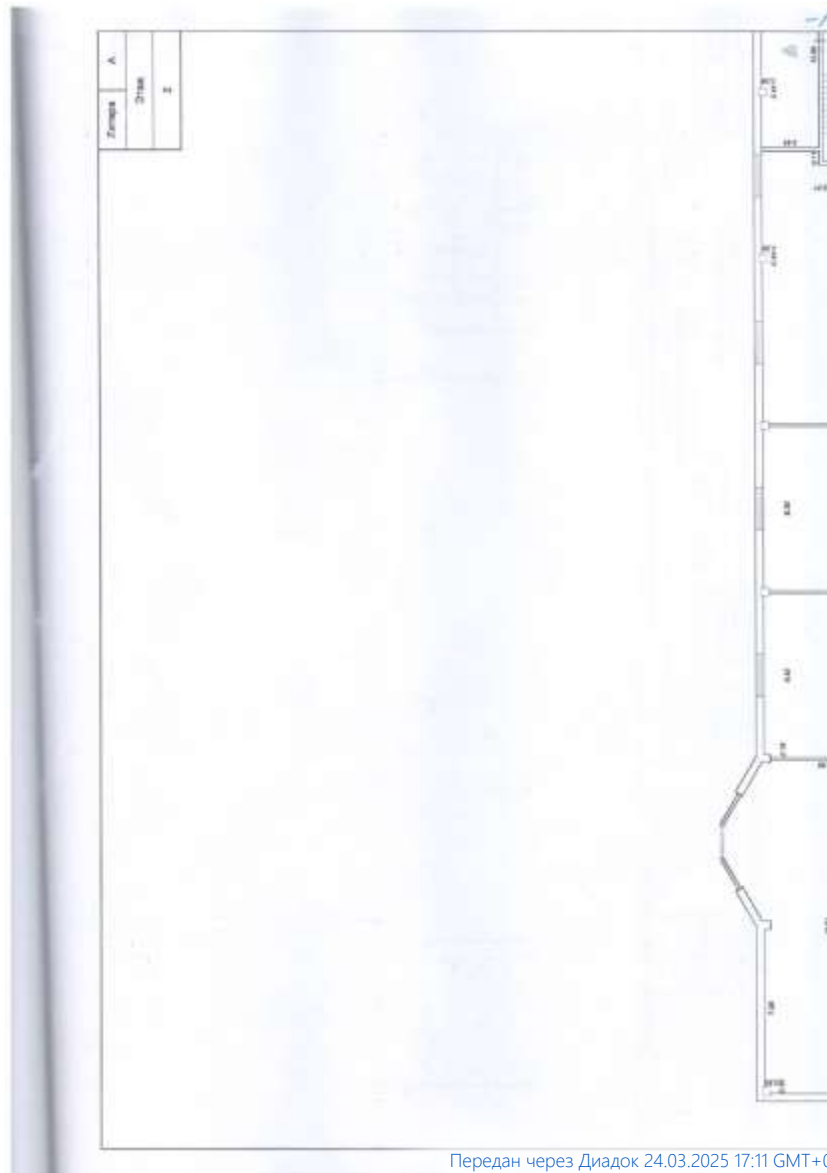
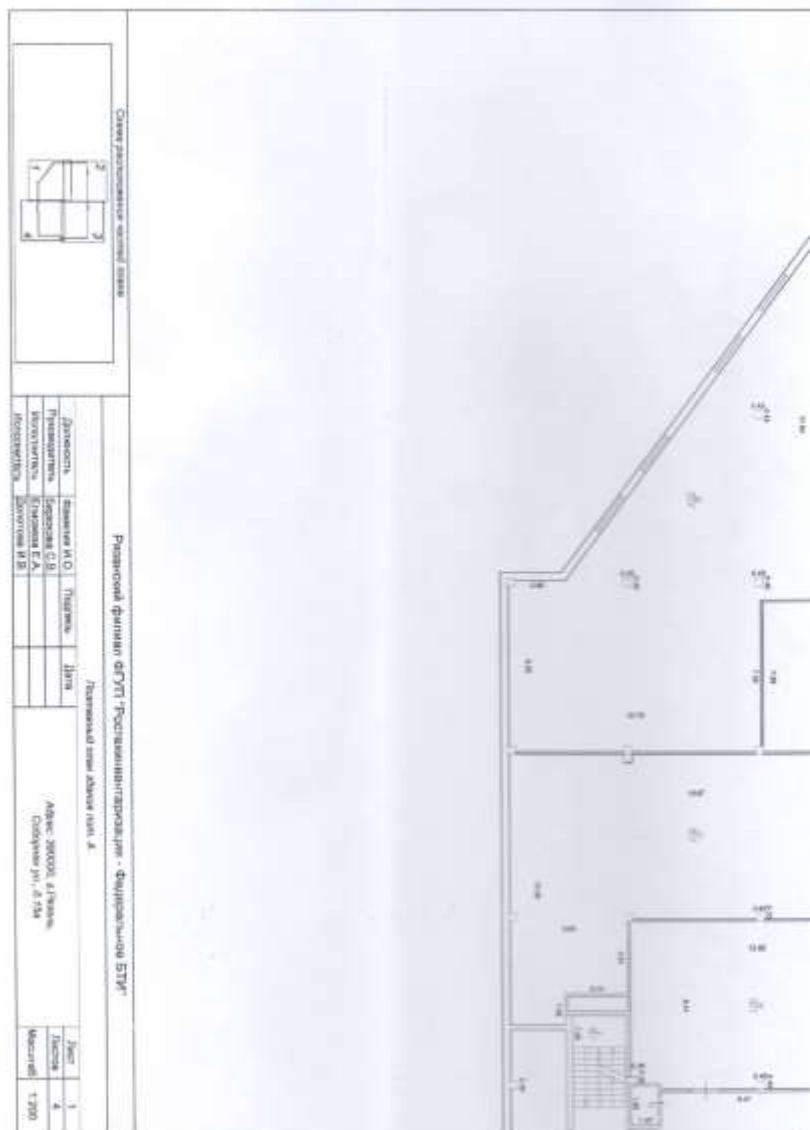




Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
 16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
 Страница 123 из 132

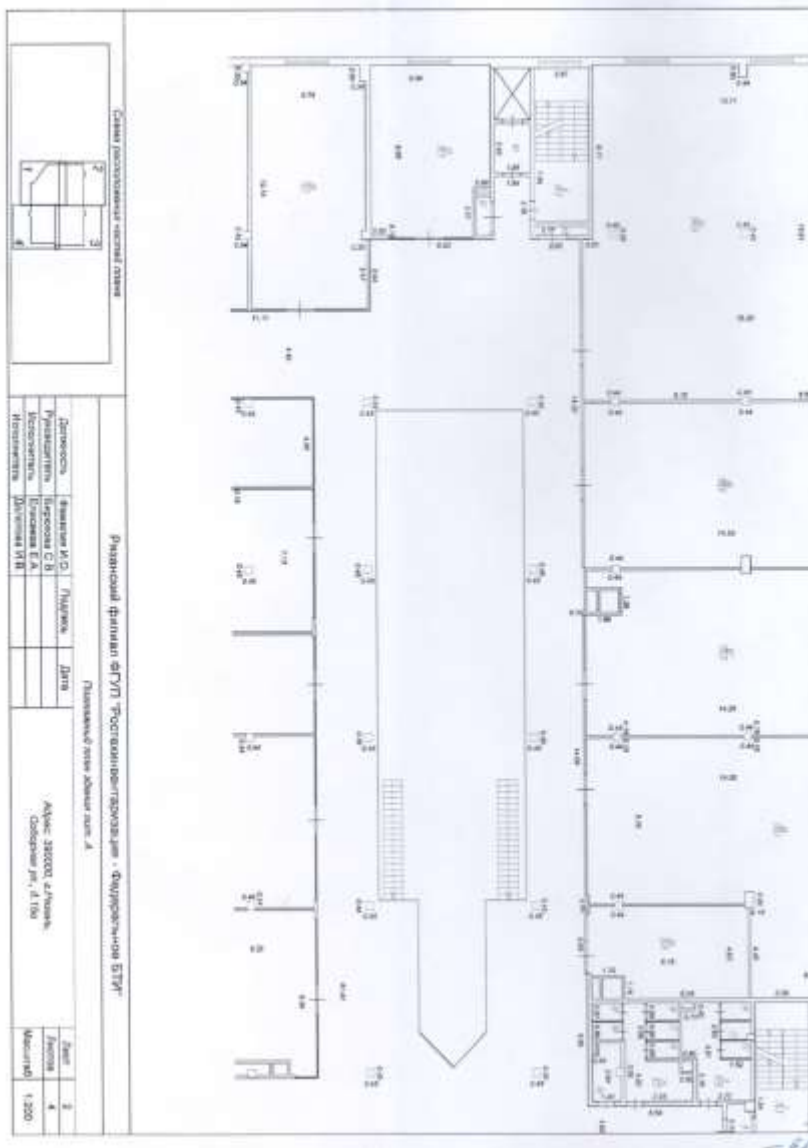






Передан через Диадок 24.03.2025 17:11 GMT+03:00
16501628-5265-46ef-86bb-33b1ee8ad956
Страница 125 из 132





Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (67/71)



ООО «Активо-Инвест»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108, КПП 770301001
 123022, г. Москва, инт.г. муниципальный округ
 Пресненский, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 42
agenda@aktivo.ru

от 19.03.2025 № 221

СПРАВКА

О предоставлении расчета фактических доходов и операционных расходов, которые несет ООО «Активо-Инвест» осуществляя управление объектом, расположенным по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, на основании Договора № А18/АН/29-12-22 от 29.12.2022 г., заключенным с ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ».

Таблица 1. – Реестр арендаторов и данные по доходной части объекта без учета коммунальных и прочих расходов по состоянию на 19.03.2025г., руб. в т.ч. НДС

Арендатор	Номер/дата договора		Размер арендуемой площади, кв. м	Срок аренды мес. (вкл. дата окончания)	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС	Средняя расчетная арендная плата, руб. с НДС
Банк Аквариум Акционерный Коммерческий Банк	358а	01.11.2021	14,26	11	71 505,00	
ДМ ООО (Детский мир) А18 д.300	300-07/05/2021	07.05.2021	82,00	83	110 250,00	
ДМ ООО (Детский мир) А18 д. 333	333	15.05.2014	1 516,40	120	1 312 416,39	0,00
Козлова Наталья Александровна ИП	АН-513/ДСА/А18	07.02.2021	115,30	11	328 405,25	
НатурПродукт, ООО	209а	28.11.2020	82,50	60	128 440,00	
Перовские ТД АО А18	424	06.05.2014	1 473,30	117	1 503 490,00	283 567,37
РЕ Трейдинг ООО	41215а	25.09.2021	1 020,00	84	416 900,00	7 245,83
Ривал ООО	229а	01.02.2020	43,00	59	173 177,57	
Табак Трейд ООО А18	А-2017/54	25.12.2017	223,00	84	337 459,20	136 352,91
Талер АО А18	РнФ/7219/19	27.12.2019	302,20	120	172 800,00	120 978,34
Танк АО А18	310а	10.02.2021	1,00	11	13 310,00	
ТКФ ООО	219/А	07.09.2017	1 229,40	60	824 421,65	0,00
ЭФ Ейз Растракт Ривал ООО	209а	12.08.2019	222,10	120	416 345,00	132 439,66
Бонди ООО (индивидуал. д.г. 460)	АН-469/ДСА/А18	01.07.2021	148,10	11	168 980,00	
Активо-Инвест ООО А18	А18/АН/27-12-22	27.12.2022	17,40	11	7 250,00	
Бонди Дмитрий Александрович ИП	АН-506/ДСА/А18	01.02.2021	6,00	11	44 200,00	
Павлова Ольга ИП	АН-509/ДСА/А18	01.02.2021	6,00	11	89 266,45	
Кубовикин Вячеслав Александрович ИП д.г.311	АН-511/ДСА/А18	01.02.2021	6,00	11	52 665,40	
Петров Юрий Андреевич ИП	АН-280/ДСА/А18	01.02.2021	26,30	11	66 404,20	
Артемьев Владислав Вячеславович ИП д.г.322	АН-322/ДСА/А18	01.03.2021	1,00	11	7 862,63	
Балашов Павел Борисович ИП	АН-223/ДСА/А18	01.03.2021	9,75	11	53 810,30	
Бондикин Алексей Владимирович ИП	АН-320/ДСА/А18	01.03.2021	9,00	11	75 680,39	
Москочин Владислав Игоревич ИП д.г.325	АН-325/ДСА/А18	01.03.2021	6,00	11	46 368,45	
Кубовикин Вячеслав Александрович ИП д.г.326	АН-326/ДСА/А18	01.03.2021	6,00	11	46 711,92	

Майуров Артур Валентинович ИП	АН-327/ДСА/А18	01.03.2021	1,00	11	16 200,34	
Паточий Антон Александрович ИП	АН-329/ДСА/А18	01.03.2021	7,00	11	48 257,54	
Стариков Алексей Иванович ИП	АН-321/ДСА/А18	01.03.2021	10,00	11	51 520,50	
Михайлов Владислав Игоревич ИП д.г.331	АН-531/ДСА/А18	01.03.2021	4,50	11	46 711,92	
Резников Александр Алексеевич ИП д.г.332	АН-532/ДСА/А18	01.03.2021	8,00	11	26 588,	
Матвеев Мария Сергеевна ИП	АН-318/ДСА/А18	24.01.2021	32,00	11	91 339,82	
Иванова Светлана Николаевна ИП	АН-334/ДСА/А18	06.03.2021	37,70	11	110 250,00	
Савелькина Наталья Евгеньевна ИП	АН-351/ДСА/А18	12.03.2021	21,70	11	91 011,38	
Кудряшова Екатерина Михайловна ИП д.г.343	АН-343/ДСА/А18	06.03.2021	30,30	11	40 071,50	
Савкина Ольга Валентиновна ИП	АН-376/ДСА/А18	01.04.2021	11,80	11	31 972,50	
Шушкова Наталья Владимировна ИП	АН-388/ДСА/А18	01.04.2021	79,60	11	125 188,88	
Павлова Елена Ивановна ИП	АН-361/ДСА/А18	01.04.2021	34,70	11	78 170,01	
Фомина Екатерина Николаевна ИП	АН-402/ДСА/А18	21.04.2021	2,00	11	23 386,45	
Бонди ООО д.г.354	АН-354/ДСА/А18	01.04.2021	37,00	11	82 275,00	16 297,50
Бонди Александр Юрьевич ИП д.г.347	АН-347/ДСА/А18	01.04.2021	20,00	11	48 752,73	
Горелов Александр Сергеевич ИП	АН-358/ДСА/А18	01.04.2021	38,80	11	93 837,62	
Климова Валентина Николаевна ИП (Иван Кошлов Д.В.)	АН-349/ДСА/А18	01.04.2021	30,60	11	155 094,19	
Цеховкина Ольга Борисовна ИП	АН-364/ДСА/А18	01.04.2021	46,40	11	82 665,45	
Павлова Сергей Александрович ИП	АН-399/ДСА/А18	01.04.2021	15,00	11	33 323,66	
Синюцкий Владимир Иванович ИП (Иван Синюцкий Д.И. ИП)	АН-365/ДСА/А18	01.04.2021	35,40	11	67 389,00	
Ефремов Сергей Алексеевич ИП	АН-367/ДСА/А18	01.04.2021	30,00	11	35 555,61	
Шеремет Станис Сергеевич ИП	АН-366/ДСА/А18	01.04.2021	2,00	11	20 608,20	
Бонди ООО (д.г. д.г.355)	АН-355/ДСА/А18	01.04.2021	188,60	11	168 291,11	
Жабров Андрей Владимирович ИП	АН-359/ДСА/А18	13.04.2021	50,50	11	79 380,00	
Резникова Людмила Павловна ИП	АН-408/ДСА/А18	01.05.2021	20,00	11	90 653,06	
Викторина Наталья Геннадьевна ИП д.г.356	АН-356/ДСА/А18	01.05.2021	61,90	11	83 947,11	
Викторина Наталья Геннадьевна ИП (серво д.г.357)	АН-357/ДСА/А18	01.05.2021	5,20	11	45 051,82	
Агеева Светлана Владимировна ИП д.г.409	АН-409/ДСА/А18	01.05.2021	71,80	11	127 842,50	
Агеева Светлана Владимировна ИП д.г.410	АН-410/ДСА/А18	01.05.2021	79,30	11	114 807,12	
Карпова Маргарита Евгеньевна ИП	АН-405/ДСА/А18	01.05.2021	24,40	11	77 126,49	
Истратова Вера Владимировна ИП	АН-411/ДСА/А18	01.05.2021	71,50	11	55 524,66	
Павлова Нина Дмитриевна ИП	АН-362/ДСА/А18	01.06.2021	43,70	11	53 941,38	
Организатор ООО	АН-435/ДСА/А18	01.06.2021	943,00	11	300 000,00	15 676,88
Парижмерский Институт ООО	АН-407/ДСА/А18	01.06.2021	48,70	11	145 585,15	
Резников Александр Алексеевич ИП д.г.439	АН-439/ДСА/А18	24.05.2021	9,20	11	19 727,11	
Высокков ПАО	АН-370/ДСА/А18	01.05.2021	-	-	32 033,40	
Высокков ООО	АН-438/ДСА/А18	01.07.2021	40,10	11	81 910,50	
Агеева Светлана Владимировна ИП д.г.465	АН-465/ДСА/А18	17.07.2021	671,30	84	401 250,00	45 671,29
Макарова Игорь Николаевич ИП	АН-405/ДСА/А18	01.08.2021	152,40	11	126 000,00	
Руссов Глафиора Коваленко АО (РПС АО) А18	АН-444/ДСА/А18	01.08.2021	48,10	11	127 180,00	
СВ РИТЕЙЛ ООО А18	АН-478/ДСА/А18	09.08.2021	12,24	11	86 100,00	
Матвеев ПАО А18	АН-371/ДСА/А18	01.09.2021	-	-	9 775,60	
Сбербанк России ПАО А18	3	15.03.2021	8,90	11	8 800,00	
Савелькина Юлия Сергеевна ИП д.г.413 (ИНДИВИД)	АН-413/ДСА/А18	01.10.2021	327,60	11	315 000,00	1 282,50
Калугина Илья Александрович ИП	АН-491/ДСА/А18	01.10.2021	86,70	11	161 250,00	
Двиго-М (ООО)	АН-489/ДСА/А18	01.10.2021	141,70	11	240 767,10	0,00
Дерев Александр Иванович ИП	АН-508/ДСА/А18	24.11.2021	1,00	11	10 700,00	
Павлова Наталья Геннадьевна ИП	АН-523/ДСА/А18	18.12.2021	31,30	11	73 500,00	



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (68/71)

Артёмов Николай Витальевич ИП дпт.527	АН-527/ДСА/А18	12.01.2024	3,00	11	37 450,00	
Метафора ООО	АН-529/ДСА/А18	26.01.2024	1,00	11	16 050,00	
Радуга вука ООО	АН-535/ДСА/А18	05.02.2024	21,80	11	31 500,00	
Кослова Роман Владимирович ИП	АН-537/ДСА/А18	08.02.2024	70,20	11	73 500,00	
Холодов Татьяна Юрьевна ИП дпт.541	АН-541/ДСА/А18	27.02.2024	40,00	11	96 750,00	
Витася ООО офис дпт.544	АН-544/ДСА/А18	01.03.2024	15,00	11	10 080,00	
Зеленин Сергей Александрович ИП дпт.464	АН-464/ДСА/А18	21.07.2023	1 110,30	11	345 904,50	
Евелев ООО	АН-531/ДСА/А18	01.03.2024	29,00	11	84 000,00	
СЕНТРИВА ООО	АН-563/ДСА/А18	20.03.2024	40,10	11	326 000,00	
Витася ООО д.548	АН-548/ДСА/А18	18.03.2024	20,10	11	15 750,00	
Степанов Николай Александрович ИП	АН-589/ДСА/А18	18.04.2024	31,10	11	73 400,00	
Патков Данил Александрович ИП	АН-591/ДСА/А18	18.04.2024	146,00	11	260 610,00	
Ворона Максим Викторович ИП	АН-593/ДСА/А18	18.04.2024	35,50	11	99 047,50	
Сивкин Андрей Сергеевич ИП	АН-603/ДСА/А18	28.05.2024	25,60	11	70 800,00	
Шелепан Павел Николаевич ИП	АН-336/ДСА/А18	01.03.2023	8,70	11	93 690,00	
Карпов Павел Евгеньевич ИП дпт.496	АН-496/ДСА/А18	18.10.2023	2,00	11	21 400,00	
Витася ООО дпт.503	АН-593/ДСА/А18	26.04.2024	3,50	11	2 900,00	
Аргентинская Система Сергеевич ИП	АН-601/ДСА/А18	03.07.2024	2,00	11	17 900,00	
Актинье Консалтинг ООО	В08АЕ	08.08.2024	15,30	11	3 823,50	
Шербин Дмитрий Сергеевич ИП	АН-629/ДСА/А18	22.10.2024	37,40	11	86 700,00	
ДМ ООО ДНПЕ ДИВ	ЕИПЕ-01-10/24	18.10.2024	506,70	11	460 000,00	0,00
Зеленин Сергей Александрович ИП д.665	АН-665/ДСА/А18	06.12.2024	34,30	11	30 050,00	
Хорошиев Руслан ООО д.679	АН-679/ДСА/А18	10.12.2024	548,90	84	244 230,00	0,00
Андреева Татьяна Владимировна	АН-533/ДСА/А18	01.01.2025	8,00	11	20 862,25	
Хорошиев Руслан ООО д.781	АН-781/ДСА/А18	01.02.2025	147,00	84	182 375,00	
ЭнергоТех ООО (ТН-РП)	04.05/ТНРП	05.04.2023	-	11	38 758,48	
ЭнергоТех ООО (оффис)	АН-522/ДСА/А18	01.12.2023	-	11	17 200,00	
Векстар-Р (реклама)	АН-378/ДСА/А18	01.04.2024	-	11	6 615,00	
Хайтбулд Инфратек Железняк ИП (сидло)	АН-375/ДСА/А18	01.02.2024	-	11	5 000,00	
Эр-Техникс Холдинг АО (проектировщик)	Р01-0078/1170	01.05.2023	-	11	2 280,80	
Ростелеком ПАО (арендатор)	18262912	23.05.2023	-	11	3 000,00	
Выборков Андрей Анатольевич ИП (проект)	АН-514/ДСА/А18	01.11.2023	-	11	15 000,00	
Уайт Бюро Москва ООО (реклама)	АН-387/ДСА/А18	01.04.2023	-	11	13 781,25	
МАКСИМА ГРУПП ООО (реклама)	АН-528/ДСА/А18	19.01.2024	-	11	26 250,00	
Савельева Юлия Сергеевна ИП (реклама)	АН-597/ДСА/А18	14.03.2024	-	11	5 000,00	
Рыбин Дмитрий Владимирович ИП	АН-723/ДСА/А18	24.02.2025	-	2	85 000,00	
Лавин Александрович ИП	АН-666/ДСА/А18	04.12.2024	-	22	3 000,00	
Совелобит ПАО	АН-427/ДП/А18	01.05.2023	-	3	4 000,00	
РАДУГА ЗВУКОВ ООО	АН-994/ДП/А18	26.04.2024	-	12	2 750,00	
Итого			12 965,09		13 573 076,84	761 532,28

Таблица 2. - Реестр вакантных мест по состоянию на 19.03.2025г.

Арендатор	Помещение	Этаж	Размер арендуемой площади, кв.м
Витася	МОП	1	1,00
Витася	МОП	1	1,00
Витася	МОП	1	1,00
Витася	2Ф	2	362,88
Витася	2Ф	2	88,80
Витася	2Ф	2	102,38
Витася	2Ф	2	52,38
Витася	2Ф	2	33,79

Витася	2Ф	2	181,38
Витася	2Ф	2	152,80
Витася	2Ф, 3Ф	3	1 011,28
Витася	3Ф	3	89,80
Витася	МОП	1	1,00
Витася	МОП	1	52,50
Итого			2 439,48

Арендопригодная площадь объекта недвижимости составляет 15 034,49 кв.м., арендуемая площадь – 12 995,09 кв.м. Вакансия составляет 2 039,40 кв.м. (13,56% от арендопригодной площади объекта).

Доходы от платной парковки составляют **1 764 968,14 руб.** в месяц, с НДС.

Таблица 3. – Фактические коммунальные и эксплуатационные расходы по ТП «Малнина»

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	Коммунальные расходы:	3 297 523,61
	Водоснабжение: Водопотребление/Негативное воздействие	89 637,12
	Электроснабжение	2 926 711,34
	Теплоснабжение	163 505,46
	Вывоз мусора	126 539,68
2	Эксплуатационные расходы:	2 561 224,90
	Охрана объекта	520 416,67
	Проведение технического обслуживания лифтов и эскалаторов	6 850,83
	Клининг	373 458,38
	Копирование электросчетчиков	7 638,89
	ТМЦ/материалы ремонта	102 333,51
	Услуги связи	4 500,72
	Минимумы ит-инфраструктуры	19 400,00
Комплексные эксплуатационно-технические обслуживания ТРП	1 126 687,01	
	ФОТ	209 029,00
	Итого без НДС	5 858 748,57

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами за период с февраля 2024г. по январь 2025г., в среднем составляет 60% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, негативное воздействие, теплоснабжение и вывоз мусора.

Расходы на страхование в 2024г. по договору страхования SYS2721104250 от 05.12.2024г. составили 347 215,00 руб., без налога (НДС).

Расходы на уплату налога на имущество за 2024г. составили 14 014 180,00 руб. без налога (НДС): 2% x 700 709 000,00 руб.

Расходы по уплате земельного налога составляют 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



И.В. Попова



СТРАХОВАТЕЛЬСТВО ПЕРСО-САРАТОВ
171105, Москва, Митяевский пр-д, 6
t: +7 (495) 730-0000 ф: +7 (495) 460-0000
www.pesco.ru



РЕСО-САРАТОВ ИММУНИТИ СЕРВИС
6, Набережная реки Архангельская, 171105
t: +7 (495) 730-0000 ф: +7 (495) 460-0000
www.pesco.ru

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SVS2721184258

Вх 1612/1 от 16.12.2024

г. Москва

«09» декабря 2024 г.

Страхованием имущественных объектов «РЕСО» является «РЕСО ГАРАНТИЯ», заключенное в соответствии с Договором страхования имущественных объектов «РЕСО ГАРАНТИЯ» от 16.12.2024 г., заключенным на основании Договора № РС-Д-1612-09-03/241612702718424 от «16» декабря 2024 г. и другой стороны, и Общего и специального условий страхования «Актриса-Бизнес» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬСТВО», заключенного в соответствии с Договором «Договор Директора Центра административных инвестиций Липовая Полиция», действующим на основании лицензий №246677 от 22.12.2023 г., и другой стороны, заключенным в соответствии с условиями страхования.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за определенную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – Выгодоприобретатель), причиненное вследствие этих случаев убытки и страхованию имущества принадлежащее на праве собственности или на ином законном основании в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключается на основании:

- а) «Происшествия имущественного страхования» от 16.12.2024 г. и других документов САД «РЕСО - Гарантия» от 21.12.2024 г. (далее по тексту «Происшествие»);
- б) Заявления на страхование в связи с текстом «Инцидент».

2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ

- 2.1. По настоящему договору страхуются следующие объекты (далее по тексту – «страхованные имущества»):
- 2.1.1. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 1 475,3 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-184), на страховую сумму 34 200 000,00 (Тридцать четыре миллиона две тысячи рублей);
- 2.1.2. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 307,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-185), на страховую сумму 7 140 000,00 (Семь миллионов сто сорок тысяч и 00/100) рублей;
- 2.1.3. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 6 188,8 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-186), на страховую сумму 149 000 000,00 (Сто сорок девять миллионов и 00/100) рублей;
- 2.1.4. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 1 368,8 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-187), на страховую сумму 27 200 000,00 (Двадцать семь миллионов восемь тысяч и 00/100) рублей;
- 2.1.5. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 1 311,2 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-188), на страховую сумму 23 500 000,00 (Двадцать три миллиона пятьсот тысяч и 00/100) рублей;
- 2.1.6. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 307,6 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-208), на страховую сумму 8 800 000,00 (Восемь миллионов восемьсот тысяч и 00/100) рублей;
- 2.1.7. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 11 810 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-209), на страховую сумму 18 830 000,00 (Десять миллионов восемьсот тридцать тысяч и 00/100) рублей;
- 2.1.8. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 487,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-200), на страховую сумму 14 100 000,00 (Четырнадцать миллионов сто тысяч и 00/100) рублей;
- 2.1.9. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 1 310,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-206), на страховую сумму 33 441 000,00 (Тридцать три миллиона четыреста сорок одна тысяча и 00/100) рублей;
- 2.1.10. имущество (за исключением земельных участков, инженерные сооружения, внутреннее оборудование, внешнее оборудование) общей площадью 13 396,3 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Сибирская, 13а (кадастровый номер 62-29-0080010-201), на страховую сумму 340 137 000,00 (Триста сорок миллионов сто тридцать семь тысяч и 00/100) рублей;

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 651 308 100,00 (Шестятьсот пятьдесят один миллион триста восемь тысяч и 00/100) рублей.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

- 3.1. Страховым случаем является ущерб, гибель или повреждение страхованного имущества в результате наступления событий, предусмотренных условиями:
- 3.1.1. «Пожар, удар молнии и взрывчатых веществ»; пункт 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждения водой из водопроводных, отопительных, канализационных и дренажных систем» в соответствии с условиями 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Столкновения с транспортными средствами»; пункт 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Обрывы и поломки кабелей, проводов и оптических волокон»; пункт 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Грабительские действия третьих лиц»; пункт 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрывы»; пункт 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Столкновения, удары»; пункт 4.7. Правил;
- 3.1.8. «Терроризм, диверсии»; пункт 4.8. Правил;

3.2. Исключения из страховых случаев

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещаются убытки в результате наступления событий, предусмотренных настоящим договором, являющихся исключениями из страхового покрытия.

3.2.2. Действие настоящего договора не распространяется на:

- а) Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем Выгодоприобретателем или его сотрудниками или иным лицом работ, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхового случая работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:
- сварочных работ;
- любых работ работы с использованием открытого огня или использования оборудования по материалам, инструментам, уламкам, компонентам, из оборудования;

б) События не являются страховыми случаями и страховые возмещения не выплачиваются, если событие вызвано действием Страхователя/Выгодоприобретателя или его сотрудников или любого лица, действующим в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя, и:

- являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, установленных Федеральным МЧС и Приказом в области охраны имущества, или
- являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, установленных Федеральной службой по техническому и технологическому надзору (Ростехнадзор) и Приказом в области охраны имущества, или

в) являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при выполнении им предусмотренных проектной документацией работ (услугами) бытового электротехнического характера или любых работ, связанных с монтажом, обслуживанием и ремонтом электротехнических и монтажных устройств, если такой монтаж производится Страхователем/Выгодоприобретателем или с лицами Страхователя/Выгодоприобретателя и обслуживаемых электротехнических устройств электротехническими.

в) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушение норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые направлены и направлены на предотвращение возникновения пожара, то Страхователь имеет право уменьшить сумму страхового возмещения к той мере, в какой уменьшаются действия виновной стороны в уменьшении размера ущерба.

г) При наступлении события (пожарной или иного страхового случая) и страховые возмещения не выплачиваются, если на момент события объект (используемый им является страховым случаем) и страховые возмещения не выплачиваются, если на момент события объект (используемый им является страховым случаем) не был включен в перечень объектов, подлежащих страхованию, утвержденный Страхователем/Выгодоприобретателем, а также в перечень Страхователя/Выгодоприобретателя, если таковой имеется, утвержденный Страхователем/Выгодоприобретателем, заключен на данный вид работ и не согласован с ним срок не менее одного календарного месяца от даты наступления страхового случая.

д) Страхователь освобождается от выплаты страховой компенсации или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла Страхователя или Выгодоприобретателя, Страхователя, Выгодоприобретателя, виновных в наступлении страхового случая, или их родственников, или представителей, а также лиц, действующих от имени и в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умыслами совершить или допустить действия, ведущие к наступлению страхового случая.

4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

4.1. Территория считается страхованной на территории Страхователя по адресу: г. Рязань, ул. Сибирская, 13а.

5. СТРАХОВЫЕ ПРЕМИИ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 247 215,00 (Двадцать четыре тысяч двести пятнадцать и 00/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия уплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страхователя.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:
 - единовременным платежом за период действия договора страхования.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 09.00 часов "09" декабря 2024 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00 часов "29" декабря 2025 г.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 7.1. Страхователь несет ответственность:
- 7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться в Страхователь с предложением об изменении условий настоящего договора (изменения страховой суммы, срока страхования и т.д.);
- 7.1.2. исполнять obligations из договора страхования в соответствии с Приказом и законодательством РФ;



7.2.3. на получение страховой возмещения в соответствии с условиями договора страхования.

7.2. Страхователь обязан:

7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страхователю сведения об обстоятельствах, являющихся существенными факторами для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страхователю. Страхователь принимает, во всяком случае обязательства, предусмотренные в договоре страхования и в условиях его страхования;

7.2.2. сообщать Страхователю обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данного объекта страхования;

7.2.3. своевременно уведомить Страхователя о начале и прекращении выполнения договора;

7.2.4. в течение 5 дней работы дать письменное сообщение Страхователю способом, обеспечивающим фиксирование даты и содержания сообщения, о дате сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщаемых Страхователю при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на расчеты Страхователя;

7.3. При наступлении убытка, являющегося объектом страхования, Страхователь обязан:

7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователь стал известным о убытке, уведомить страховую организацию, уведомив датой, временем и количеством произошедшего события, в результате которого произошло событие, подлежащее страхованию, охарактеризовав и исследовав произошедшее событие, а результаты такого уведомления и убыток, понесенный страхователем, оформить и представить Страхователю в виде письменного заявления;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению убытка, в том числе исполнить рекомендации Страхователя, то есть избежать или уменьшить убыток, если таковой не был бы исполнением рекомендаций;

7.3.3. немедленно, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователь стал известным о убытке, уведомить страховую организацию, уведомив датой, временем и количеством произошедшего события, подлежащего страхованию, о характере и размере понесенных убытков, подлежащих возмещению Страхователем. При этом уведомление страхователя должно содержать следующие сведения:

- номер и дату заключения договора страхования;
- наименование и адрес места расположения объекта, подвергнутого убытку;
- дату и время возникновения убытка;
- сведения о характере, причине и обстоятельствах убытка;
- действия Страхователя при возникновении убытка;
- предполагаемый размер убытка;

7.3.4. уведомить об убытке страхователя Страхователя застрахованного имущества (интересованного и заинтересованного) в том же или в более раннее время, уведомив причину события, подлежащего страхованию, иницию, фамилию, место или место работы страхователя, уведомив причину страхового случая, तथा в том случае, если это является требованием законодательных актов, уведомив в сообщении Страхователя или заинтересованного уведомителя сведения об убытке, в том числе, в каком оно произошло, какие события, имеющие характер страхового случая, привели к убытку, а также охарактеризовав все повреждения, сведения о характере, причине, обстоятельствах и о времени фактически заключенных или иных сделок, имеющих характер застрахованного имущества, уведомив страховую организацию, уведомив причину страхового случая, а представляя также материалы Страхователю;

7.3.5. предоставить Страхователю или заинтересованному лицу возможность проводить осмотр и обследование застрахованного имущества в месте возникновения события, размера убытка и иных обстоятельств убытка, а также, по требованию Страхователя, обеспечить присутствие Страхователя при осмотре застрахованного имущества;

7.3.6. при обращении по поводу страхового возмещения предоставить Страхователю следующие документы:

7.3.6.1. договор страхования;

7.3.6.2. записку о записке на право представления интересов Страхователя (Выпущенной/Выведенной) Страхователем;

7.3.6.3. письменное заявление на выплату страхового возмещения по установленной Страхователем форме;

7.3.6.4. документ, подтверждающий факт приобретения, владения, фактического владения объектом и сведения застрахованного имущества на дату события, являющегося объектом страхования;

7.3.6.5. документ, подтверждающий идентификацию интереса Страхователя (Выпущенной/Выведенной) и застрахованного имущества на дату события, являющегося объектом страхования;

7.3.6.6. документ, подтверждающий факт возникновения события, являющегося объектом страхования;

7.3.6.7. перечень застрахованного имущества с указанием его стоимости на дату события, являющегося объектом страхования, а также перечень застрахованного имущества, с указанием их стоимости на дату события, являющегося объектом страхования;

7.3.6.8. иные документальные документы по требованию Страхователя, имеющие отношение к страховому случаю;

7.3.6.9. иные документальные документы по требованию Страхователя, имеющие отношение к страховому случаю;

7.3.7. выдать Страхователю все документы и сведения, относящиеся к убытку, необходимым для осуществления Страхователем проверки и/или учета требований (убытков) в полном объеме;

7.4. Страхователь имеет право:

7.4.1. провести осмотр имущества и застрахованного имущества и информировать Страхователя в установленном законодательстве;

7.4.2. потребовать возмещения убытков, понесенных им вследствие наступления страхового случая, в соответствии с условиями договора, заключенного в установленном законодательстве;

7.4.3. в случае если действия договора противятся закону застрахованного имущества, проверить действительность действительности Страхователя, уведомив об этом Страхователя, уведомив об обстоятельствах, являющихся условиями Страхователя (Выпущенной/Выведенной) и уведомив Страхователя о предоставлении информации по его уведомлению;

7.4.4. своевременно уведомить страховую организацию и обеспечить предоставление информации, уведомив о характере события, являющегося объектом страхования, уведомив датой, временем и количеством произошедшего события, подлежащего страхованию, о характере и размере понесенных убытков, подлежащих возмещению Страхователем;

7.4.5. возмещение убытка и сумму процентов и в соответствии с законодательством для возмещения обязательств, процентов и размера убытка;

7.5. Страхователь обязан:

7.5.1. не рекламировать условия и Страхователя и его юридическое положение в отношении случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. разместить сведения о страховой выплате и предоставлении Страхователем (Выпущенной/Выведенной) по установленным договором, предусмотренным пунктом 7.3.6, настоящего договора, а также пункта 8(3.3), Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня наступления страхового случая;

В течение указанного срока страхователь обязан в обязательном порядке предоставить Страхователю (Выпущенной/Выведенной) сведения о наступлении страхового возмещения, либо отказать Страхователю (Выпущенной/Выведенной) в этом, либо уведомить Страхователя (Выпущенной/Выведенной) о предоставлении информации, уведомив датой, временем и количеством произошедшего события страхового случая, если уведомление в полном объеме не поступило в страховой выладе и уведомление против отказа;

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной произошедшего ущерба, но не может превышать установленный договором страхования страховой суммы и лимита возмещения, за вычетом отсроченной в договоре страхования франшизы.

В случае убытка для расчета действительной суммы убытка, включая и понесенного ущерба или сверхвыплаты, подлежащего возмещению Страхователем (Выпущенной/Выведенной) применяются следующие правила:

8.2. Разрыв (разрыв) имущества:

8.2.1. при возникновении или угрозе возникновения в результате события (убытка) застрахованного имущества на дату страхового случая, то выплата действительной стоимости имущества (убытка) производится застрахованному лицу по рыночной цене (по состоянию на дату наступления события);

В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователем (Выпущенной/Выведенной) сумма в договоре страхования указывается по состоянию на дату наступления события в день Страхователя. В этом случае страховое возмещение производится в размере действительной стоимости имущества (убытка) застрахованного имущества на дату страхового случая, но не менее страховой суммы (лимита возмещения). При этом за выплаты страхового возмещения Страхователем (Выпущенной/Выведенной) обязаны возместить и Страхователь (или владелец и/или пользователь и/или арендатор имущества) и/или владелец и/или пользователь и/или арендатор имущества (или владелец и/или пользователь и/или арендатор имущества) и/или владелец и/или пользователь и/или арендатор имущества в соответствии с условиями договора страхования;

8.2.2. при повреждении имущества в результате события (убытка) производится расчет, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая;

8.2.3. Стороны признают и соглашаются, что в случае повреждения части застрахованного имущества (услуг, аренды, долга и т.д.), незавершенный хозяйственный расчет и/или другие обязательства, связанные с имуществом, потерянными, поврежденными, уничтоженными, включая незавершенные обязательства, гарантии, финансовые или транспортные обязательства, при их возникновении вследствие и/или в результате события (убытка) застрахованного имущества, в том числе по обязательствам, связанным с таким ущербом, не являются частью события (убытка) застрахованного имущества, и выплата действительной стоимости производится в размере полной страховой суммы за вычетом застрахованного имущества и суммы отсрочки. При наступлении указанного события (убытка) Страхователь уведомляет Страхователя (Выпущенной/Выведенной) о наступлении события (убытка) и уведомляет владельца части имущества в соответствии с условиями договора страхования и в предельно возможной мере уведомляет владельца имущества. Размер страховой выплаты определяется на основании указанных сведений и/или документов, подтверждающих факт возникновения и/или наступления события (убытка) и/или наступления события (убытка), а также на основании документов, подтверждающих факт возникновения и/или наступления события (убытка) и/или наступления события (убытка), а также на основании документов, подтверждающих факт возникновения и/или наступления события (убытка) и/или наступления события (убытка).

8.3. При определении восстановительного размера ущерба учитываются также повреждения застрахованного имущества, аренда, услуги, долги и т.д., понесенные в период восстановления имущества;

8.4. Работы в целях устранения убытков, понесенных имуществом Страхователя, дела तथा расходы были понесены или будут понесены для выполнения указанной Страхователем, должны быть возмещены Страхователем, если они соответствуют размеру отсрочки (убытка);

8.5. Страхователь уведомляет владельца имущества – владельца по расчету (убытка) и информирует владельца имущества о сумме страховой выплаты страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах отсрочки (убытка) от страховой суммы застрахованного имущества, включенного в договор страхования;

8.6. В случае страхового возмещения в индивидуальном или в страховом случае, застрахованный в течение срока действия договора страхования не может превышать установленной по договору (индивидуальной) страховой суммы и лимита возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4 настоящего договора;

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, превышает сумму действительной стоимости (лимитов страхования) на Страхователя при наступлении страхового случая возмещает Страхователь (Выпущенной/Выведенной) часть произошедшего ему ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости;

8.8. В случае возникновения между сторонами спора и разногласий, связанных с суммой отсрочки (убытка) застрахованного имущества, Страхователь имеет право обратиться к Страхователю за страховой выплатой (убытком) и/или возмещением в полном объеме (при условии наличия страховой суммы (лимитов));

8.9. Если выплата страховой суммы и/или возмещения отсрочки (убытка) должна производиться Страхователем за счет имущества на расчетный счет Страхователя, либо день выплаты отсрочки (убытка) и/или возмещения отсрочки (убытка) Страхователем за счет имущества на расчетный счет Страхователя;

9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю осуществляется безусловная франшиза.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случаях отнесения споры к судебной юрисдикции по законодательству Правды, в случае действительности понесенного имущества договор страхования Правды, пропорционально (или) иной законодательством действующим законодательству договора;

10.2. Применены в настоящем договоре условия его целостной части;

10.3. Все уведомления, запросы и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним должны быть в письменной форме и быть получены по указанному адресу, если иное не указано в тексте договора, телеграммой или доставкой почтой по адресу по указанной корреспонденции адресу сторон;

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения - в установленном законом порядке.
 10.5. Страхователь, действуя «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других стихийности» САО «РЕСО-Гарантия» от 21.12.2021г., Страхователь и уполномоченные лица Принимают оговоренные и условия.
 10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие своих указанных страховых представителей в процессе исполнения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования.
 Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других стихийности» САО «РЕСО-Гарантия» от 21.12.2021г.
 Приложение №2 - Заявление о страховании.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую силу.

Агент / представитель страховщика Денис Олегович Александров ИНН 50/0110001000 ОГРН 502730602411	Екат. 27306014
---	----------------

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 127001, город Москва, Нагорный проезд, дом 5, строение 8, этаж 5, квартира 1
 Физический адрес: 117101, г. Москва, Нагорный пр., д.5

ИНН 77/0604550
 КПП 77/06/001
 ОГРН 1027706042411

Р/с № 40701810001400000000 в АО «Альфа-Банк»
 БИК 044525343
 Корресп. № 30101810000000000000

Стороной представлено: 4 сотрудника работы с клиентами
 клиентская Дирекция филиала ПАО «САО «РЕСО-Гарантия»

На основании Договора страхования № 502730602411 от 22.12.2023 г.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «УК «Алфа-Кпитал» Д.У. ИНН 50/0110001000 «АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ»

Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Славянская-Буденная, д. 32, стр. 1
 Физический адрес: 123001, Москва, ул. Славянская-Буденная, д. 32, стр. 1

ИНН 77/2842389
 КПП 77/03/001
 ОГРН 1027703020281

Р/с № 40701810001400000000 в АО «Альфа-Банк»
 БИК 044525343
 кор. № 30101810000000000000 в АО «Альфа-Банк Москва»





Директор филиала культурно-просветительской организации

На основании Договора страхования № 502730602411 от 22.12.2023 г.





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	24.03.2025 17:11 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	24.03.2025 17:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа