



24 ноября 2022 г.

Отчет об оценке №20221011-1

Общество с ограниченной ответственностью «Активо»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная,
15а, по состоянию на 26 сентября 2022 г.



Конфиденциально

24 ноября 2022 г.

Внимание:
Руководителя департамента маркетинга и продаж Костромина Михаила Валерьевича

Уважаемый Михаил Валерьевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №31012017/9/2 от 31.01.2017 г. и заданием на оценку №16 от 26 сентября 2022 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 26 сентября 2022 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 26 сентября 2022 г. составила:

**607 840 000 (Шестьсот семь миллионов восемьсот сорок тысяч) руб.,
округленно без НДС.**

С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

NPV	Чистая приведенная стоимость	НДС	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
д.	Дом	руб.	Российский рубль
долл.	Доллар США	трлн	Триллион
КВ	Квартал	тыс.	Тысяча
кв. м	Квадратный метр	ул.	Улица
км	Километр	ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
куб. м	Кубический метр	чел.	Человек
м	Метр	МЭР	Министерство экономического развития
мм	Миллиметр	БК	Бульварное кольцо
млн	Миллион		
млрд	Миллиард		
к/у	Коммунальные расходы/платежи/услуги		
ОР	Операционные расходы		
Заказчик	ООО «Активо»		
Исполнитель	ООО «Группа Финансового Консультирования»		

	стр.
Общая часть	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

Объект оценки

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

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

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

<p>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (продолжение)</p>	<ul style="list-style-type: none">– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60Б– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
<p>Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
<p>Цель оценки</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке предназначен для отражения справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО 13, для принятия управленческого решения

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (3/3)

Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 26 сентября 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ 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

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – рыночная (справедливая) стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2015
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №3, раскрывающий требования к отчету об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегионального Союза Оценщиков (далее – МСО)

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении справедливой стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:
 - Юридический адрес: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб Пресненская, д. 12, этаж 14, помещ./ком. А1"З"/2
 - Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис
 - ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.
 - ИНН 7709452909/ КПП 770901001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Таганская, дом 17-23, этаж 5, помещ. 1А
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21.11.2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 770901001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/20156/21, выдан АО «АльфаСтрахование» 29.11.2021 г., срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Колоколов Алексей Сергеевич – Оценщик
- ▶ Иные специалисты и организации не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Колоколов Алексей Сергеевич:
 - Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП №001484 от 15 ноября 2021 г., выдан ФГБОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству» по дополнительной образовательной программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
 - Является членом Ассоциации «МСО», дата вступления 07.06.2022 г., за регистрационным номером №1530
 - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №033407-1, выдан 29.04.2022 г., срок действия аттестата заканчивается 29.04.2025 г.
 - Место нахождения Оценщика: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40262/22, выдан АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» июня 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, доб. 192, e-mail: AKolokolov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2015 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от 31.01.2017 г. и задание на оценку №16 от 26 сентября 2022 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке №20221011-1 от 24 ноября 2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 26 сентября 2022 г.
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 26 сентября 2022 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

- ▶ 607 840 000 руб., округленно, без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

- ▶ 607 840 000 (Шестьсот семь миллионов восемьсот сорок тысяч) руб., округленно без НДС
- ▶ Пообъектные результаты представлены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен для отражения справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО 13, для принятия управленческого решения. Иное использование отчета не предусмотрено

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Колоколов А.С.

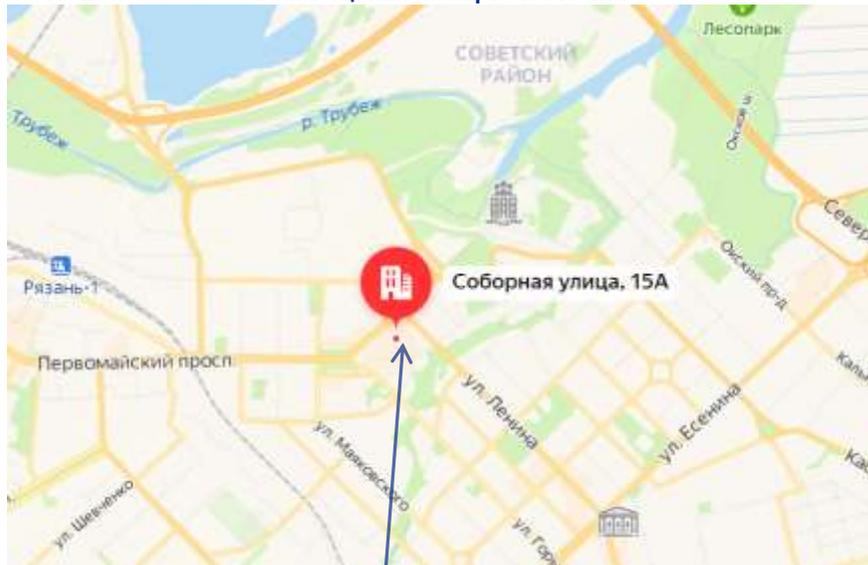
Итоговые значения справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Доля в общей кадастровой стоимости	Справедливая стоимость, руб. без НДС/НДС не облагается
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	67 726 437,1	8,7%	48 189 439
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	14 130 935,2	1,8%	10 054 594
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	110 418 000,0	14,2%	78 565 797
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	54 466 000,0	7,0%	38 754 231
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	34 304 000,0	4,4%	24 408 349
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	15 595 000,0	2,0%	11 096 321
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	26 925 000,0	3,5%	19 157 964
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	22 673 000,0	2,9%	16 132 536
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	51 487 000,0	6,6%	36 634 581
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	380 856 000,0	48,9%	270 990 736
Итого по нежилым помещениям:		27 184,4	778 581 372,2	100,0%	553 984 548
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	35 101 675,5		44 142 056
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	1 196 480,3		1 875 978
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	5 013 960,0		7 837 418
Итого по земельным участкам:		9 043,0	41 312 115,7		53 855 452
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					607 840 000

Источник: анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание Объекта оценки	17
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

Местоположение Объекта оценки на карте г. Рязани



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

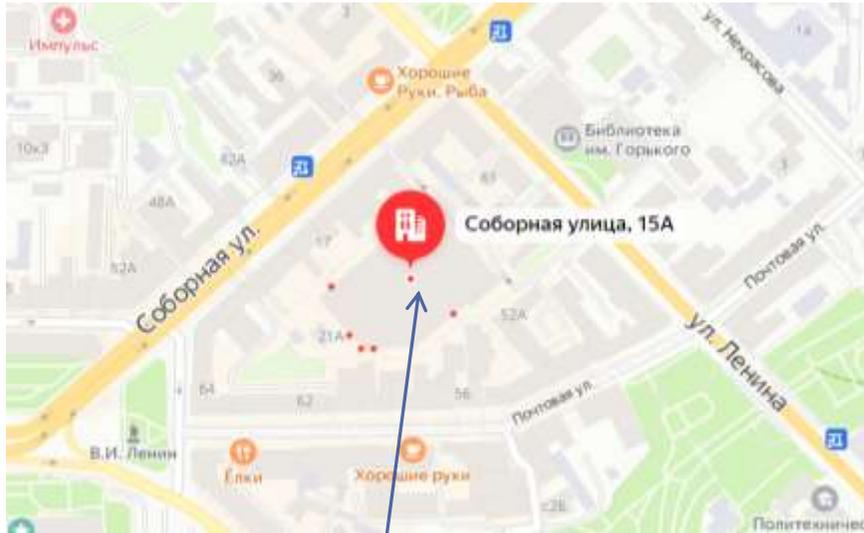
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости в составе:
 - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: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

Основные характеристики здания и его местоположения

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

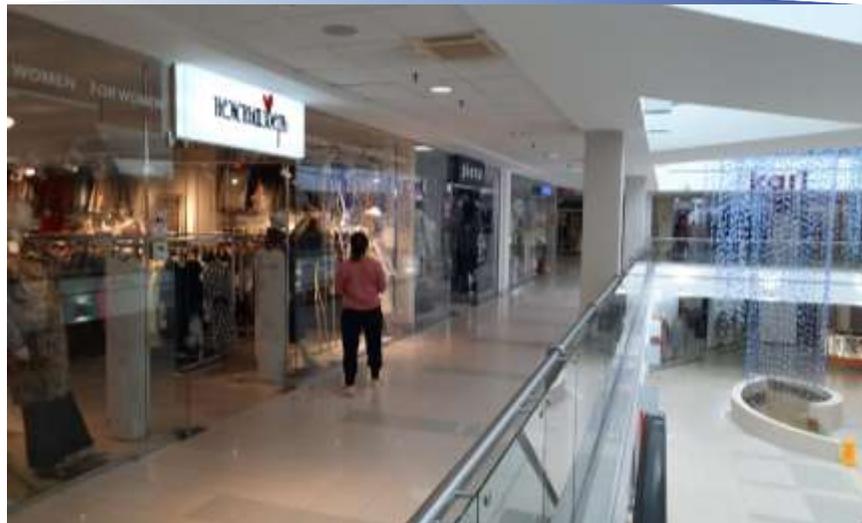
Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников, данные Компании

Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники

- ▶ 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 14,5 тыс. 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 собственности ООО «Торгово-развлекательный центр «МАЛИНА» (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.). Ограничения (обременения) объектов: 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 1-4 этажах комплекса. ТРК «МАЛИНА» имеет подземный паркинг. Нежилые помещения имеют стандартную отделку
- ▶ Подробные характеристики нежилых помещений и земельных участков представлены в таблицах далее



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Наименование	нежилое помещение Н1	нежилое помещение Н2	нежилое помещение Н3	нежилое помещение Н5	нежилое помещение Н6
Общая площадь, кв. м	1 473,3	307,4	6 418,8	1 606,6	1 011,2
Площадь подвала, кв. м	-	-	6 418,8	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 473,3	307,4	-	-	-
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	1 606,6	1 011,2
Высота потолка, м	3,80	3,80	2,97	3,54-6	3,54-6
Этаж (этажность)	этаж №1	этаж №1	подвал	этаж №3, №4	этаж №3
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Субъект права	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.11.2022 г.				
Существующие ограничения (обременения) права	аренда	не зарегистрировано	не зарегистрировано	аренда	не зарегистрировано
Кадастровый номер	62:29:0080010:184	62:29:0080010:185	62:29:0080010:186	62:29:0080010:188	62:29:0080010:189
Кадастровая стоимость, руб.	67 726 437,09	14 130 935,15	110 418 000,00	54 466 000,00	34 304 000,00

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Описание Объекта оценки (продолжение)

Показатель	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Наименование	нежилое помещение Н7	нежилое помещение Н8	нежилое помещение Н9	нежилое помещение Н10	нежилое помещение Н11
Общая площадь, кв. м	382,0	811,0	607,4	1 510,4	13 056,3
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-	72,1
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-	4 056,6
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	382,0	811,0	607,4	1 510,4	8 927,6
Высота потолка, м	2,54	2,54	3,54-6	3,54-6	2,54-3,8
Этаж (этажность)	этаж №2	этаж №2	этаж №3	этаж №3	этаж №№1-4, подвал
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Субъект права	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)				
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.11.2022 г.				
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	аренда	аренда	аренда
Кадастровый номер	62:29:0080010:298	62:29:0080010:297	62:29:0080010:300	62:29:0080010:299	62:29:0080010:301
Кадастровая стоимость, руб.	15 595 000,00	26 925 000,00	22 673 000,00	51 487 000,00	380 856 000,00

Источники: данные Заказчика, анализ Исполнителя

Земельные участки на кадастровой карте



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Описание земельных участков			
Показатель	Значение	Значение	Значение
Местоположение	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60Б (Советский округ)	обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
Площадь земельного участка, 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"	стоянка автомобилей	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	собственность	собственность	собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.11.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 16.11.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 16.11.2022 г.
Субъект права	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)	ООО "Торгово-развлекательный центр "МАЛИНА" (ОГРН:1046209005985 от 02.04.2004 г.)
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Первоначальная стоимость, руб.	190 117 000,00	8 080 000,00	33 755 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	35 101 675,48	1 196 480,25	5 013 960,00

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 16.11.2022 г. на земельные участки и помещения
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисное здание от 25.04.2011 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах по состоянию на Дату оценки
- Копии предоставленных документов приведены в Приложении 9

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25
▶ Краткая характеристика региона	28
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	31
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с 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	33
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	54
Приложения	56

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.

Экономические показатели	2021 (Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен*	6,7%	17,0%	9,7%	7,6%	5,4%	4,6%
Индекс цен производителей*	24,5%	30,0%	15,6%	6,8%	6,0%	7,1%
ВВП, млрд. долл. США*	1 779	1 759	1 774	1 824	1 852	1 941

Источник: IHS

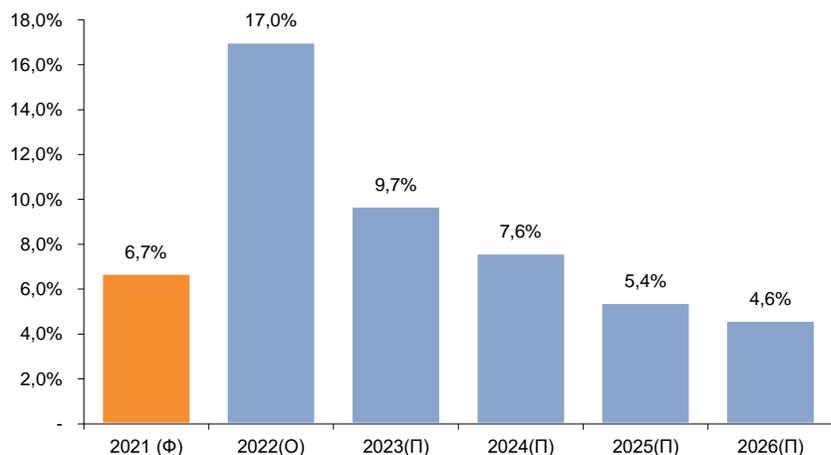
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- Согласно данным МЭР, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г. В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае)
- В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработка, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели)
- В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года)
- Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае-июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле
- Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ

- Согласно данным ЦБ РФ, российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности в мае – июне оставалась высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами. Отсутствие бюджетного правила увеличило волатильность валютного курса и его чувствительность к конъюнктуре на мировых рынках сырья.
- В мае – июне в российской экономике преобладали признаки стабилизации при высокой неоднородности отраслевой динамики. Негативная динамика в мае наблюдалась, в частности, в обрабатывающей промышленности и транспорте при росте в добывающей промышленности. Риски снижения экономической активности остаются высокими на фоне действия внешнеэкономических и санкционных ограничений.
- Снижение уровня потребительских цен в июне связано с разовыми факторами, действие которых вскоре ослабнет. С поправкой на действие этих факторов текущий рост потребительских цен оценивается как повышенный относительно цели Банка России, а проинфляционные риски – как более высокие по сравнению с дезинфляционными. В 2024 г. ожидается, что инфляция возвратится к 4% под воздействием проводимой денежно-кредитной политики, учитывающей эти риски
- В июне доходности российских рублевых облигаций снижались, а обороты – росли, реагируя на благоприятные данные о динамике цен и укреплении ожиданий участниками рынка дальнейшего снижения ключевой ставки. Вместе с тем объемы операций на рынках оставались пониженными относительно уровня начала года
- Зависимость российской экономики от импорта товаров, используемых в промежуточном потреблении, невысока в сравнении с другими странами – как на макроуровне, так и на уровне большинства отраслей. Во многом это вызвано низкой вовлеченностью в сложные глобальные производственные цепочки и высокой самообеспеченностью сырьевыми ресурсами
- Это означает, что масштаб ограничений на стороне предложения в значительном числе отраслей может оказаться сравнительно небольшим. Но отрасли с относительно высокой зависимостью от промежуточного импорта имеют ограниченные возможности по его замещению и уже в значительной степени вынужденно сократили производство. Это один из основных источников проинфляционных рисков
- В среднесрочной перспективе наиболее важной и сложной задачей является замещение инвестиционного импорта и налаживание поставок инвестиционных товаров от новых зарубежных поставщиков. Это во многом определит характер и масштаб структурной перестройки российской экономики, уровень и траекторию ее потенциального роста

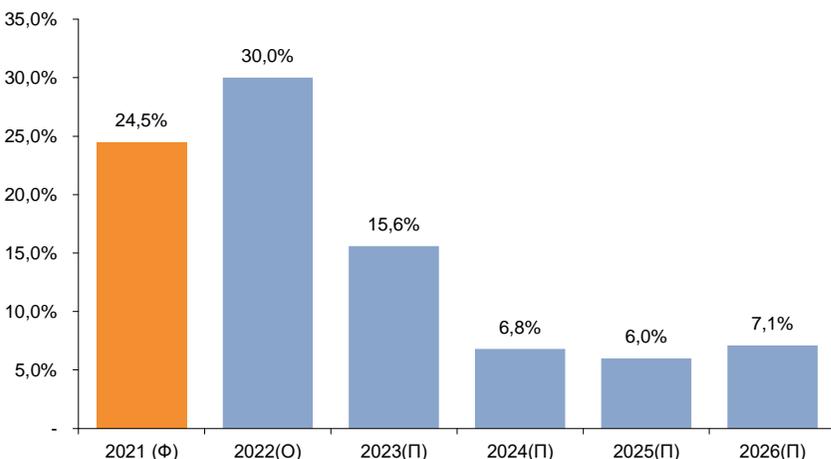
Индекс потребительских цен*



Источник: IHS

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

Индекс цен производителей*



Источник: IHS

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

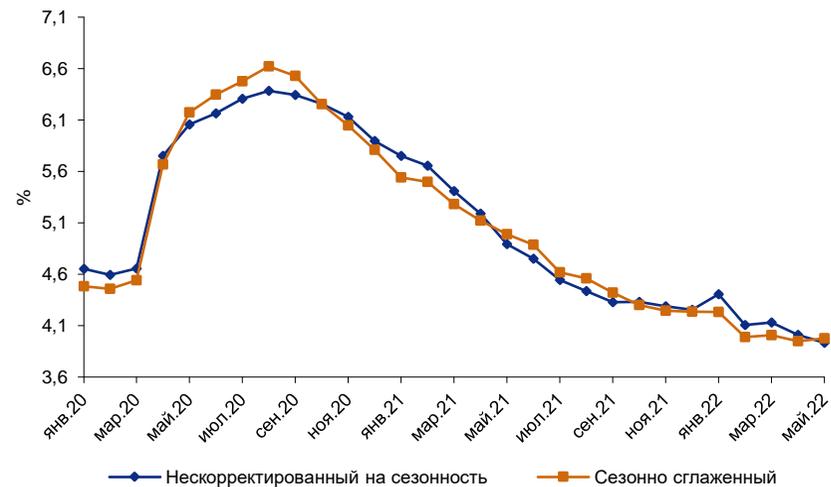
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции в июне понизилась до 9,48% с 10,18% в мае. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, также снизилась, составив 10,57% в июне после 11,39% в мае. Среднее значение оценок модифицированных показателей базовой инфляции снизилось до 3,0% м/м SAAR. Скользящая средняя за три месяца в годовом выражении составила 11,1% в июне после 32–34% SA в апреле и мае. Значительный разрыв в динамике ИПЦ и оценок показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает на существенный вклад разовых дезинфляционных факторов в снижение цен в июне. При этом баланс рисков в среднесрочной перспективе остается смещенным в сторону проинфляционных факторов. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики ожидается, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ На неделе с 25 июня по 1 июля 2022 г. инфляция ускорилась до 0,23% в связи с ежегодной индексацией тарифов жилищно-коммунальных услуг 1 июля 2022 г. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 16,19% г/г. По-прежнему основной сдерживающий эффект на инфляцию оказывает продовольственный сегмент (-0,38%), где сохраняются высокие темпы снижения цен на овощи и фрукты, а также замедляется рост цен на другие продукты питания. Кроме того, снизились цены в сегменте непродовольственных товаров (-0,07%) при удешевлении бензина (семнадцатую неделю подряд). На туристические услуги сезонный рост цен продолжился
- ▶ Долгосрочный прогноз IHS предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 17%, в 2023 г. – 9,7%, далее к 2026 г. снизится до 4,6%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4%

Платежный баланс

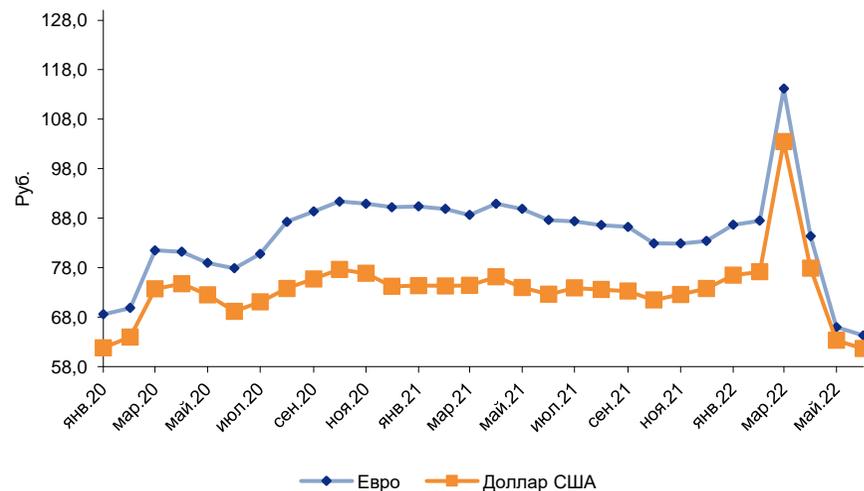
- ▶ о предварительной оценке Банка России, профицит текущего счета платежного баланса Российской Федерации в январе-июне 2022 г. продолжил рост и составил 138,5 млрд долл США, увеличившись в 3,5х по отношению к соответствующему периоду прошлого года
- ▶ Ключевые агрегаты в деталях:
 - динамика текущего счета платежного баланса определялась расширением положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате значительного роста экспорта, обусловленного благоприятной ценовой конъюнктурой, при снижении импорта
 - совокупный дефицит первичных и вторичных доходов, отраженных в текущем счете платежного баланса, сократился, в том числе, за счет уменьшения доходов, выплаченных нерезидентам частным сектором
 - положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием существенного роста финансовых активов и снижения обязательств

Уровень безработицы, %



Источник: Росстат, расчеты Департамента исследований и прогнозирования ЦБ РФ

Курсы доллара США и евро в 2020 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне)
- ▶ Нехватка персонала в условиях роста спроса на продукцию, улучшающемся финансовом результате и повышенных инфляционных ожиданиях ведет к «конкуренции зарплат» - существенному повышению зарплат для привлечения дефицитных новых работников и (или) удержания старых. Судя по проведенному Банком России опросу предприятий, пока этот процесс носит сегментированный характер и проявляется на уровне отдельных специальностей и предприятий. Однако зарплатные ожидания растут, как и готовность предприятий повышать зарплаты в большей степени, чем планировалось ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, средний курс рубля к доллару продолжил тренд на укрепление. В июне по сравнению с прошлым месяцем доллар ослабел на 9,7% по номинальному курсу аналогично результатам на апрель, где укрепление рубля составило 18,7%. Средний номинальный курс доллара в июне равнялся 57,18 руб. (против 63,31 рубль в мае), средний курс с начала года — 75,91 руб. за долл.
- ▶ Средний номинальный курс евро в июне ослаб на 9% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 60,01 руб. (против 65,97 руб. в мае). Средний курс января — июня 2022 г. — 83,11 руб. за евро
- ▶ Подстройка экономики и платежного баланса к существенному изменению внешних условий с конца февраля сопровождалась повышенными колебаниями обменного курса рубля. Произошедшее изначально резкое ослабление рубля было кратковременным. В дальнейшем на фоне принятых Банком России мер по минимизации рисков для финансовой стабильности, а также под влиянием сильного платежного баланса во 2 кв. рубль значительно укрепился
- ▶ По состоянию на 30 июня 2022 г. курс доллара составил 51,158 руб./долл., а курс евро — 53,858 руб./евро

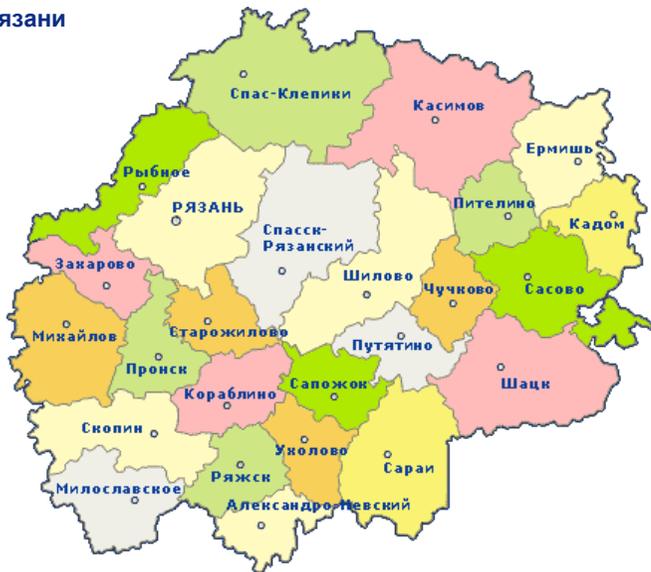
Согласно оценкам Банка России, после резкого ухудшения в марте экономика значительно замедлила негативную динамику. Существенное укрепление рубля в сочетании со снижением потребительской активности и инфляционных ожиданий привело к быстрому торможению роста потребительских цен в апреле – июне, которое, впрочем, пока преждевременно считать устойчивым

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) — 534 801 чел. на 2021 г.
- ▶ Расположен на высоком правом берегу Оки при впадении в нее реки Трубуж, в центре Восточно-Европейской равнины. Город является научным, военным и промышленным центром

Экономика

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

Транспорт

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость». На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения

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

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

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

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

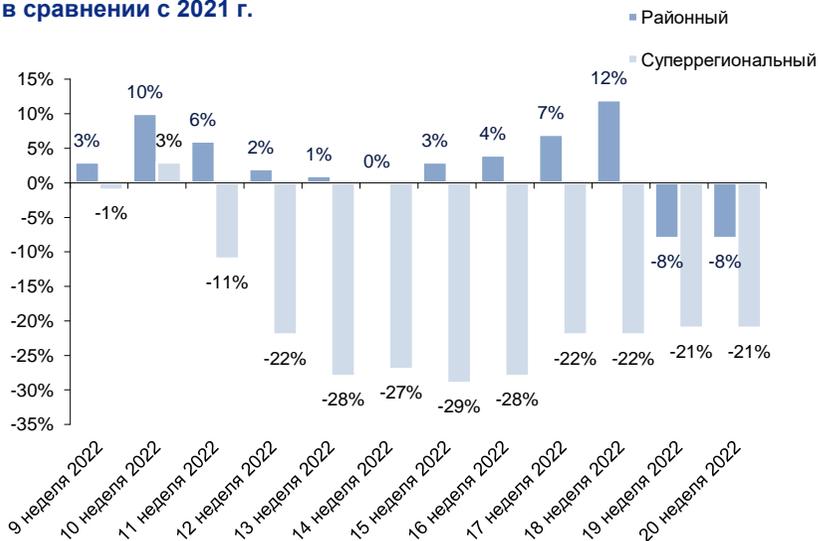
Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- 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				
Показатель	1П 2019	1П 2020	1П 2021	1П 2022
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	27,9	28,4	29,2	30,4
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	200 300	218 200	405 200	87 137
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,0	17,2	17,7	18,3
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м	95 300	-	313 900	61 632
Количество открытых ТЦ, штук	4	-	6	3
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	190	194	200	209

Источник: Nikoliers

Посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей в разрезе форматов торговых центров за март-май 2022 г. в сравнении с 2021 г.



Источник: Nikoliers

Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

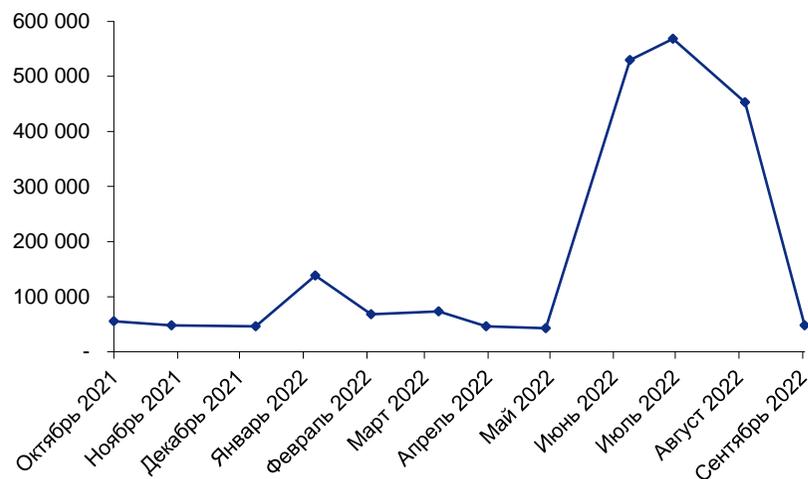
Предложение

- ▶ По данным Colliers International, объем ввода торговых площадей в качественных ТРЦ в регионах России по итогам 1 пол. 2022 г. продемонстрировал один из антирекордов последних 10 лет — 61,6 тыс. кв. м, что в 6 раз меньше показателя аналогичного периода 2021 г. и является минимальным значением, за исключением 2020 г., когда за первые шесть месяцев не было введено ни одного качественного ТРЦ. Ключевыми открытиями в регионах с начала года стали 1-я очередь ТРЦ «iMall Эспланада» в Перми (GLA 40 500 кв. м), ТЦ «Вернисаж» в Кингисеппе Ленинградской области (GLA 14 000 кв. м) и ТЦ «Черемушки» во Владимире (GLA 7 100 кв. м)
- ▶ По предварительным оценкам, в 3-4 кв. 2022 г. ожидается открытие еще порядка 122 тыс. кв. м торговых площадей в шести ТРЦ. Крупнейшими из них станут ТРЦ «Мармелад» в Череповце (GLA 45 000 кв. м), 1-я очередь ТРЦ Arsib Tower в Тюмени (GLA 27 000 кв. м) и ТЦ «Парк» в Нижнем Тагиле (GLA 24 000 кв. м)

Спрос

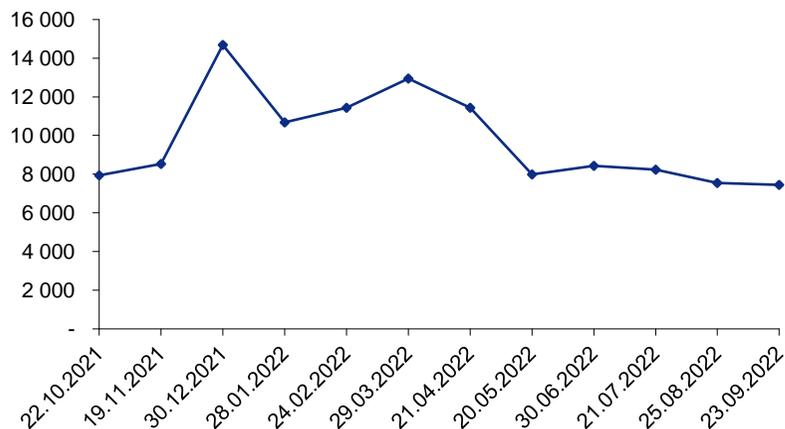
- ▶ Развитие сегмента торговой недвижимости и ритейла в регионах России, несмотря на общестрановые тренды, имеет множество локальных особенностей в зависимости от города и региона
- ▶ В целом на протяжении 1 пол. 2022 г. на рынке наблюдались следующие события:
 - март-апрель 2022 г.: массовый анонс иностранными ритейлерами о приостановке своей операционной деятельности на неопределенный срок, закрытие офлайн-точек продаж и интернет-магазинов (всего более 100 ритейлеров, имеющих офлайн-магазины или корнеры)
 - апрель — июнь 2022 г.: фаза трансформации локального бизнеса некоторыми иностранными ритейлерами, а именно: полное закрытие бизнеса в России (Jysk, Prisma), продажа бизнеса локальным франчайзерам или менеджменту с последующим ребрендингом (McDonald's, L'Occitane) либо без него (MANGO, UC of Benetton), продажа российского бизнеса иностранным компаниям (Reebok, LPP Group)
- ▶ При этом на протяжении всего периода собственниками и управляющими торговых центров значительное внимание и ресурсы уделялись переговорам с действующими арендаторами о возможности пересмотра договоров аренды в условиях простоя ключевых генераторов трафика, поиске альтернативных ритейлеров на площади, которые могут высвободиться в случае окончательного ухода брендов, маркетинговых активностях по поддержанию трафика и т. д.
- ▶ Несмотря на повышенный новостной фон в отношении иностранных брендов, отечественные федеральные сети продолжают свое развитие, хоть и с поправкой на сокращение убыточных точек и переоценку планов по открытию новых магазинов, оптимизацию форматов под конкретную локацию, расширение ассортимента до формата универмагов (женская, мужская, детская линейка на одной площадке) и т. п.

Динамика цен продажи торговой недвижимости в г. Рязани, руб./кв. м в 2021-2022 гг.



Источник: Аналитика Restate

Предложения по аренде торговой недвижимости в г. Рязани, руб./кв. м/год в 2021-2022 гг.



Источник: Аналитика Restate

- ▶ В текущих условиях многофакторного экономического и геополитического кризисов российские торговые центры ведут переговоры с представителями власти о рассмотрении мер поддержки отрасли, которые позволят бизнесу, не успевшему восстановиться от последствий пандемии, пережить текущие трансформации с наименьшими потерями. Так, Российский совет торговых центров в течение 1 пол. 2022 г. выступил с рядом инициатив, которые были направлены в структуры правительства РФ. Среди инициатив на повестке:
 - снижение налоговой нагрузки для предпринимателей по УСН
 - кредитование под закупку сырья и товаров по ставке в 2%
 - неповышение тарифов на коммунальные услуги
 - развитие и субсидирование российского производства одежды и профильного образования
- ▶ Кроме того, торговые центры предложили рассчитывать налог на имущество и земельный налог как процент от оборота предприятий, а также установить верхний предел для налога на имущество до 4% от оборота и 1%— для земельного. По прогнозам, в базовом сценарии Банк России ожидает, что к концу 2022 г. годовая инфляция составит 14–17%. Важными факторами для дальнейшей динамики инфляции станут эффективность процессов импортозамещения, а также масштаб и скорость восстановления импорта готовых товаров, сырья и комплектующих. Министерство финансов, в свою очередь, прогнозирует снижение реальных располагаемых доходов населения в 2022 г. на уровне 6,8%, однако в 2023 г. ожидается их рост на 1,3%. В таких условиях потребление населения все больше смещается в сегмент массмаркета, свою долю наращивают дискаунтеры и всевозможные дисконты, а для потребителя ключевую роль при выборе товара играют акции и «первая цена»

Ставки капитализации

Класс объектов	Доверитель		
	Среднее	ный мин.	ный макс.
Справочника оценщика недвижимости-2022 («Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2022 г.), , стр. 71, табл. 35			
коллективное мнение экспертов-оценщиков	11,00%	9,60%	12,40%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные от 01.07.2022 г.)	10,00%	8,00%	13,00%
Nikoliers, 1П 2022 г.	10,50%	10,00%	11,00%
Knight Frank, 1П 2022 г.	10,25%	9,50%	11,00%
Среднее	10,50%	9,28%	11,85%

Источник: анализ Исполнителя

Предложения по продаже торговых центров

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
<i>в Рязанской области</i>				
Рязань, р-н Железнодорожный, мкр. Большой центр, ш. Малое, 19А/1	2 100,0	130 000 000	61 905	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/259767543/
Рязань, р-н Октябрьский, мкр. Куйбышевский, Куйбышевское ш., 19	4 165,4	155 000 000	37 211	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/204049509/
Рязань, р-н Железнодорожный, мкр. Центральный Промузел, ул. Островского	1 494,2	110 000 000	73 618	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/269975296/
Рязань, р-н Московский, мкр. Канищево, Станкозаводская ул., 31	2 500,0	112 500 000	45 000	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/253265781/
Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, Первомайский просп., 32А	1 800,0	125 000 000	69 444	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/267281961/
Рязань городской округ, Октябрьский городок микрорайон, 36А	5 213,1	95 000 000	18 223	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/249635521/
<i>в городах других регионов России, сопоставимых с г. Рязанью по численности населения</i>				
Липецк, Советский, мкр. Сырский, Ангарская ул., вл31Г	1 423,0	55 000 000	38 651	https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/266778383/
Пенза, р-н Железнодорожный, Пролетарская ул., 61	3 355,7	184 563 500	55 000	https://penza.cian.ru/sale/commercial/260657740/
Ярославль, р-н Заволжский, мкр. Яковлевское, ул. Космонавтов, 11	3 339,0	100 000 000	29 949	https://yarslavl.cian.ru/sale/commercial/270032081/
Киров, р-н Ленинский, мкр. Сельмаш, ул. Щорса, 79	5 510,0	150 000 000	27 223	https://kirov.cian.ru/sale/commercial/267176123/
Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78с3	2 974,3	80 000 000	26 897	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/238820192/
Минимальное значение			18 223	
Максимальное значение			73 618	
Среднее значение			43 920	

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 43 920 руб./кв. м, минимальное значение составило 18 223 руб./кв. м, максимальное значение составило 73 618 руб./кв. м

Предложения по аренде помещений в торговых центрах г. Рязани				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Быстрецкая улица, 12	1 200,0	720 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/258569586
Окружная дорога, 185-й км, 2АлитВ	1 000,0	350 000	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/213513429
Московское шоссе, 6Д	860,0	258 000	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/233128193
улица Керамзавода, 30	500,0	100 000	2 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/264420406
М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	1 000,0	350 000	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/259877809
площадь Соборная, 21	1 000,0	350 000	4 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/259639986
улица Горького, 94	1 018,0	500 000	5 894	https://www.cian.ru/rent/commercial/257131885
Станкозаводская улица, 31	2 500,0	1 125 000	5 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/257131901
Московское шоссе, 6Д	1 860,0	1 302 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/232259255
улица Есенина, 80/1	4 500,0	3 600 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/264003631
Высоковольтная улица, 34/13	501,0	150 300	3 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/204425773
Куйбышевское шоссе, 19	1 000,0	1 000 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/262921877
Московское шоссе, 6Д	2 303,0	2 303 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/266049028
Минимальное значение			2 400	
Максимальное значение			12 000	
Среднее значение			6 592	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по аренде торговых островков в торговых центрах г. Рязани				
Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Московское ш., 21	10,0	110 000	132 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_pl_oshad_10_m_trts_premier_2320543992
Народный б-р, 4	5,0	5 000	12 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_pl_oshad_5_m_2051301495
район Песочня, ул. Новосёлов, 51к2	10,0	23 000	27 600	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgov_oe_pomeschenie_10_m_2328311995
Московское ш., 21	10,0	100 000	120 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_pl_oshad_10_m_trts_premier_2192185815
район Мервино, Мервинская ул., 2Б	8,0	8 000	12 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_8_m_2214884662
Московское ш., 65А	10,0	15 000	18 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_m5_mollo_strovkiosk_1968904851
Минимальное значение			12 000	
Максимальное значение			120 000	
Среднее значение			51 600	

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	42
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	43
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	48
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	56

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ 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 №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ 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
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 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. 24 ФСО №1)

Затратный подход

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

- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + 3B_{окс}/33_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/33_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/33_{окс}$)

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- 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 ($P_{дев}$)

▶ 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 методов 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 ($Y_{фун}$) – 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 ($Y_{экон}$) – 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
 - ▶ **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

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 капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

Условия применения метода капитализации дохода

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

Условия применения метода предполагаемого использования

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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

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 проведения оценки с использованием методов доходного подхода

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

▶ В рамках выбранного доходного подхода использовался метод капитализации по расчетным моделям

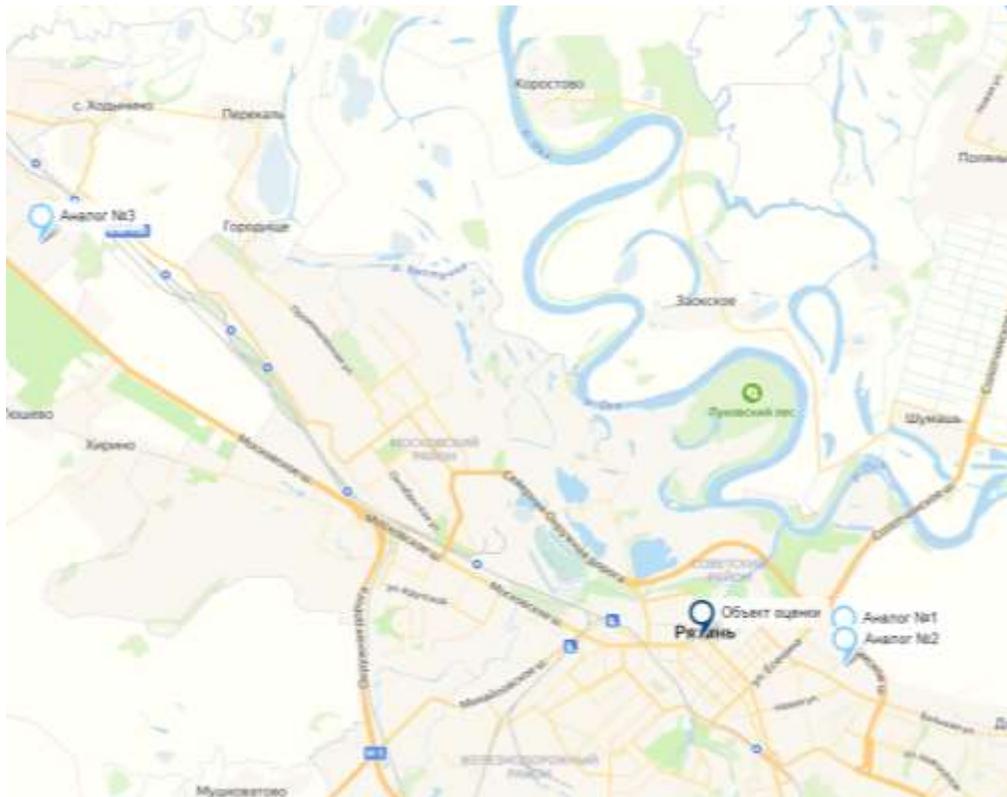
Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости земельных участков в составе Объекта оценки

▶ 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 использования доходного подхода

Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Оцениваемый объект: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)

Объект-аналог №1: Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Кальное, Еврокласс жилой комплекс

Объект-аналог №2: Рязанская область, Рязань, Кальная улица, Советский

Объект-аналог №3: Рязанская область, Рыбное, Ходынинские дворики-2 коттеджный поселок

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входят земельные участки общей площадью 9 043 кв. м, расположенные в г. Рязани
- ▶ Земельные участки принадлежат ООО «Торгово-развлекательный центр «МАЛИНА» (ОГРН: 1046209005985 от 02.04.2004 г.) на праве собственности. Подробное описание имущественных прав и физических характеристик участков приведено в соответствующем разделе Отчета
- ▶ Земельные участки с кадастровыми номерами 62:29:0080010:32, 62:29:0080010:25, 62:29:0080010:8 являются смежными и предназначены для размещения здания торгового центра «Малина» и обслуживающих помещений и сооружений, поэтому являются единым объектом недвижимости и Исполнитель производил расчет справедливой стоимости участков исходя из их совокупной площади
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельных участков сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельных участков производилась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельных участков общей площадью 9 043,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

53 855 452 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)	Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Кальное, Еврокласс жилой комплекс	Рязанская область, Рязань, Кальная улица, Советский	Рязанская область, Рыбное, Ходынинские дворики-2 коттеджный поселок
Площадь земельного участка, кв. м	7 412,0	8 641,0	2 400,0	106 000,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для обслуживания здания торгово-офисного центра	земли населенных пунктов, многоквартирные жилые дома (выше 12 этажей)	земли населенных пунктов, под строительство магазина	земли населенных пунктов, для строительства объектов жилого и нежилого назначения
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	26.09.2022	26.09.2022	26.09.2022	26.09.2022
Цена, руб., НДС не облагается**		50 000 000	19 000 000	535 000 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		5 786	7 917	5 047
Контакты		+7 (910) 901-56-33	+7 (915) 600-48-17	+7 (962) 362-64-74
Источник*		https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/27755463/	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-ryazan-5698184290	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/277054142/

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

**В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		5 786	7 917	5 047
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	26.09.2022	26.09.2022	26.09.2022	26.09.2022
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,6%)	(9,6%)	(9,6%)

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)	Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Кальное, Еврокласс жилой комплекс	Рязанская область, Рязань, Кальная улица, Советский	Рязанская область, Рыбное, Ходынинские дворики-2 коттеджный поселок
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на статус населенного пункта, %</i>		-	-	24,0%
Расположение относительно красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на отдалении от красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	9 043,0	8 641,0	2 400,0	106 000,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	(8,0%)	23,0%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для обслуживания здания торгово-офисного центра; для обслуживания автостоянки; для обслуживания гаражей	земли населенных пунктов, многоквартирные жилые дома (выше 12 этажей)	земли населенных пунктов, под строительство магазина	земли населенных пунктов, для строительства объектов жилого и нежилого назначения
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		2,0%	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Наличие благоустройств участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на наличие благоустройств участка, %</i>		-	-	-
Снос ветхих зданий, строений и сооружений	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют
<i>Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 335,5	6 584,1	6 958,9
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торговлю), %</i>		12%	18%	57%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,536	0,354	0,110
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		5 955		

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговые значения рыночной стоимости земельных участков

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля в общей площади	Справедливая стоимость, руб. НДС не облагается
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	82,0%	44 142 056
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	3,5%	1 875 978
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	14,6%	7 837 418
Итого:		9 043	100,0%	53 855 452

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка при продаже земельных участков составила минус 9,6%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 268, табл. 105, стр. 281, табл. 114	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	9,7%
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные на 01.07.2022 г.)	9,0%
Среднее, %	9,6%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №2 имеют сопоставимое местоположение (располагаются в областном центре г. Рязани Рязанской области), а объект-аналог №3 располагается в близлежащем населенном пункте к областному центру, необходимо применение корректировки. Корректировка применялась по данным Справочника оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть I" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., (стр. 100, табл. 15) и составила плюс 24%, рассчитанная следующим образом: $(1,24 - 1) * 100\%$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на отдалении от красной линии, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 122, табл. 44. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь для земельных участков по диапазонам площадей

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	9 043,0	8 641,0	2 400,0	106 000,0
Диапазон площадей	5000-10000	5000-10000	0-5000	90000-100000
Корректирующий коэффициент		1,00	0,92	1,23
Корректировка, %		0,0%	-8,0%	23,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию земель, однако аналог №1 имеет иной вид разрешенного использования, поэтому необходимо применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., стр. 216, табл. 76. Оцениваемые земельные участки имеют коммерческое назначение, а объект-аналог №1 – для многоквартирного жилищного строительства. Корректировка составила плюс 2%, рассчитанная следующим образом: $(1,02-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, так как стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. Подобранные аналоги также представлены с коммуникациями по границе, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие благоустройств участка:** объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений:** объект оценки и объекты-аналоги не имеют на своей территории ветхих зданий и сооружений, подлежащих сносу, корректировка не применялась

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 2027 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 96 дней, так как Датой оценки является 26.09.2022 г. Таким образом, прогнозный период длится с 27.09.2022 г. по 31.12.2026 г., постпрогнозный период приходится на 2027 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

- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 27 184,4 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 14 530,85 кв. м, а арендуемая площадь составляет 13 205,35 кв. м. Арендопригодная площадь парковочных мест составляет 5 680,8 кв. м
- ▶ Арендная ставка по договорам аренды рассчитывалась на основании данных Заказчика. 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

- ▶ Так как Заказчиком были предоставлены данные по выручке от сдачи площадей в аренду занятых арендаторами площадей с учетом уровня вакансии в торгово-развлекательном комплексе, то расчет уровня загрузки помещений не производился
- ▶ По данным Заказчика уровень вакансии в оцениваемых помещениях составляет 9,1%. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrekktivovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2877-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2022-goda>), уровень вакансии торговых помещений составляет диапазон значений от 3% до 17%. Фактический уровень загрузки комплекса соответствует рыночным реалиям

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$
- ▶ Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, сдачи участков крыши в аренду и аренды подземного паркинга. Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика по среднемесячному значению арендной платы, умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход от сдачи помещений, островков и прочих мест в аренду составил 122 953 798 руб./год с НДС. Доход от рекламы - 852 000 руб./год с НДС, доход от паркинга – 10 980 000 руб./год с НДС
- ▶ Итоговое значение ДВД без учета НДС для сопоставления с расходами было определено в таблице ниже

- Подробные характеристики потоков доходов представлены в таблице ниже. Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости регионов России (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что фактические арендные ставки соответствует рыночным реалиям

Действительный валовый доход ТЦ "МАЛИНА"			
	Площадь, кв. м	руб. в мес.	руб. в год
Доход от сдачи помещений и островков в аренду	13 205,4	10 246 150	122 953 798
Доход от рекламы		71 000	852 000
Доход от паркинга	-	915 000	10 980 000
Итого с НДС	13 205,4	11 232 150	134 785 798
Возмещение коммунальных услуг, без НДС			17 941 597
Итого без НДС	13 205,4	9 360 125	130 263 095

Источники: Анализ Исполнителя

Определение операционных расходов

- В состав операционных расходов по данным Заказчика входят следующие статьи: коммунальные платежи, охрана, реклама, расходы на офис, текущий ремонт, техобслуживание, ФОТ, клининг, налог на имущество
- Величина эксплуатационных расходов для расчета справедливой стоимости Объекта оценки определялась как среднемесячное значение по каждой статье расходов умноженное на 12 месяцев
- Затраты на страхование, величина налогов на имущество определялась также по фактическим данным Заказчика как сумма всех отчислений за год. В состав операционных расходов, предоставленных Заказчиком не входят расходы резерва на замещения и расходы управляющей компании на содержание объектов. Данные статьи расходов необходимо учитывать при расчете справедливой стоимости торговых комплексов, поэтому Исполнитель приводит расчет данных факторов самостоятельно. Расчет резерва на замещение и вознаграждение управляющей компании представлены в таблицах далее
- Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 77% затрат на все коммунальные услуги (Приложение 9). По данным Заказчика средние затраты на коммунальные услуги в год составляют 23 295 424 руб. без НДС. С учетом среднего процента возмещения в 77%, возмещение арендаторов за коммунальные услуги составляют 17 941 597 руб. без НДС
- Операционные расходы по данным Заказчика составили 74 913 900 руб./год без НДС

Резерв на замещение

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

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	27 184,4	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	7 095	Лейфер 2022
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,44%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	6 295 482	

Источники: Анализ Исполнителя

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2021 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 7 095 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2021», 2021 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных компаний, 5% для мелких компаний). В результате чего вознаграждение составило 1 302 631 руб. в год без НДС (1% * 130 263 095)
- Итоговое значение операционных расходов представлено в таблице далее

Расчет операционных расходов	
	Годовое значение
Эксплуатационные расходы	50 919 467
ФОТ	12 439 906
ТО лифтов	679 440
ТО пожарной системы	744 000
ТО паркомата	72 000
ТО электр подстанции	890 232
ТО станции пож мониторинга	79 200
охрана	5 116 800
клининг	4 123 328
откачка канализации, прочитка	1 106 600
Электроснабжение	21 789 843
Теплоснабжение ТРЦ	786 483
Водоснабжение и водоотв.	719 097
Вывоз мусора	1 063 777
Аренда мусорного контейнера	50 000
Страхование имущества	418 160
Озвучка ТРЦ	39 000
Реклама	360 000
Расходы офиса	441 600
Налог на имущество	15 571 627
Земельный налог	619 682
Страхование	205 000
Итого ОР по данным Заказчика	67 315 776
Резерв на возмещение	6 295 482
Вознаграждение управляющей компании	1 302 631
Итого ОР по данным Исполнителя	7 598 113
Итоговое значение ОР, руб. округленно без НДС	74 913 900

Источники: анализ Исполнителя

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

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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

Источник: Анализ Исполнителя

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ГД, принять за уровень безрисковой ставки последнее среднемесячное значение доходности рублевых гособлигаций РФ до даты оценки, средняя доходность по ним составила 8,7%

► 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 1,13%

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	1				
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		7	1	-	-	-
Взвешенный итог		7	2	-	-	-
Сумма		9				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,13				
Итоговая премия за риск		1,13%				

Источники: Анализ Исполнителя

- 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 Справочника рыночных корректировок под ред. Е.Е.Яскевича (стр. 114, табл. 71) и принят на уровне 5 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,6%

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

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

Источник: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,44%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,7%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	3,62%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,44%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{возв}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания – 14 лет (2022 год – 2008 год). Соответственно, оставшийся срок равен 136 лет (150 лет - 14 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2008
Нормативный срок службы, лет	150
Год оценки (ПП)	2022
Оставшийся срок службы, лет	136
Ставка дисконтирования, %	14,44%
Норма возврата, %	0,00000016%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,00000013%

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- ▶ Согласно информации получаемой из раздела «Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани» настоящего отчета, ставка капитализации для торговых объектов находится в диапазоне от 8,0% до 13,0%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,44% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,69%
Премия за специфический риск	1,13%
Премия за низкую ликвидность	3,62%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	14,44%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000000156%
Ставка капитализации	10,44%

Источник: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

607 840 000 руб., без НДС

в т. ч. справедливая стоимость земельных участков общей площадью 9 043 кв. м, составила:

53 855 452 руб., НДС не облагается

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	26.09.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			9,7%	7,6%	5,4%	4,6%	4,0%
Действительный валовой доход, руб. в год, без НДС	130 263 095	34 260 979	142 898 616	153 758 911	162 061 892	169 516 739	176 297 409
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	74 913 900	19 703 382	82 180 548	88 426 270	93 201 289	97 488 548	101 388 090
Чистый операционный доход, руб., без НДС		14 557 597	60 718 068	65 332 641	68 860 603	72 028 191	74 909 319
Ставка дисконтирования, %		14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%	14,44%
Норма возврата на капитал, %							0,000000156%
Ставка капитализации, %							10,44%
Период дисконтирования		0,13	0,76	1,76	2,76	3,76	4,26
Фактор текущей стоимости		0,9824	0,9022	0,7883	0,6889	0,6019	0,5627
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		14 301 620	54 779 249	51 504 173	47 434 802	43 355 365	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							211 375 209
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							717 375 866
Комиссия брокера, %	1,0%						7 173 759
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							396 466 184
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС							607 840 000

Источник: анализ Исполнителя

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
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	55
Приложения	56

Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	607 840 000	1,0	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			607 840 000

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговые значения справедливой стоимости объектов недвижимости в составе Объекта оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Доля в общей кадастровой стоимости	Справедливая стоимость, руб. без НДС/НДС не облагается
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	67 726 437,1	8,7%	48 189 439
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	14 130 935,2	1,8%	10 054 594
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	110 418 000,0	14,2%	78 565 797
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	54 466 000,0	7,0%	38 754 231
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	34 304 000,0	4,4%	24 408 349
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	15 595 000,0	2,0%	11 096 321
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	26 925 000,0	3,5%	19 157 964
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	22 673 000,0	2,9%	16 132 536
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	51 487 000,0	6,6%	36 634 581
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	380 856 000,0	48,9%	270 990 736
Итого по нежилым помещениям:		27 184,4	778 581 372,2	100,0%	553 984 548
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	35 101 675,5		44 142 056
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	1 196 480,3		1 875 978
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	5 013 960,0		7 837 418
Итого по земельным участкам:		9 043,0	41 312 115,7		53 855 452
Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки					607 840 000

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
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила: **607 840 000 (Шестьсот семь миллионов восемьсот сорок тысяч) руб.**, округленно без НДС.

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	54
Приложения	
1. Декларация качества оценки	57
2. Список используемой литературы	58
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат, справка о соответствии требованиям	59
4. Фотографии объекта оценки	62
5. Дополнительные материалы и расчеты	65
6. Скриншоты информации из источников сети Интернет	70

- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации МСО

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Колоколов А.С.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://www.avito.ru>

ПОЛИС № 0991R/776/20156/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 29 ноября 2022 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20156/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056634, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810203000000593, БИК 044525563	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 пом.ц. 1а ИНН 7739549999 / КПП 770901021	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 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 Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобрибрателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения неправедными судебными и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинения которого застрахован по договору страхования. Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность оценщика по договору страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Группа Финансового Консультирования" 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя Бюро АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Вараксина Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5818/21Н от «17» мая 2021 г.

Договор (Переный/Реконструкция) - 0991R/776/20156/21
 Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

Ил. Кривор О.В. +74957883999 95435

ПОЛИС №0991R/776/40262/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва 19 мая 2022 г.		
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40262/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился 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. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056634, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810203000000593, БИК 044525563	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценка Киселов Алексей Сергеевич Адрес регистрации или ИНН: 772188011926	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ/СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июня 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 июня 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ,	Страховая сумма составляет: 50 000 000,00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по объективному возмещению причиненного ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрибрателям); Б) риском возмещения неправедными судебными и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинения 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 Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 июня 2022 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодобрибрателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Киселов Алексей Сергеевич 	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» 
в лице Руководителя Бюро оценки профессиональной ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного Бюро Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		





Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,85	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
800-900	0,30	0,44	0,55	0,65	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13	
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60	
30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38	
50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27	
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	
130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	
150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрица коэффициентов

Таблица 76. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект-аналог	Объект-аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

268

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

281

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициенты: Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrael

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сель. продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

Примечания:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства; земли

Поиск по сайту

Искать

Вход для пользователей

Здравствуйте, Ольга

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

	Объект-аналог					
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районеры с развитой промышленностью	Районеры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	
под коммерческую застройку						
Объект оценки	Областной центр	2,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Районеры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Районеры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.											
		3-5	6-10	8-8	6-7			5-11	5-9				
	Тульская область												
2	Под офисные и торговые цели												
	Москва	3.5	4.6	3.6	2.5	2.4	2.4	2.5					1.3
	Московская область (торговые цели)	4.5	3.6	3.5	4.5	5.6	6.8	6.9					4.8
3	Под производственно-складские цели												
	Москва	3.5	3.6	4.7	4.6	4.7	4.6	4.8					2.5
	Московская область	4.6	4.7	5.9	5.8	6.10	7.10	8.12					6.10
	Положения (админ.)												
1	Производственные												
	Иркутск	3.6	4.7	5.8	5.8	6.8		5.9					
	Ижевск	4.7	5.8	5.8	6.9			4.5-5.5					
	Москва	4.5	4.6	5.8	5.7	6.9	6.9	6.12	6.10	5.11			
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5.9	6.10	8.11	7.10	8.9	8.10	8.12	5.10	6.12			
	Санкт-Петербург	5.8	5.8	7.9	6.8	5.9	5.8	6.10					
2	Торговые												
	Иркутск	4.7	5.6	4.6	4.5	3.5	4.6	4.8	2.3				
	Ижевск	4.6	4.6	4.7	3.6	4.5	4.5	4.7					
	Москва	4.6	3.6	4.7	3.6	3.7	4.8	4.5-9	3.5-8	2.7			
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5.7	4.8	5.9	5.8	4.7	5.8	5.9	2.8	1.6			
3	Офисные												
	Москва	3.5	3.8	4.8	4.7	4.6	4.8	6.10	5.12	5.10			
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5.8	6.8	6.9	7.9	7.11	8.10	8.11		6.12			
	Иркутск	4.7	4.6	-	-	-	3.5	4.6					
	Санкт-Петербург	4.8	4.8	5.7	4.8	4.7	5.8	7.10					
4	Гостиницы												
	Москва	7.9	8.11	8.10	7.9	7.8	7.8	7.9		8.14			
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8.9	8.10	9.11	8.10	-	9.11	9.12		8.16			

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1	Продажа жилых домов, доли в них	Ст. 149 НК РФ	НДС не облагается
2	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст. 149 НК РФ	
3	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст. 146 НК РФ	
4	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст. 149 НК РФ	
5	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст. 146 НК РФ	
6	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст. 146 НК РФ	
7	Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке	Ст. 146 НК РФ	

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

10	11	12	13	14	15	16	
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	11	25	16	13	18	21
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	6	24	14	12	15	18
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	18	11	9	12	14
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	14	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, гаражи и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						по срокам зданий основного назначения

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижней граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на платно застроенной и/или особо ценной земле), меньшей площади, лучшего качества;
- верхней граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, инновационный.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **A-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Истринский, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- **B-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в A-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в A-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода оценки земельного участка

1 км, 17 04 • 352 просмотра • 14 секунд

Участок, 86,41 сот.
Рязанская область, Рязань, р-н Савватский, мкр. Калиное, Еврокласс жилой комплекс. На карте

50 000 000 Р
570 637 кв.м
Связаться за конкретными ценами
+7 910 901-56-33
ОМС и кредитная история бесплатно доставлены на БУДТ. Звоните в любое время по номеру горячей линии

Позвоните своему агенту или обратитесь на ЦИАН. И получите ответ более полно

Написать

ЦИАН. ипотека
Сделайте запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Справки от 6%

Юлия Царикова
Опытный / PRO
✓ Документы агента проверены
Юлия Царикова
3.0 ★★★★★ — 1 отзыв
Опыт работы: 2007 год
Еще 49 объектов

86,41 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли:

Продан земельный участок 86,41 соток, в центре города, Калиное, район ул. Быстрейской, рядом ТЦ КРУИЗ, оздоровки, оформлен в собственность, разрешение на строительство, коммуникации, есть готовый проект под застройку двух жилых четырехэтажных домов с коммерческой недвижимостью (два этажа нежилой площади), возможно застройка частного сектора или под коммерческую деятельность, можно рассмотреть строительство Торгового центра, все документы, согласования, разрешения и поэтажные проекты имеются, по желанию вышлем на эл.почту! Разработан готовый сайт с планировкой каждого этажа и с расстановкой мебели, фото и карты недвижимости. Рассмотрим любую форму оплаты и взаимозачет или под реализацию недвижимости. Возможно ипотека или сертификат, один собственник, без обременения! При покупке с нами Вы гарантированно получаете полное и качественное юридическое сопровождение, дополнительное одобрение ипотеки (возможность оформления ипотеки без первоначального взноса), скидки по ипотеке ставшим от ведущих банков-партнеров. Гарантийный сертификат. По любым интересующим вопросам звоните!
Продажа от собственника!! Рассмотрите тор!

Комплекс апартаментов Sky Skolkovo. Выгода до 3 млн
sky-skolkovo.ru
Узнать больше

← → ↻ domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ryazan-5698184290 🔍 📄 ☆ ⚙️ 🏠 🌐

Домофонд - Рызань - Земли поселений, 24 сотки - Рызань - Советский - Номер в каталоге: 5698184290

19 000 000 Р **Земли поселений, 24 сотки**
 Рызань, Калыная улица, Советский, Рызань, Рязанская область

🌟 В избранное
 📄 Получить новую информацию
 АИ "Лабрис"

ЛАБРИС
 Размещает объявления: 3 лет 1 мес.
 Всего на 2 месяца: 27

+79150004817

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или риэлтора/агента

✉️ Написать владельцу объявления

📧 📞 📱 📺

🏠 **Связаться с владельцем** +79150004817

Земли поселений, 24 сотки
 Продажа земельный участок под строительство коттеджа, офиса и т.д. Возможно увеличение размера.

📄 Создать заметку 📄 Рассчитать 📄 Получить звонок 📄 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 м
 Площадь: 24 сотки
 Цена: 19 000 000 Р
 Цена за сотку: 791 667 Р

Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 21.09.2022
 Дата обновления объявления: 21.09.2022

Расположение

Рызань, Советский район, Советский, Рызань, Рязанская область

Русский Букет
 ВРУЧАЕМ БУКЕТЫ. ДОСТАВЛЯЕМ РАДОСТЬ

СОЮЗМТИ
 ПРЕМИУМ-КЛАСС НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ
 ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

← → ↻ ryazan.cian.ru/sale/suburban/277054142/ 🔍 🏠 ☆ ⚙️ 📱

Участок, 10,6 га

Рязанская область, Рязань, Ходынинские дачники-2 коттеджный поселок. На карте

📍 В избранном 🗺️ 📄 📱 📧 📞

Ж-6 - зона развития жилой застройки
САДОВОДСКИЕ ДАЧНИКИ-2
Ж-5 6,2 га
Ж-5 10,6 га

📍 4 км

📍 📱 📄 📧 📞

10,6 га **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Предлагаем Вам приобрести земельный участок с кадастровым номером: 62.13.1160601.4323, площадью 6.1 Га и 62.13.1160601.227, площадью 10.6 Га под застройку многоэтажного жилья. В процессе перевода, зона Ж-5!
Адрес объекта: Рязанская область, Рязанский район, г. Рязань.
Отличное расположение, от г. Язени 3 км.
В 1 км расположен Индустриальный Рязанский парк на 500 Га, заводчат компания Wilhelmsen инвестиция 8 млрд. руб., ЯНДЕКС: инвестиция 1 млрд. руб! Уже задействованы 20 тыс. рабочих мест. А ЖИ/ЛНП РЯДОМ НЕП!!
Массив граничит с коттеджным поселком "Ходынинские дачники" (1500 домовладений), который является отдельным анклавом, замкнутым плоскостью городской и загородной жизни.
В 2 км расположен один из крупнейших в России распределительных центров Питерсона.
Точки подстанции коммуникаций доступны на границе участка (газ, вода, электричество).

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

535 000 000 ₽
50.47% ИЖС А/Л
[Свернуть все комментарии](#)
+7 962 362-64-74
ОМС и страховка в национальном агентстве не будут. Звоните!
В объявлении прописан юридический адрес.
Планировка, планы, что вышло при оформлении на ДДУ, от продавца после сделки.

БЕСТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **БЕСТ** на Октябрьской
Документы проверены

ИНТЕРИОР **Евгений Чеботарь**
★ 1.0 - 1

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 0 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

FORST от 13,1 млн Р. Скидка до 15% на 2х и 3х-ком. лоты
11 домов в общей сложности. Парковка, охраняемая территория. Свой детский сад. Школа 11,7%.
📞 [Позвонить](#)
[Узнать больше](#)

Коттеджный поселок на берегу водохранилища!
📞 [Позвонить](#)
📄 [Заказать планировку](#)
[Посмотреть проект](#)

📍 [Открыть карту](#)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение N1

Выписка получена из ИГИС ЕГРН
 Месяцный отдел филиала
 ФГБУ «ФКП Росреестра»
 по Рязанской области,
 г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
 и.о. начальника
 [Подпись и печать]
 17.11.2022 9:13:51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
 ПОДПИСЬЮ
 Серийный номер: 3064807974843684107134764916478
 Адрес: Казанецкое шоссе, 1047797019830,
 7710568760, ЦУ, 77 Москва, Москва, Большой
 Елтышевский переулок, д. 6, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен до: 10 мая 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение																					
этаж/квартал/подъезд	Коды объекта недвижимости																				
Этаж №1/Подъезд 3	Входной выключатель 2																				
	Входной выключатель 3																				
Кадастровый номер:	62-20/009/201/014																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Привлечение/отказ от привлечения</th> <th>№</th> <th>Сведения о зарегистрированных правах</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Привлечение</td> <td>1.1</td> <td>Объекты с ограниченной ответственностью "Термо-ремонтный центр "МАШИДА" ИНН: 6240141330</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Отказ</td> <td>2.1</td> <td>Собственность 62-62-01/03/2011/114 11.06.2014 00:09:50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Отказ</td> <td>3.1</td> <td>Аренда 21.10.2014 06:00:00 62-62-01/12/2014-238</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Отказ</td> <td>4.1</td> <td>Акционерное общество "Термо-ремонтный центр" ИНН: 7726021110</td> </tr> </tbody> </table>		№	Привлечение/отказ от привлечения	№	Сведения о зарегистрированных правах	1	Привлечение	1.1	Объекты с ограниченной ответственностью "Термо-ремонтный центр "МАШИДА" ИНН: 6240141330	2	Отказ	2.1	Собственность 62-62-01/03/2011/114 11.06.2014 00:09:50	3	Отказ	3.1	Аренда 21.10.2014 06:00:00 62-62-01/12/2014-238	4	Отказ	4.1	Акционерное общество "Термо-ремонтный центр" ИНН: 7726021110
№	Привлечение/отказ от привлечения	№	Сведения о зарегистрированных правах																		
1	Привлечение	1.1	Объекты с ограниченной ответственностью "Термо-ремонтный центр "МАШИДА" ИНН: 6240141330																		
2	Отказ	2.1	Собственность 62-62-01/03/2011/114 11.06.2014 00:09:50																		
3	Отказ	3.1	Аренда 21.10.2014 06:00:00 62-62-01/12/2014-238																		
4	Отказ	4.1	Акционерное общество "Термо-ремонтный центр" ИНН: 7726021110																		

Детальное описание объекта недвижимости:
 1.1. Объекты с ограниченной ответственностью "Термо-ремонтный центр "МАШИДА" ИНН: 6240141330
 2.1. Собственность 62-62-01/03/2011/114
 11.06.2014 00:09:50
 3.1. Аренда 21.10.2014 06:00:00
 62-62-01/12/2014-238
 4.1. Акционерное общество "Термо-ремонтный центр" ИНН: 7726021110
 Описание: объект недвижимости расположен по адресу: Московская область, Истринский район, д. Лесное, уч. № 1/01/020162, кадастровый номер: 62-01/03/2011/114, кадастровая стоимость: 11 239 100 руб. 00 коп., дата государственной регистрации: 07.07.2016, номер государственной регистрации: 62-62-01/03/2011/114
 Описание: объект недвижимости расположен по адресу: Московская область, Истринский район, д. Лесное, уч. № 1/01/020162, кадастровый номер: 62-01/03/2011/114, кадастровая стоимость: 11 239 100 руб. 00 коп., дата государственной регистрации: 07.07.2016, номер государственной регистрации: 62-62-01/03/2011/114
 Описание: объект недвижимости расположен по адресу: Московская область, Истринский район, д. Лесное, уч. № 1/01/020162, кадастровый номер: 62-01/03/2011/114, кадастровая стоимость: 11 239 100 руб. 00 коп., дата государственной регистрации: 07.07.2016, номер государственной регистрации: 62-62-01/03/2011/114
 Описание: объект недвижимости расположен по адресу: Московская область, Истринский район, д. Лесное, уч. № 1/01/020162, кадастровый номер: 62-01/03/2011/114, кадастровая стоимость: 11 239 100 руб. 00 коп., дата государственной регистрации: 07.07.2016, номер государственной регистрации: 62-62-01/03/2011/114

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Минеральный отдел филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Ростовской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.д. начальником
междобутового отдела

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУБЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 3094b7974b3cb6c31d72447c6166b278
Идентификатор: Мэричехинский.Ростов, 30477970396830,
771056876b, RU, 77 Москва, Москва, Большой
Энтузиастинский переулок, д. 6, строение 3
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:03:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:03:00
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



17.11.2022 9:13:51

История изменений личности

История изменений личности
на территории муниципального образования
с 2006 г. 13.05.2022

История изменений личности

История изменений личности
на территории муниципального образования
с 2006 г. 13.05.2022

Дата: 5	
Кад. № 002/001/018/184	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184
Лист № 2 из 2-х листов	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184
История изменений личности	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184
История изменений личности	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184
История изменений личности	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184
История изменений личности	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184
История изменений личности	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184
История изменений личности	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184
История изменений личности	История изменений личности №1 в кадастре земель муниципального образования Ростов в 01 мая 2014 года, кадастр № 002/001/018/184

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСПЕШНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 306467974b1ca1c1107a347c1a6b578 Идентификатор: Канонерство России, 3047797019830, 77105068760, ЦЗ, 77 Москва, Москва, Большой Златоустинский переулок, д. 6, строение 1 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел филиала ФГБУ «ФНТ Росреестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарская, д. 56 И.о. начальника С.А. Шереметьев Рязанская область Ирина Лисичкина И.П. 17.11.2022 9:13:51</p>
--	---

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в кадастровом и/или регистрационном правах на объект недвижимости

План недвижимости: подвалы, выходы-входы на этаж(и) (этаж(и) нет)

Рисунки: Лист 4

Получение	
Заказ № 1 Листов 4	Всего листов выписки 4
№ 1 Листов	Всего листов выписки 1
Идентификационный номер объекта недвижимости 50:08/008/2022/001/011/01	Идентификационный номер объекта недвижимости 1

Масштаб 1



Информация о документе

Дата подписания документа: 17.11.2022 9:13:51

Идентификационный номер документа: 306467974b1ca1c1107a347c1a6b578

Идентификационный номер документа: 3047797019830, 77105068760, ЦЗ, 77 Москва, Москва, Большой Златоустинский переулок, д. 6, строение 1

Идентификационный номер документа: 50:08/008/2022/001/011/01

Идентификационный номер документа: 1

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСПЕШНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: 309467974b3c4e1f107a347c4aff6a78 Идентификатор: Матанчевское Россия, 1047797019830, 7710508760, плз. 77 Москва, Москва, Большая Знаменская переулок, д. 6, строение 1 Действителен с: 17 мая 2022 г. - 16.02.00 Действителен по: 10 августа 2023 г. - 16.02.00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарская, д. 56 И.О. Начальника Межрайонного отдела Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области 17.11.2022 9:13:51</p>
---	--



<p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ</p>	<p>Масштаб: 1</p>
<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости</p>	
<p>Документ: вид объекта недвижимости Нежилое помещение Вид помещения: 1 Вид назначения помещения: 2 Номер объекта недвижимости: 50:07/008/2022/0184 Номер этажа: 1</p>	

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Серийный номер: 309467974b7c6a1c107a347c4a1b478
Издатель: Кадастровый лист, 5047297019830,
7710568760, ИЖ, 77 Москва, Москва, Большая
Златоустовский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Выдана: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

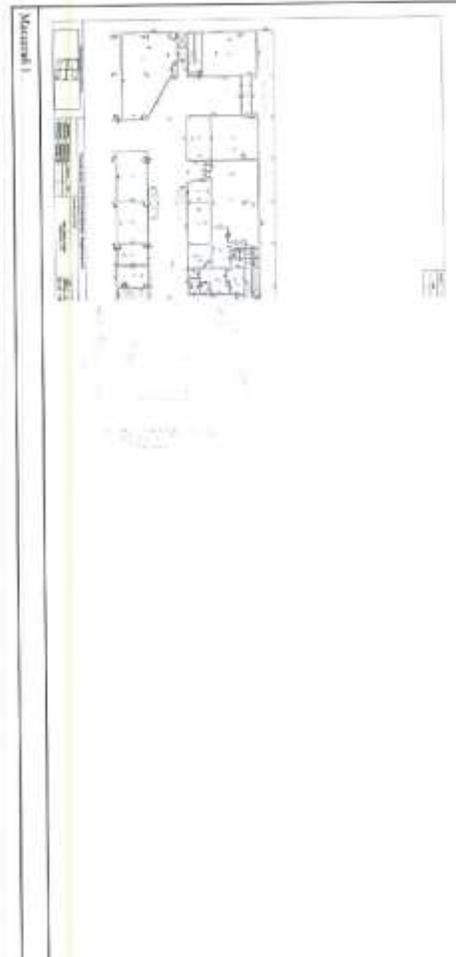
Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Месяребонный отдел филиала
ФГБУ «ФМРТ Росреестран»
по Рязаньской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.о. начальника
Месяребонного отдела
Дадашва Зарина Любомирвна
И.П.
17.11.2022 9:13:51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 309467974b7c6a1c107a347c4a1b478
Издатель: Кадастровый лист, 5047297019830,
7710568760, ИЖ, 77 Москва, Москва, Большая
Златоустовский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Выдана: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

История предоставления документов

№ документа	История предоставления	Дата	Время	Имя	Инициалы	Подпись
1	История предоставления	17.11.2022	09:13:51	Дадашва	Зарина	Любомирвна

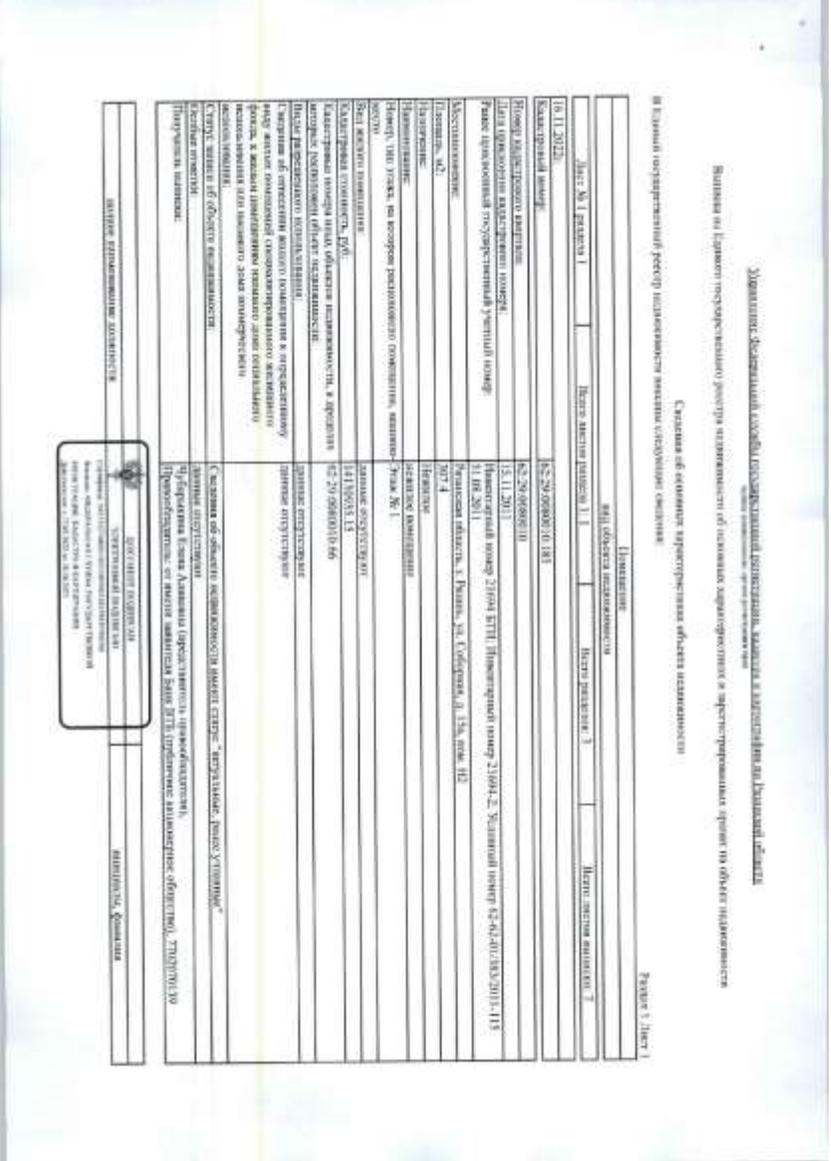


Выписка из ЕГРН на нежилое помещение N1

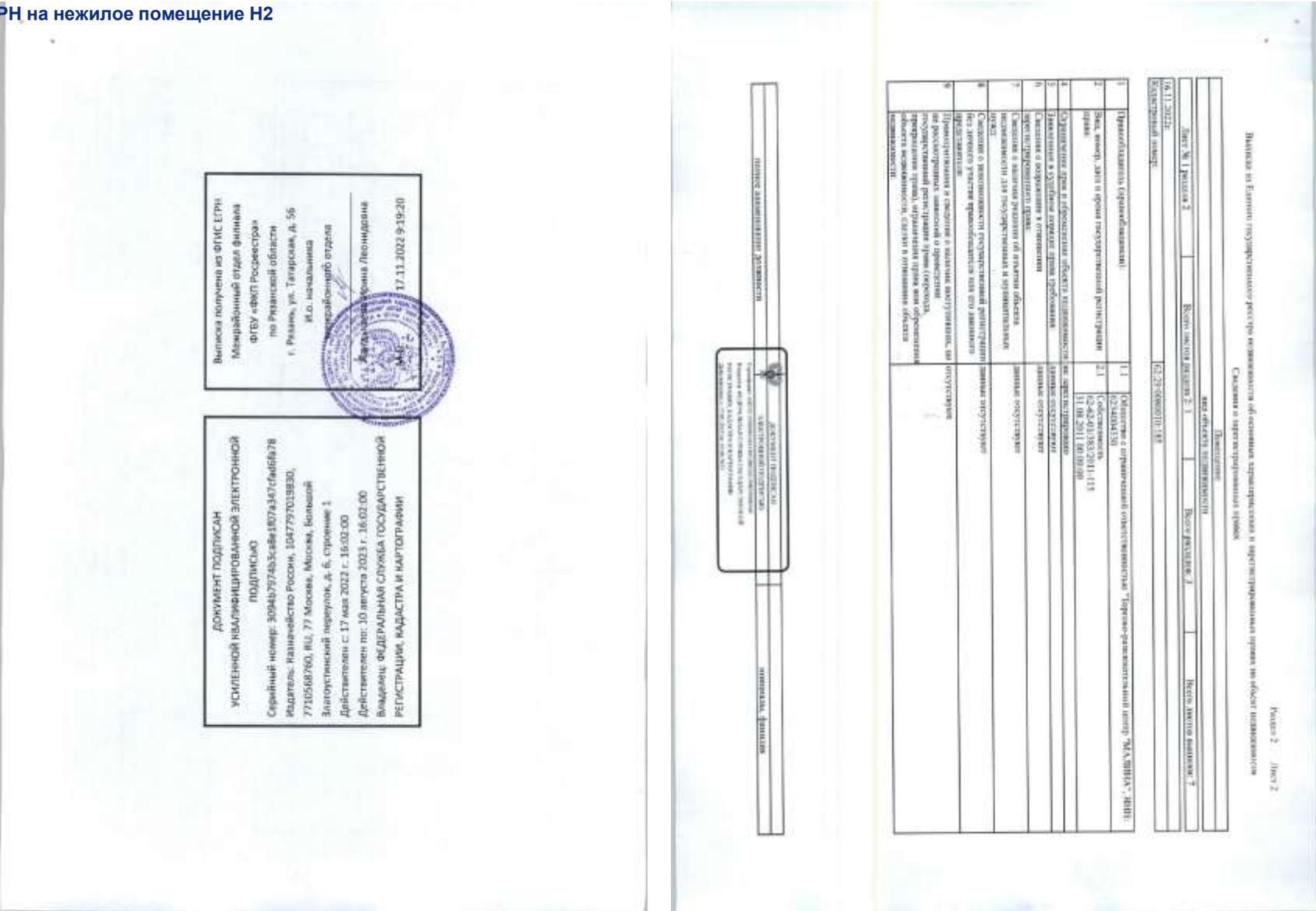
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 30946797463c8b4197a347c6465678 Идентификатор: Идентификатор России: 1047797029530, 7710568760, Ид. 77 Москва, Москва, Большой Златоустинский переулок, д. 6, строение 1 Действителен с 17 мая 2022 г. 16:02:00</p> <p>Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00 Выдатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел фискала ФНС «ФМН Росрестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарская, д. 56 И.о. начальника М.А. Шаймуратовского отдела Управления ФНС по Рязанской области Легендрова 27.11.2022 9:13:51</p>
---	---

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЗИЧЕСКАЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПОДАТЬ ДОКУМЕНТ НА ПОДПИСАНИЕ ДОКУМЕНТА
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 30946797463c8b4197a347c6465678 Идентификатор: Идентификатор России: 1047797029530, 7710568760, Ид. 77 Москва, Москва, Большой Златоустинский переулок, д. 6, строение 1 Действителен с 17 мая 2022 г. 16:02:00</p> <p>Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00 Выдатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>		
		
Код документа: 02-25-00000101/24		

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 309467974634681013476466478
Идентификатор: Министерство России, 1047297019830,
7710518760, пл. 77 Москва, Москва, Большая
Знаменская переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. - 16.02.00
Действителен по: 10 августа 2023 г. - 16.02.00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Минераловодский отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.о. начальника
Минераловодского отдела
Александровна Леонидовна
17.11.2022 9:19:20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(для размещения показаний, сведений о месте нахождения земельного участка)

Лист 1 / Лист 3

Информация об объекте недвижимости		
Лист № 1 из 3	Высота здания: 5,4	Число этажей надземных: 3
ОК 011-00723	Кадастровый номер: 50:09/001/01/003	Этаж: 1

Масштаб: 1

Информация о документе

Дата документа: 17.11.2022 9:19:20

Идентификатор документа: 309467974634681013476466478

Идентификатор документа: 1047297019830, 7710518760, пл. 77 Москва, Москва, Большая Знаменская переулок, д. 6, строение 1

Идентификатор документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 3094b7974b5cab51607a347c5a6b6a78
Идентификатор: Малеин Алексей Сергеевич, 10447793019630,
7730568760, 111, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПОРТНОЙ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Менеджерский отдел филиала
ФГБУ «ФГИТ Росреестра»
по Ростовской области
г. Разань, ул. Тугарская, д. 56
И.О. Макашова
менеджерский отдел
Паспорт: Ирина Леонидовна
17.11.2022 9:19:20



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 3094b7974b5cab51607a347c5a6b6a78
Идентификатор: Малеин Алексей Сергеевич, 10447793019630,
7730568760, 111, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПОРТНОЙ

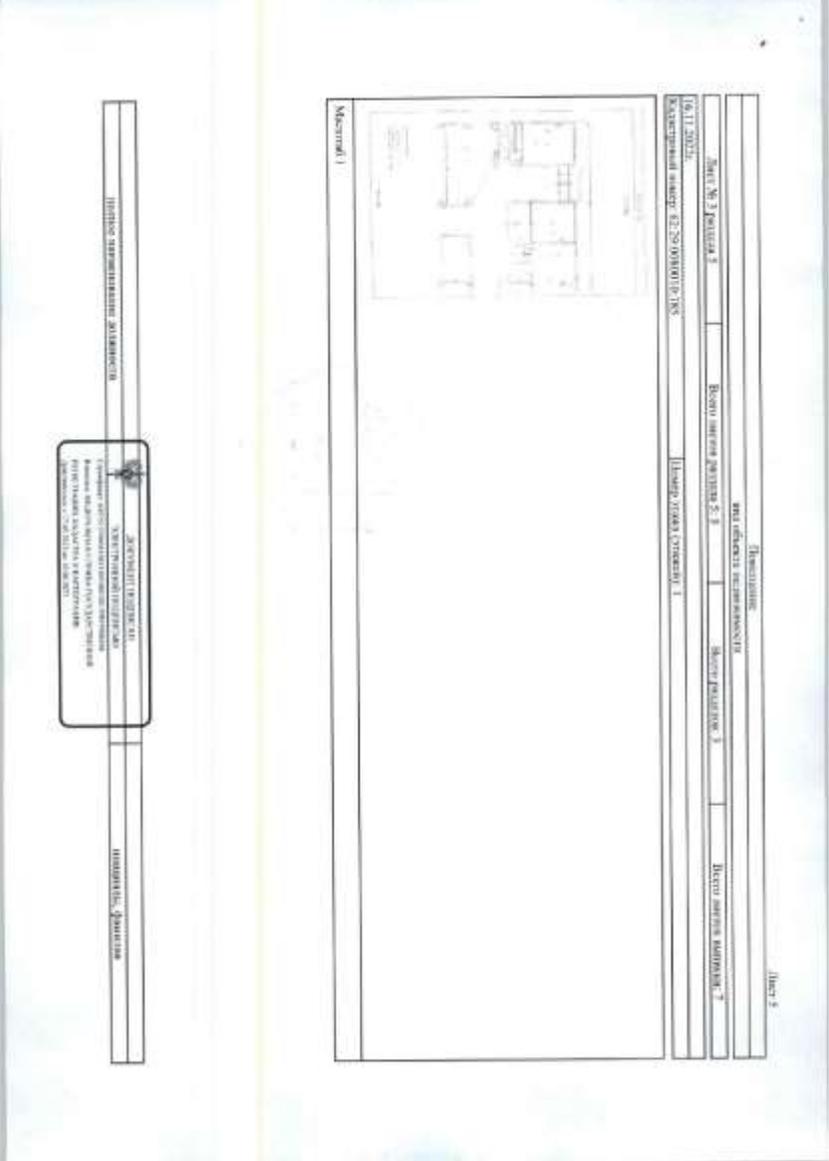
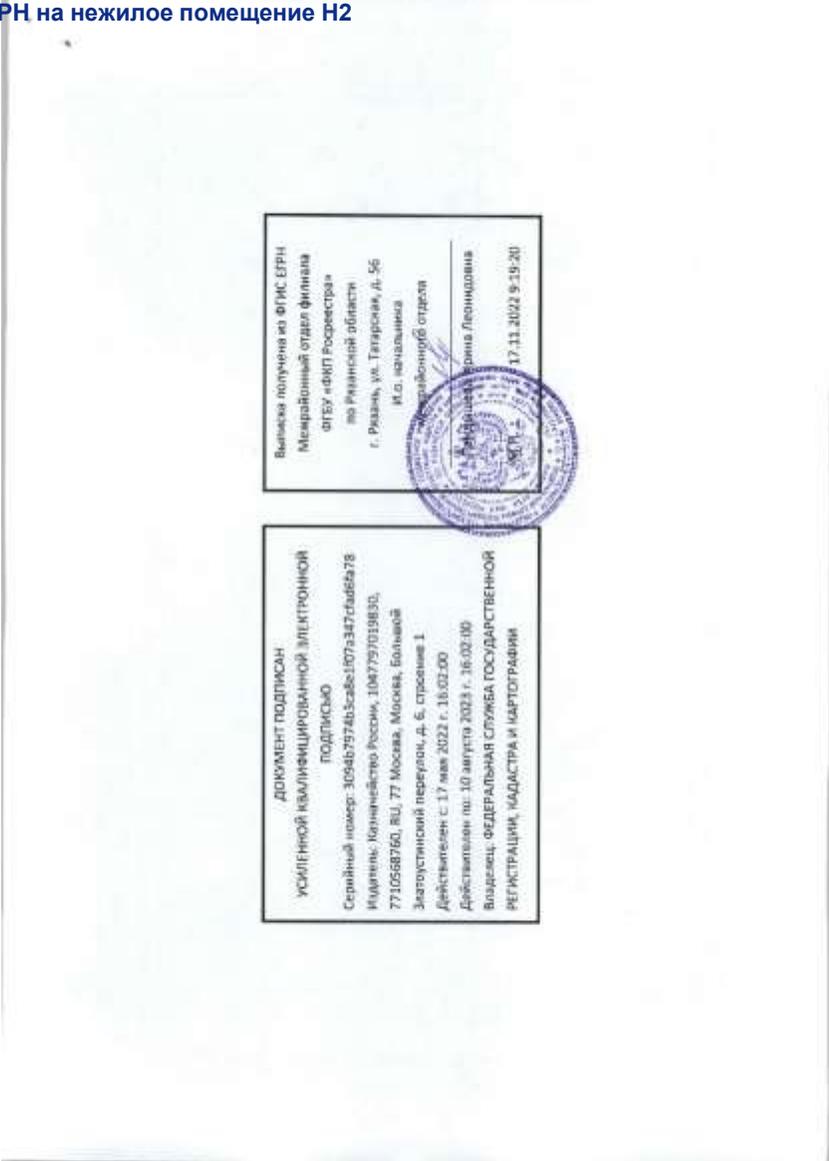


Помещение		вид объекта недвижимости	
Пом. № 2 этаж	Всего кв. м: 20,00	Нормативная кв. м	Пом. № 2 этаж
Кадастровый номер: 50:28:0090010:01:03			
Нормативная кв. м: 1			

Лист 1

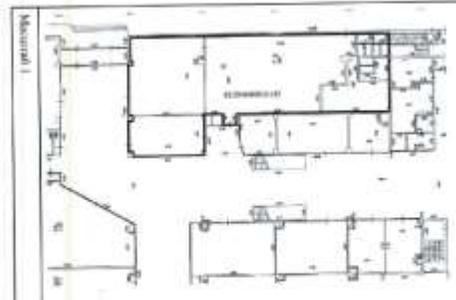
Копии предоставленных документов Заказчика (12/144)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСПЕШНОЙ ИМАНИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: 3054679743c84c1f07a347cf4b6a78 Коды: Назначение России, 1047797019E3D, 7710568760, вид, 77 Москва, Москва, Большая Элатоустовский переулок, д. б, строение 1 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел фискале ФГБУ «ФНП Росреестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарский, д. 56 И.о. Начальника Черкашуров А.А. Подпись: Ирина Леонидовна 17.11.2022 9:19:20</p>
--	--

<p>Информация о документе Номер документа: 17.11.2022/9-19:20 Дата документа: 17.11.2022 Подпись: Ирина Леонидовна</p>	 <p>Масштаб: 1:100</p>	<p>Информация о помещении Вид помещения: нежилое Вид объекта недвижимости: нежилое помещение Вид назначения: нежилое помещение Вид использования: нежилое помещение Вид кадастрового назначения: нежилое помещение Вид кадастрового назначения: нежилое помещение Вид кадастрового назначения: нежилое помещение</p>
---	---	---

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСКИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

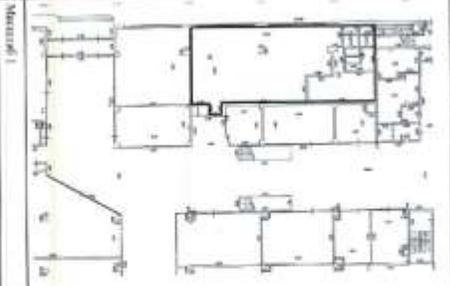
Серийный номер: 305467974b3cb81107a3475b46b678
 Идентификатор: 7730568760_ЮИ_77 Москва, Москва, Большой
 Знаменский переулок, д. б, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:03:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел филиала
 ФГБУ «ФКП Росреестр»
 по Рязанской области
 г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
 И.о. начальника
 Ирида Лесникова
 17.11.2022 9:19:20



ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
 АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОГО
 УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
 СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ
 ПРОЕКТИРОВАНИЯ И КАРТОГРАФИИ

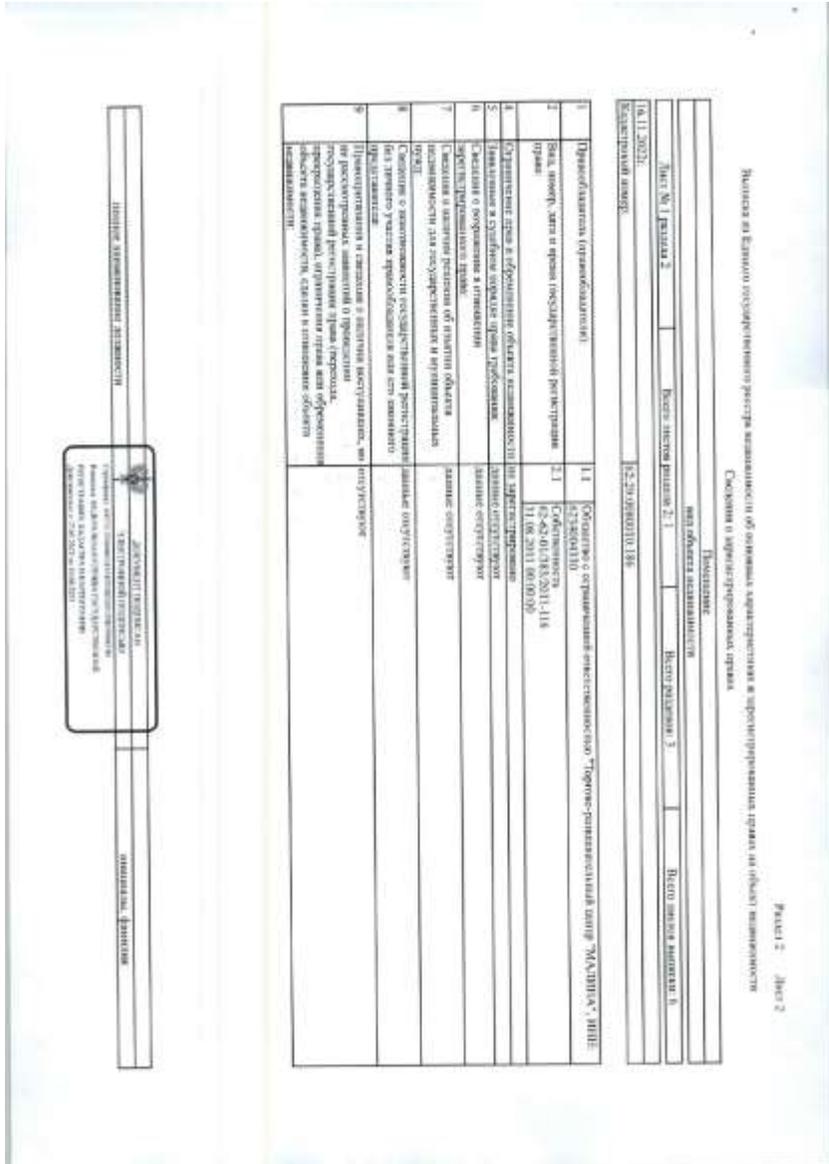
Масштаб: 1



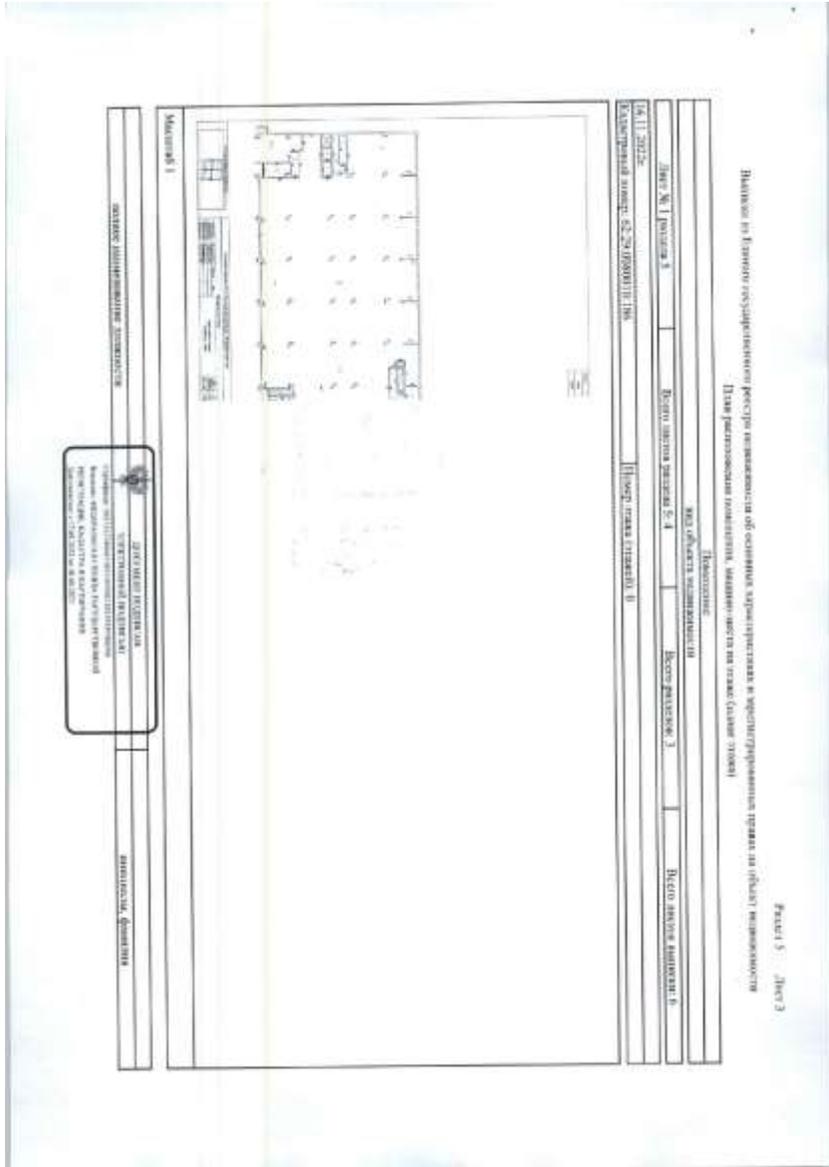
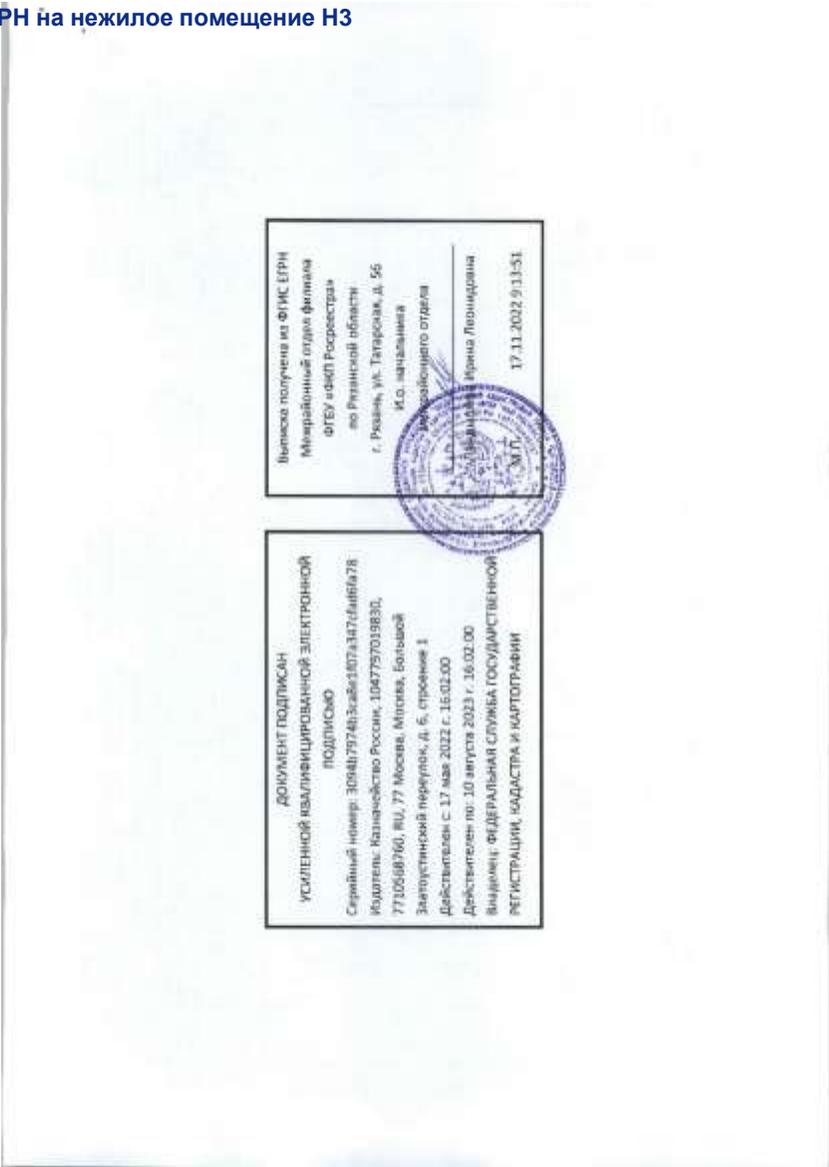
Лист 3

Подписание: _____		Итого листов: 3		Итого листов выдано: 1	
Имя объекта недвижимости: _____		Итого листов: 3		Итого листов выдано: 1	
Итого листов: 3		Итого листов выдано: 1		Итого листов выдано: 1	
Итого листов: 3		Итого листов выдано: 1		Итого листов выдано: 1	
Итого листов: 3		Итого листов выдано: 1		Итого листов выдано: 1	
Итого листов: 3		Итого листов выдано: 1		Итого листов выдано: 1	

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Стрижий номер: 305467974b31c8b41b7a347cf46b78
Идентификатор: 3043797019830,
7710568360, RU, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:05:00
Файл подписан: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.В. Печникова
Межрайонный отдел

Место работы: Ирина Лосникова
17.11.2022 9:13:51

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА И РАЙОНА ЗЛАТУОУСТИНСКИЙ
РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Итого: 1 лист

Масштаб 1:1000

17.11.2022

Лист № 1 из всего 1	Итого листов документа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки 1
Исходный номер: 62/29/000/01/144	Примечание: Границы 0		

1 из 1

Итого: 1 лист

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 3094579745368110743475161678
Идентификатор: Калининград, Россия, 1047797019850,
7710568780, RU, 77 Москва, Москва, Большой
Владоутверский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 30 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

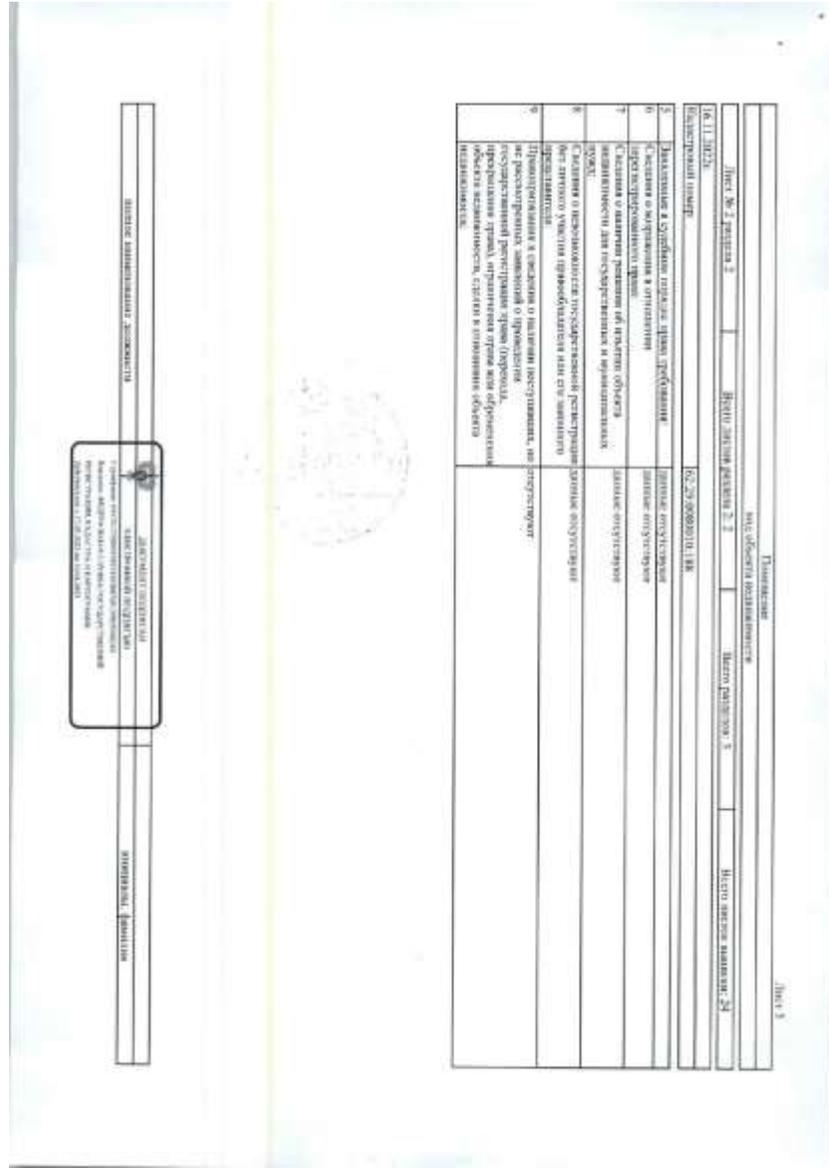
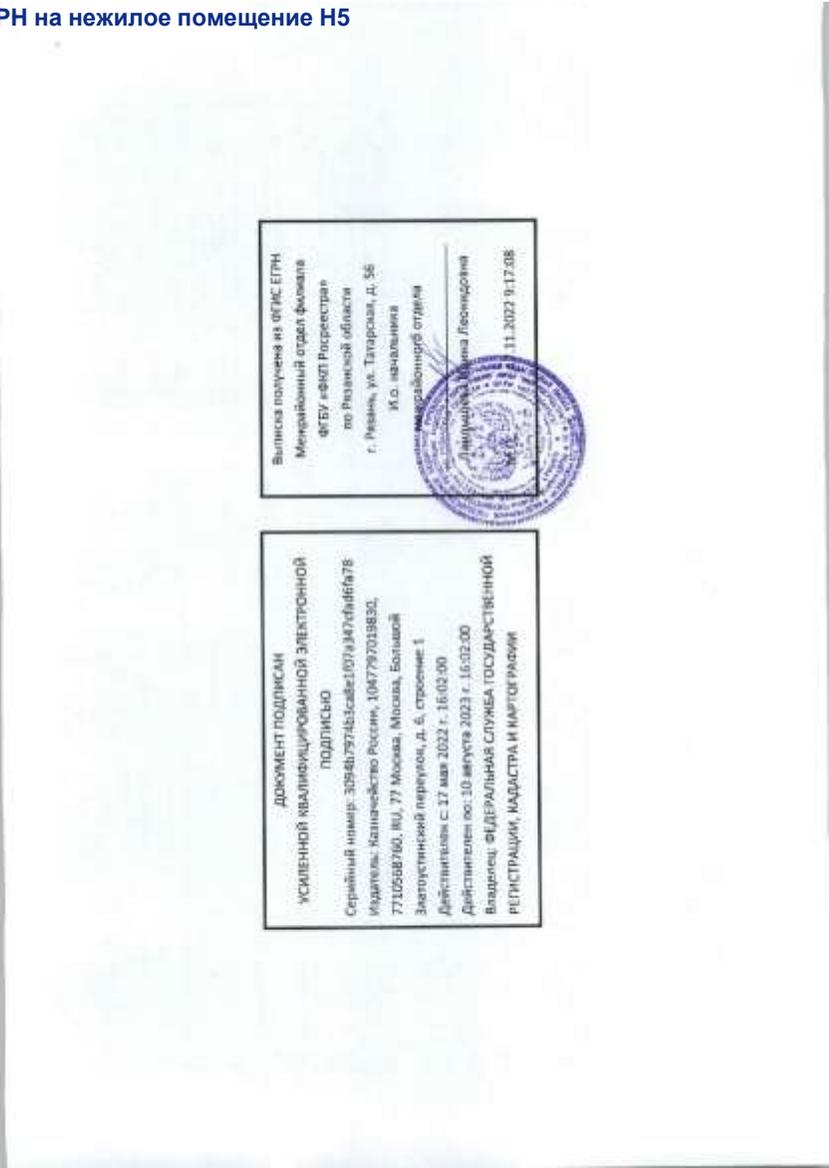
Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел Фирмы
ФГБУ «Фирма Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.о. начальника
информационного отдела
Рязанская область (Пермская)
11.08.2023 9:13:51



Помещение	
этаж/объем/категория назначения	
Этаж: №1	Объем: 100 кв.м
Категория назначения: нежилая	
Информация о кадастровом объекте:	
Кадастровый номер: 50:08/008/010/186	

Лист №

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Тагирская, д. 56
И.о. начальника
менеджерского отдела

Директорша Ирина Леонидовна
17.11.2023 9:17:08

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОНЕННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 305487974b3c81107a347c1a1b178
Идентификатор: Магистерская Россия, 1047797019880,
7710588760, пл. 77 Москва, Москва, Большая
Знаменская перекресток, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2023 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТВА И КАРТОГРАФИИ



ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЗИЧЕСКАЯ ФИЗИЧЕСКО-ЮРИДИЧЕСКО-ПРАВОВАЯ ФИЗИЧЕСКО-ЮРИДИЧЕСКО-ПРАВОВАЯ ФИЗИЧЕСКО-ЮРИДИЧЕСКО-ПРАВОВАЯ ФИЗИЧЕСКО-ЮРИДИЧЕСКО-ПРАВОВАЯ	ОБЪЕКТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО АДРЕСУ: РЯЗАНЬ, УЛ. ТАГИРСКАЯ, Д. 56, П. 110, ПОМЕЩЕНИЕ С/ОДН № 5/010/011/2022/018
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЗИЧЕСКАЯ	ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИЗИЧЕСКАЯ

Место № 1

Лист 6

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Серийный номер: 3094b7971b57e9e1107a347c1ab6a78
Издатель: Жилищное Управление, 3047797019830,
7710383760, Ш. 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2023 г. - 16.02.00
Действителен по: 10 августа 2023 г. - 16.02.00
Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Минеральный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.О. Назлыгина
заместитель руководителя

Полное наименование организации
Полное наименование организации
Полное наименование организации
Полное наименование организации

37.11.2023 9:17:08



Минеральный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра» по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
на нежилое помещение № 50/24-006/001/1/018

Минеральный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра» по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56

37.11.2023 9:17:08

Минеральный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра» по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56

37.11.2023 9:17:08



Минеральный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра» по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56

37.11.2023 9:17:08

Минеральный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра» по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56

37.11.2023 9:17:08

Минеральный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра» по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56

37.11.2023 9:17:08

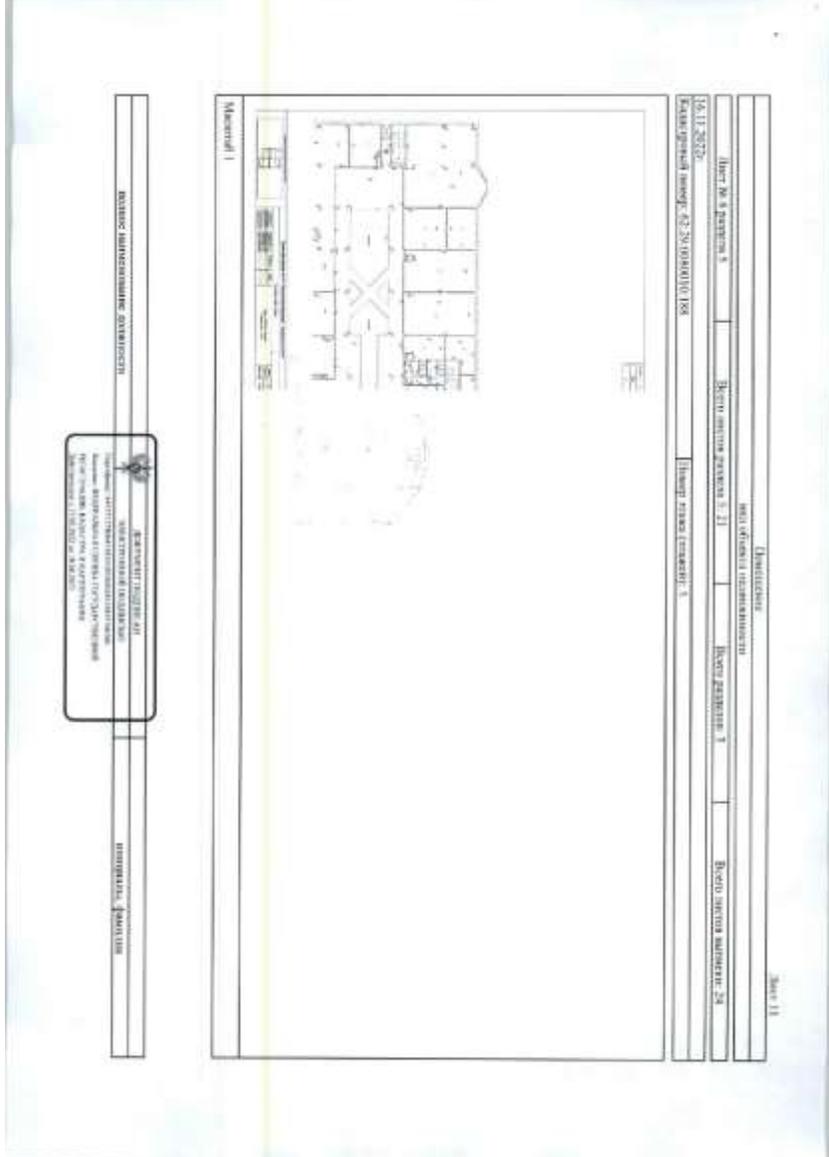
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КОМПЬЮТЕРИЗОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 3054b7971b3c1e11074347c4b6b78 Идентификатор: Мазанейская Россия, 1047797019830, 771058376D, 10, 77 Москва, Москва, Большая Знаменская перекресток, д. 6, строение 1 Действителен до: 17 мая 2022 г. 16:02:00 Действителен с: 10 августа 2022 г. 16:02:00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН: Межрайонный отдел филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарский, д. 56 И.О. Исаева Исполнительный отдел</p> <p>17.11.2022 9:17:08</p>
--	---



<p>Исполнительный отдел И.О. Исаева</p>	<p>Получатель: ИП «ИП «ИП»» ИНН 77-07-0000111/188</p>
<p>Лист № 7 из 10</p>	
<p>Масштаб: 1:500</p>	
<p>Лист 10</p>	

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 309467974b3c861107a347c4b16a76
Идентификатор: Мажилисстаас Россия, 30K7797059830,
7710588760, ИЛ, 77 Москва, Мясная, Большая
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г., 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г., 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Менеджерский отдел филиала
ФГБУ «ФГИС Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.О. начальника
исполнительного отдела
Данилова Ирина Леонидовна
17.11.2022 9:17:08



И.О. КОМПЕТЕНТНОГО ПОДПИСАТЕЛЯ
И.О. КОМПЕТЕНТНОГО ПОДПИСАТЕЛЯ
И.О. КОМПЕТЕНТНОГО ПОДПИСАТЕЛЯ
И.О. КОМПЕТЕНТНОГО ПОДПИСАТЕЛЯ

Масштаб: 1



Помещение
Этаж: 5
Высота этажа: 3.21 м
Водоулавитель: 2
Экран: 0.10 м
Водоулавитель: 2

17.11.2022

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

**ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН
УСЛОНЕННОЙ ИМАНИЦИОНОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Серийный номер: 309467974b7a1e1071347c1a16a78
Идентификатор: Мэриямбетов Россия. 10477970196310,
7710568760, ПЦ, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2023 г., 16:02:00
Действителен до: 10 августа 2023 г., 16:02:00
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Многофункциональный отдел филиала
ФГБУ «ФКП Росреестр»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.п. неагальска
мультиагентского отдела

Число: 17.11.2023 9:17:08



Исполнитель: **ИП «СЕРВИС ГОРИС» (ИНН 77-07-0000162)**

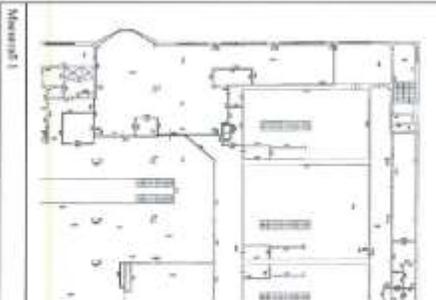
Адрес: **г. Москва, ул. Мясницкая, д. 17, стр. 5**

ИНН: **77-07-0000162**

ОГРН: **5027003001118**

Дата: **17.11.2023**

Лист № 10 из 10



Масштаб: 1

Исполнитель: **ИП «СЕРВИС ГОРИС» (ИНН 77-07-0000162)**

Адрес: **г. Москва, ул. Мясницкая, д. 17, стр. 5**

ИНН: **77-07-0000162**

ОГРН: **5027003001118**

Дата: **17.11.2023**

Исполнитель: **ИП «СЕРВИС ГОРИС» (ИНН 77-07-0000162)**

Адрес: **г. Москва, ул. Мясницкая, д. 17, стр. 5**

ИНН: **77-07-0000162**

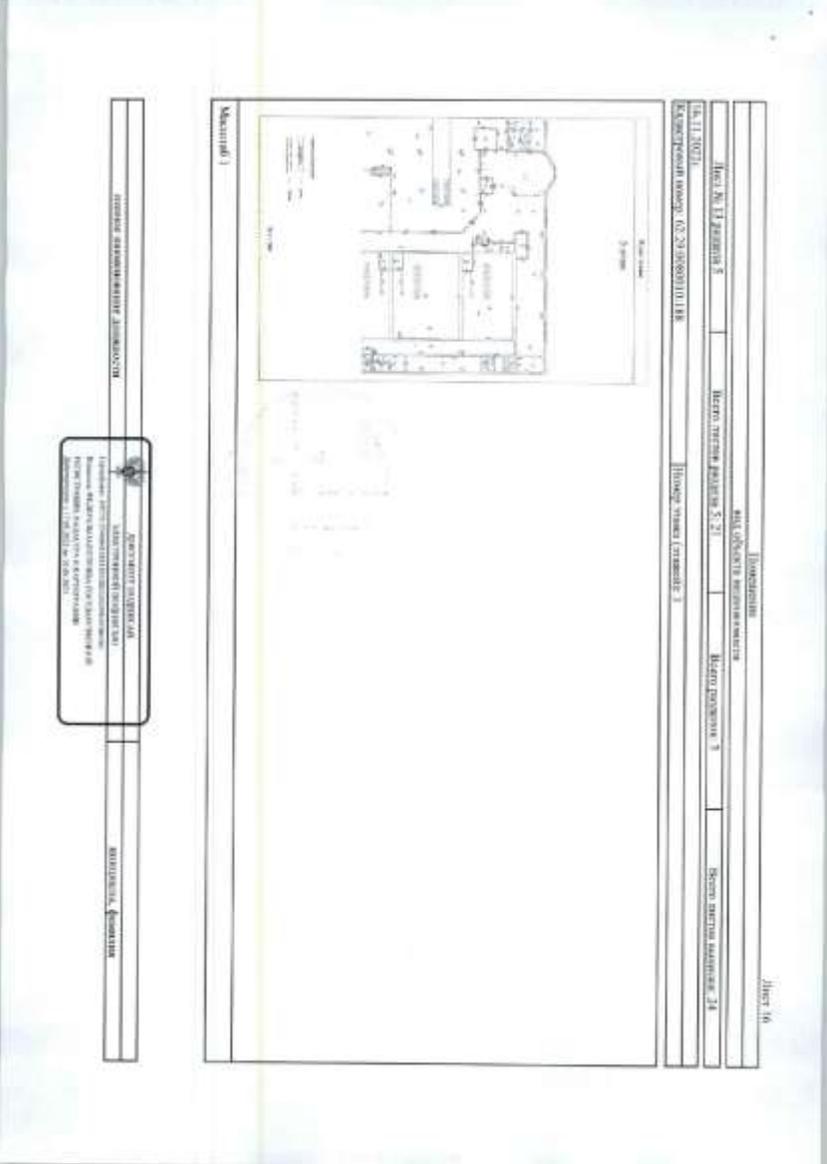
ОГРН: **5027003001118**

Дата: **17.11.2023**

Копии предоставленных документов Заказчика (36/144)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАМИЛИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 30546797183ейкт1071347ст16б178 Кодальфа: КазаньФедо Россия, 1044797039830, 7710588760, Ш.л, 77 Москва, Москва, Большой Златустинский переулок, д. 6, строение 1 Действителен с: 17 мая 2023 г. 16:02:00 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00 Выдатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел фискала ФГБУ «ФНП Росреестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарская, д. 56 И.о. начальника векрадонного отдела Лариса Ирина Гессерова ИП 17.11.2023 9:17:08</p>
---	--



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 8094627942348610743475d61678 Идентификатор: Кадастровый номер, 10417197038630, 7710588760, кв. 77 Москва, Москва, Большой Златоустинский переулок, А-Б, строение 1. Действителен с: 17 мая 2023 г., 16:03:00 Действителен по: 10 августа 2023 г., 16:02:00 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И МАРТРОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН: Менеджментный отдел Формата ФГБУ «ФМСП Росреестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарская, д. 56 И.О. Назарович междоверенного отдела Выдана: Ирина Лесникова 17.11.2022 9:17:08</p>
--	---



<p>полное наименование организации</p> <p>ИНТЕРИИТ-ЭКОНОМИКА</p> <p>полное наименование организации</p> <p>ИНТЕРИИТ-ЭКОНОМИКА</p>	<p>лист № 14 из листов 5</p> <p>Рисунг поэтажного плана 0/11</p> <p>Рисунг плана 1</p> <p>Рисунг плана напольный 24</p> <p>Кадастровый номер: 50:09/008/01/018</p> <p>Этаж: Земля (земельный)</p>
---	---

Масштаб: 1

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУГЕЛЕН В КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094817074b3a6e1b7a3a7cfa1b6a78
Идентификатор: Магистерство России, 3047797019830,
7710568760, пл. 77 Москва, Москва, Большой
Захарьинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2023 г. 16:02:00
Действителен по: 30 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, МАГИСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный судья Филиала
ФГБУ «ФКП Росреестр»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Тургеньев, д. 56
И.О. начальница
Ковалева Ирина Леонидовна
17.11.2023 9:17:08



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, МАГИСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСИ
И ИНФРАСТРУКТУРЫ

МАГИСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСИ И ИНФРАСТРУКТУРЫ

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
www.fgts.ru

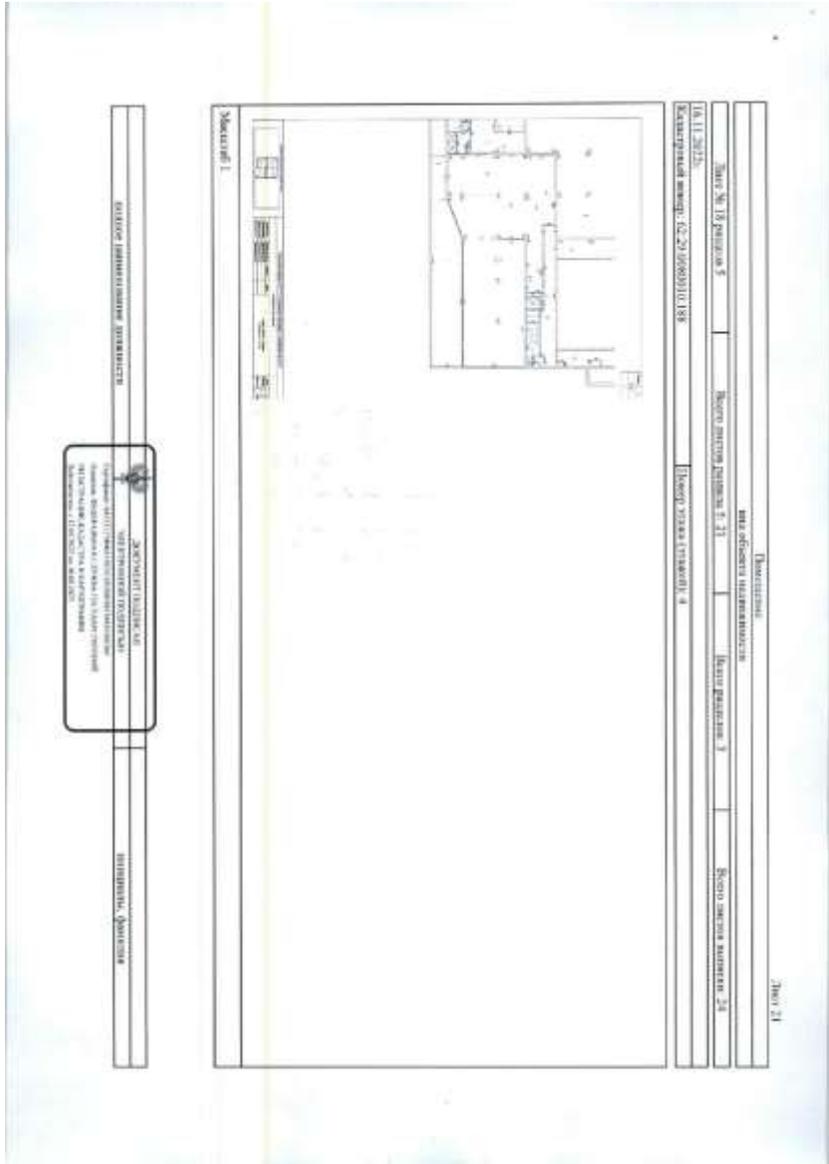
Техническое
или, объект недвижимости
Итого площадь: 3
Итого полезная площадь: 24

Масштаб: 1



Лист № 17 из всего 1	Классификация объекта: 5.21	Итого полезная площадь: 24	Итого площадь здания: 24
Базисный номер: 02.20.0001010.188		Итого полезная площадь: 24	
Лист № 17			

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 30946797463c5bc1607a34754e6a78
Идентификатор: Кабинет.Минistry.Росси, 104377970109830,
771056876d, RU, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. б, строение 1
Действителен с: 17 мая 2023 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2031 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена на ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.о. начальника
Искралин И.В.И.И.
17.11.2023 9:17:08



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВЛЕНИЯ	
КАДАСТРОВЫЙ СПРАВОЧНИК	
МНОГООБЪЕКТНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ СПРАВОЧНИК	
№ кадастрового листа	05:08/005/2019/018/001
№ документа	05/001/2019/001/018/001

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел Фискал
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Рязанской области
с. Рязань, ул. Тегерская, д. 56
И.о. начальника
И.А. Шабалин
17.11.2022 9:18:22



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**
Серийный номер: 309467974574546107346746456478
Идентификатор: Национальное Свидетельство, 1047797019830,
7710568760, ВУ, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен по: 10 августа 2023 г., 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ИНТЕРНЕТ-ОТДЕЛ РЕГИСТРАЦИИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и территориальной организации г. Москвы

Министр — *(подпись)*

М.П. — _____

Место: _____

Имя: _____

Фамилия: _____

Дата: № 20 выписка 8

История выписки: _____

Результат выписки: № 4

Категория: выписка № 4-7-2/01/0001/01/000

Получатель: выписка № 4

Лист 2/3

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
 Серийный номер: 306481797463e8e107a347c4d86a78
 Идентификатор: Кабинета России, 1047797019830,
 7710558760, ИЦ, 77 Москва, Москва, Большой
 Златоустинский переулок, д. б, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел филиала
 ФГБУ «БФД Росреестра»
 по Рязанской области
 г. Рязань, ул. Тагарская, д. 56
 И.О. начальница
 государственного отдела
 регистрации
 Ирина Лоснирзина
 17.11.2022 9:18:22

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

Инициатива: флотилия

Матрица 1



КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИСВОЕН УНИКАЛЬНЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР

Дата № 21 августа 2022	Выделенный объект: 5-21	Инициатива: флотилия	Инициатор: флотилия
КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИСВОЕН УНИКАЛЬНЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР	Инициатор: флотилия	Инициатор: флотилия	Инициатор: флотилия

Инициатор: флотилия

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6

Выписка из ЕГРН
Мекадастровый отдел фискала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Ивановской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.о. начальника
Иванова В.А.
Ивановская область
М.П. Росреестр

17.11.2022 9:13:51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 1095487974d3c08e1407347f16e66a78
Идентификатор: 10477970198300.
7710568760, ИШ, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Ивановская область
М.П. Росреестр
Ивановская область
М.П. Росреестр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основном государственном и государственном праве на объект недвижимости
Описание и адрес объекта недвижимости

Выписка
Единственный объект недвижимости

Лист №1 Листов 2	Этаж/этажи/этажи 2 / 1	Виды зданий, 3	Нето/нетов этажей 4
16.11.2022	02.24.000010.180		

1	Привлеченность (правовая ситуация)	1.1	Обременен с ограниченной ответственностью "Торгово-рыночной центр "МАШИНА" ИИП"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	623804330 623804330 623804330/18/001/18-118 11.08.2011 00:00:00
3	Судимые: дата и образование, место жительства, вид государственного реестра		данная отсутствует
4	Зачищенные в судебном порядке долги, требования		данная отсутствует
5	Зачищенные в исполнительном производстве долги		данная отсутствует
6	Сведения и данные решения об ипотечном обеспечении		данная отсутствует
7	Сведения и данные решений об ипотечном обеспечении для поручителей и поручительских ипотек		данная отсутствует
8	Сведения и данные решений о государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости		данная отсутствует
9	Привлеченность в качестве поручителя на государственном реестре недвижимости		данная отсутствует
0	Привлеченность в качестве поручителя на государственном реестре недвижимости		данная отсутствует

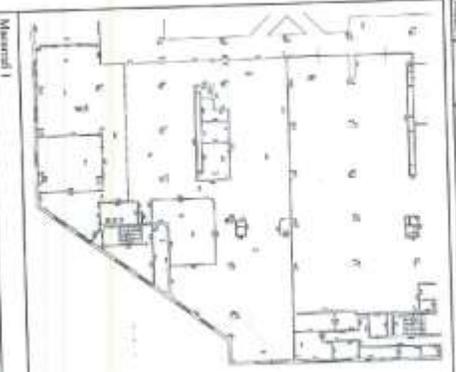
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6

<p>ДОКУМЕНТ КОДИФИЦИАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 3054679774b3c862107d347c4b6b678 Идентификатор: Минцифры России, 10417797019830, 7710568760, RU, 77 Москва, Москва, Большая Златоустинский переулок, д. 6, строение 1 Действителен с: 17 мая 2022 г., 16:01:00 Действителен по: 10 августа 2023 г., 16:02:00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И МАРТРОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел филиала ФУБУ «ЕФАП» Росреестра по Рязанской области г. Рязань, ул. Топографов, д. 56 И.о. начальника Иванов Александр Александрович</p> <p>17.11.2023 9:13:53</p>
---	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в зарегистрированной форме на объект недвижимости
Иванов Александр Александрович, кадастровый номер на объект недвижимости

Дата: 17.11.2023		Протокол: Протокол № 1 от 17.11.2023	
Кадастровый номер: 50:20:0080101:018		Протокол: Протокол № 1 от 17.11.2023	
Итого объектов недвижимости: 1		Итого объектов недвижимости: 1	
Итого объектов недвижимости: 1		Итого объектов недвижимости: 1	
Итого объектов недвижимости: 1		Итого объектов недвижимости: 1	
Итого объектов недвижимости: 1		Итого объектов недвижимости: 1	
Итого объектов недвижимости: 1		Итого объектов недвижимости: 1	

Масштаб: 1



Итого: 5 листов

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «Росреестр» по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.о. начальника
А.В. Сидорова
17.11.2022 9:13:51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 309407994b/cake/1071347cbf6b678
Идентификатор: Канцелярия России, 1047797019830,
7710568760, п/з, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



ОБЪЕКТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	Итого кв. м нежилого помещения: 1,2		
ЭТАЖ	Итого кв. м нежилого помещения: 1,2		
Классификационный номер ОК 001-070-00010-1/00	Итого кв. м нежилого помещения: 1,2		
Дата: 17.11.2022	Итого кв. м нежилого помещения: 1,2		
<p>Итого кв. м нежилого помещения: 1,2</p>			

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФМП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Тупурский, д. 56
И.о. начальника
С.В. Мельниченко
17.11.2023 9:11:57



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 3054827974b3cbefc1d7434754bb6878
Идентификатор: Министерство России, 10477970116830,
7710568760, RU, 77 Москва, Москва, Большая
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2023 г., 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г., 16:02:00
Владимир ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области
Администрация Рязанского государственного университета экономики и права
Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости

И Единый государственный реестр недвижимости на основании информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости

Рязань, 1 Лист 1

Лист № 1 из листа 1	Итого листов: 1	Листов в документе: 1	Итого листов в документе: 1
Итого листов в документе: 1			
Код документа:	702/01/008/2023/018/001/018	Дата документа:	17.11.2023
Тип документа:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Содержит:	Информацию об объекте недвижимости
Объект недвижимости:	Земельный участок, кадастровый номер: 702/01/008/2023/018/001/018	Содержит:	Информацию об объекте недвижимости
Участок:	Земельный участок, кадастровый номер: 702/01/008/2023/018/001/018	Содержит:	Информацию об объекте недвижимости
Содержит:	Информацию об объекте недвижимости	Содержит:	Информацию об объекте недвижимости
Содержит:	Информацию об объекте недвижимости	Содержит:	Информацию об объекте недвижимости
Содержит:	Информацию об объекте недвижимости	Содержит:	Информацию об объекте недвижимости

Информация об объекте недвижимости:

Кадастровый номер:	702/01/008/2023/018/001/018
Тип недвижимости:	Земельный участок
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
Содержит:	Информацию об объекте недвижимости

Информация о документе:

Дата документа:	17.11.2023
Тип документа:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Содержит:	Информацию об объекте недвижимости

Информация о заявителе:

Имя: [Имя], Фамилия: [Фамилия]

Идентификатор: [Идентификатор]

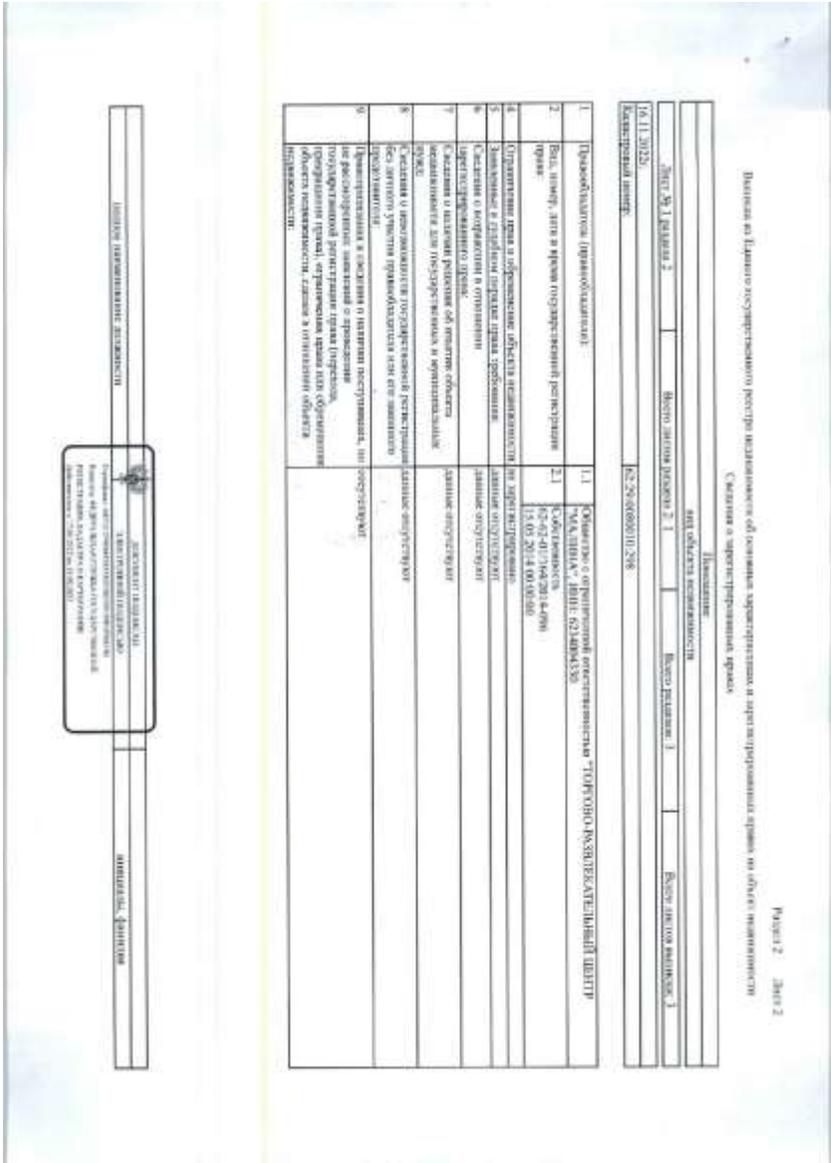
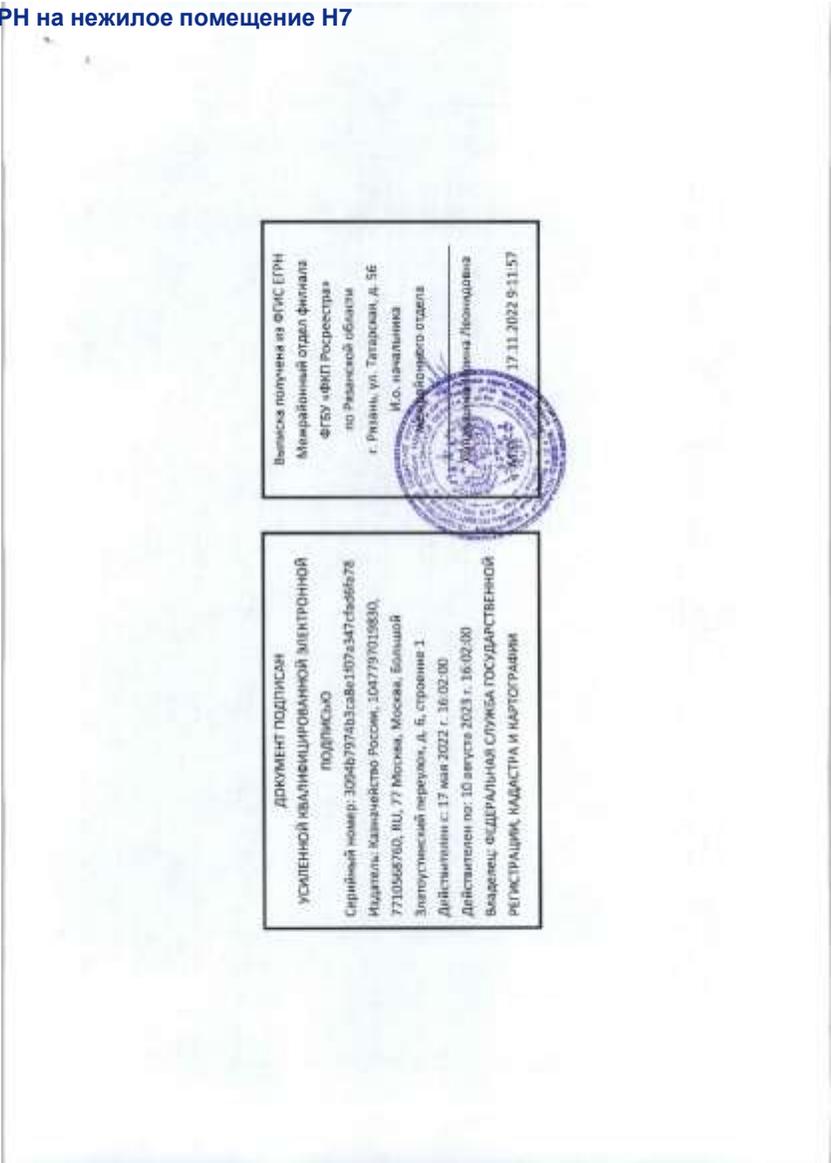
Серийный номер: [Серийный номер]

Идентификатор: [Идентификатор]

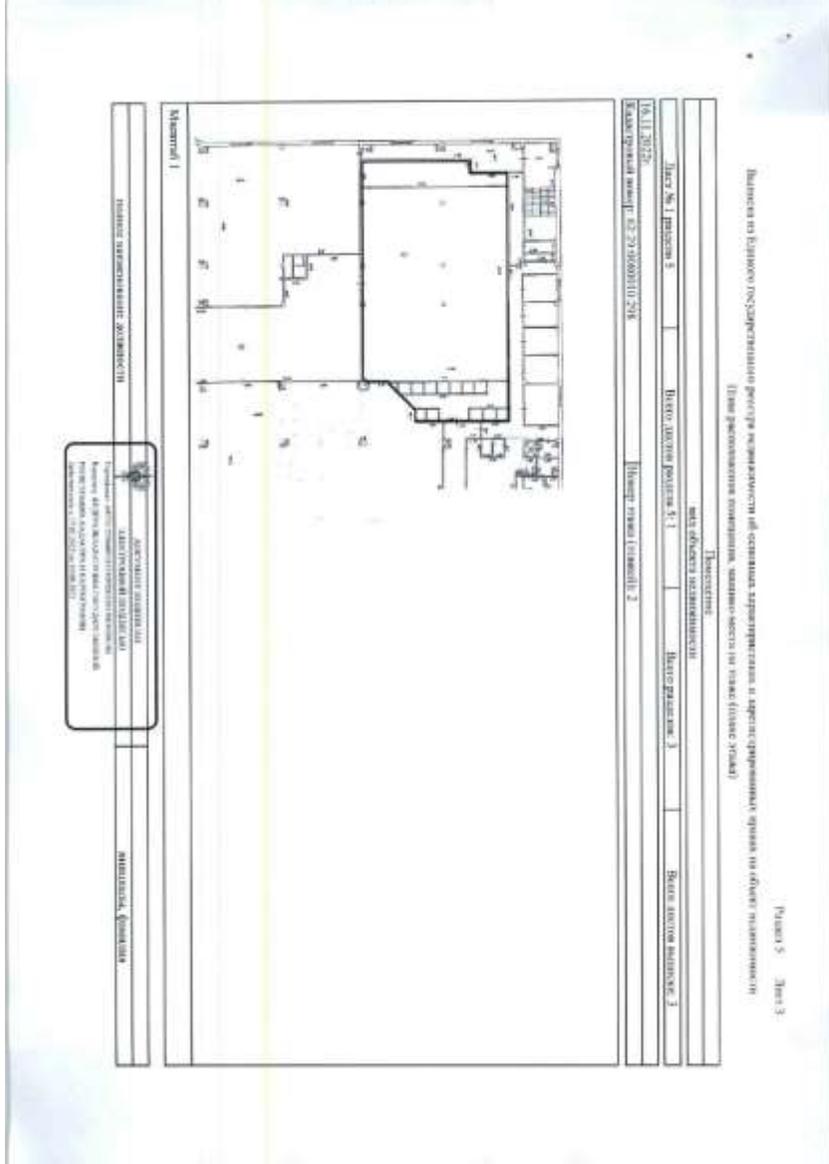
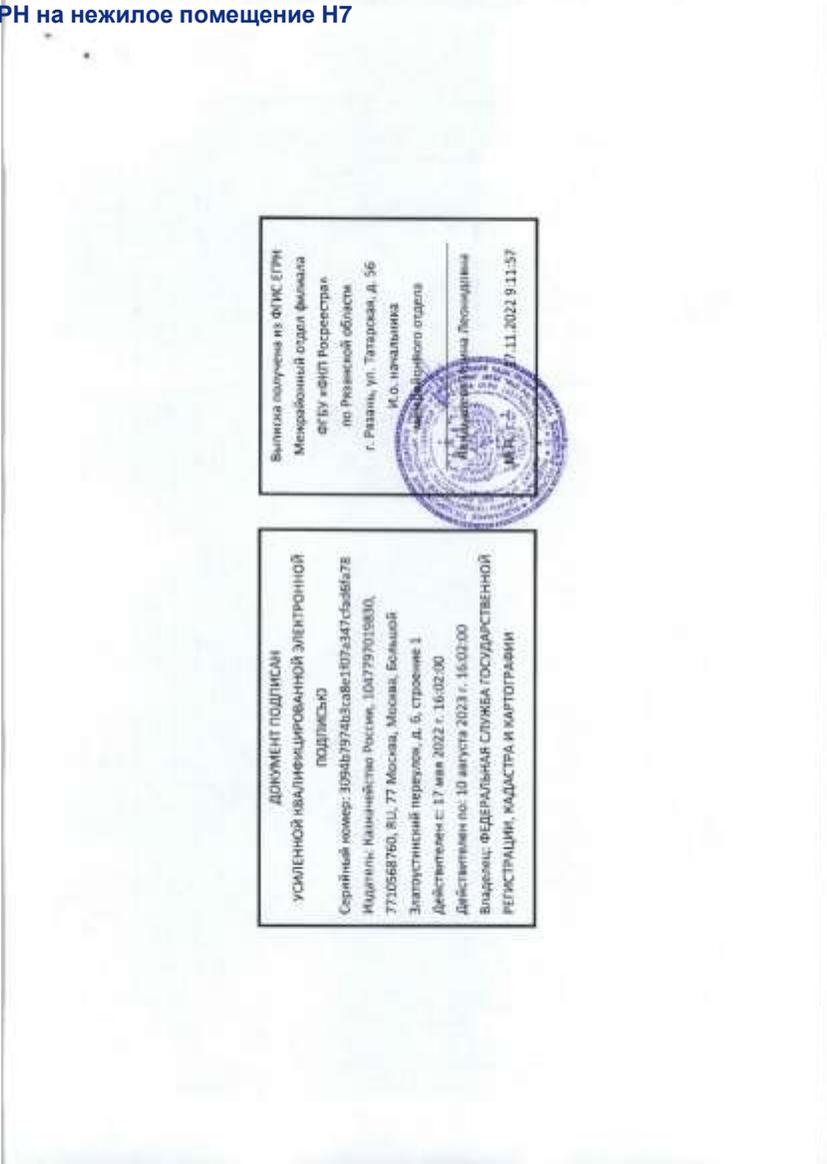
Действителен с: [Действителен с], Действителен по: [Действителен по]

Владимир ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

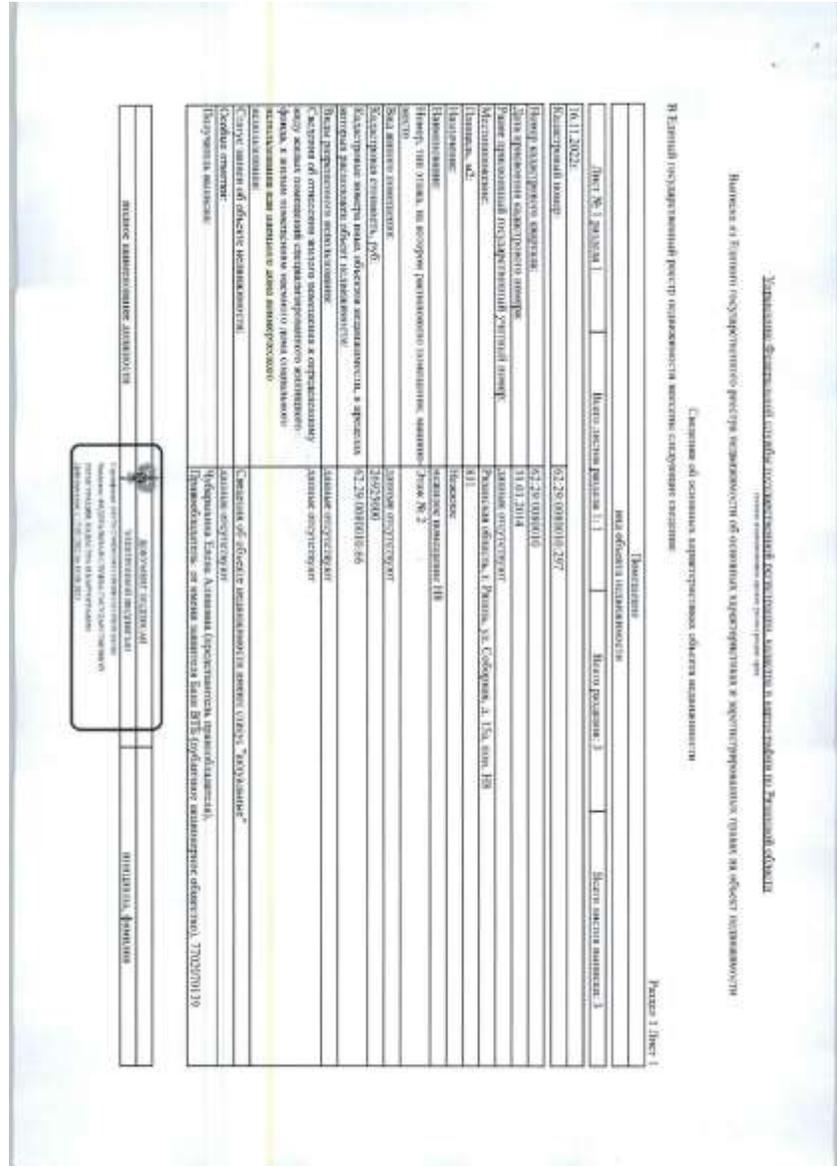
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8



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

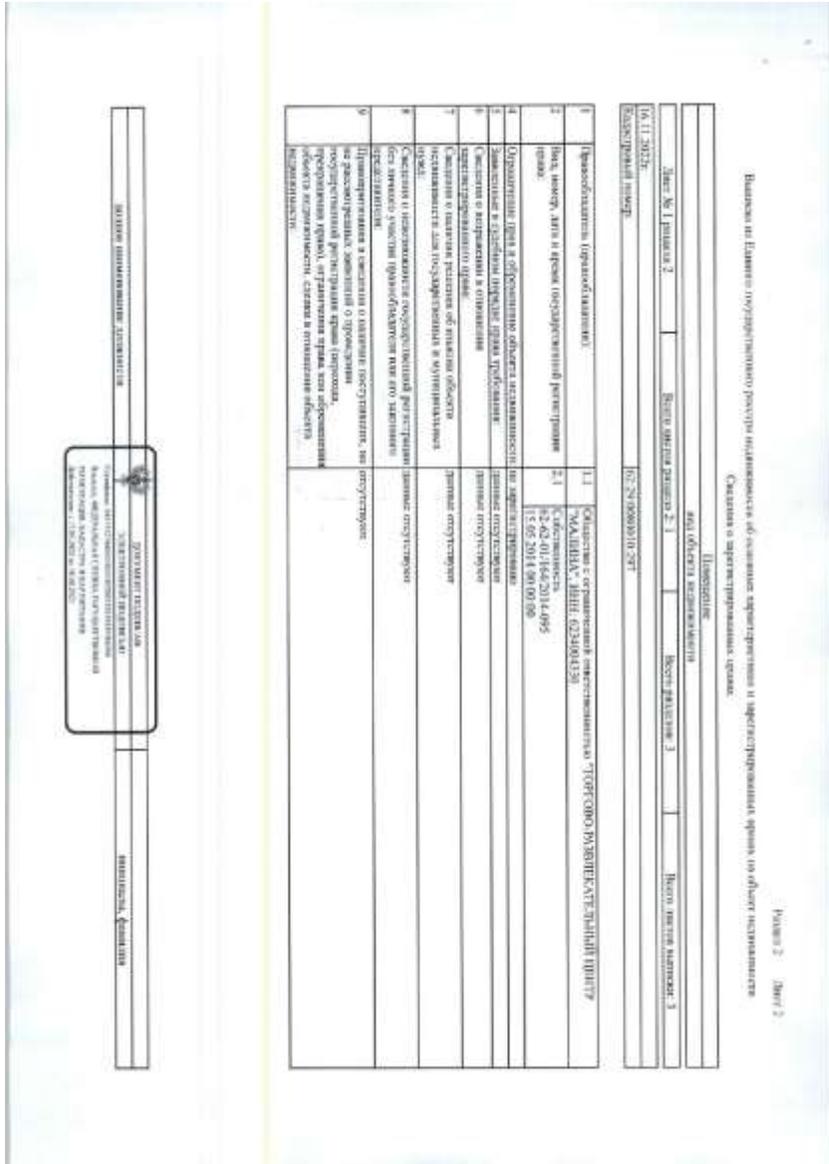
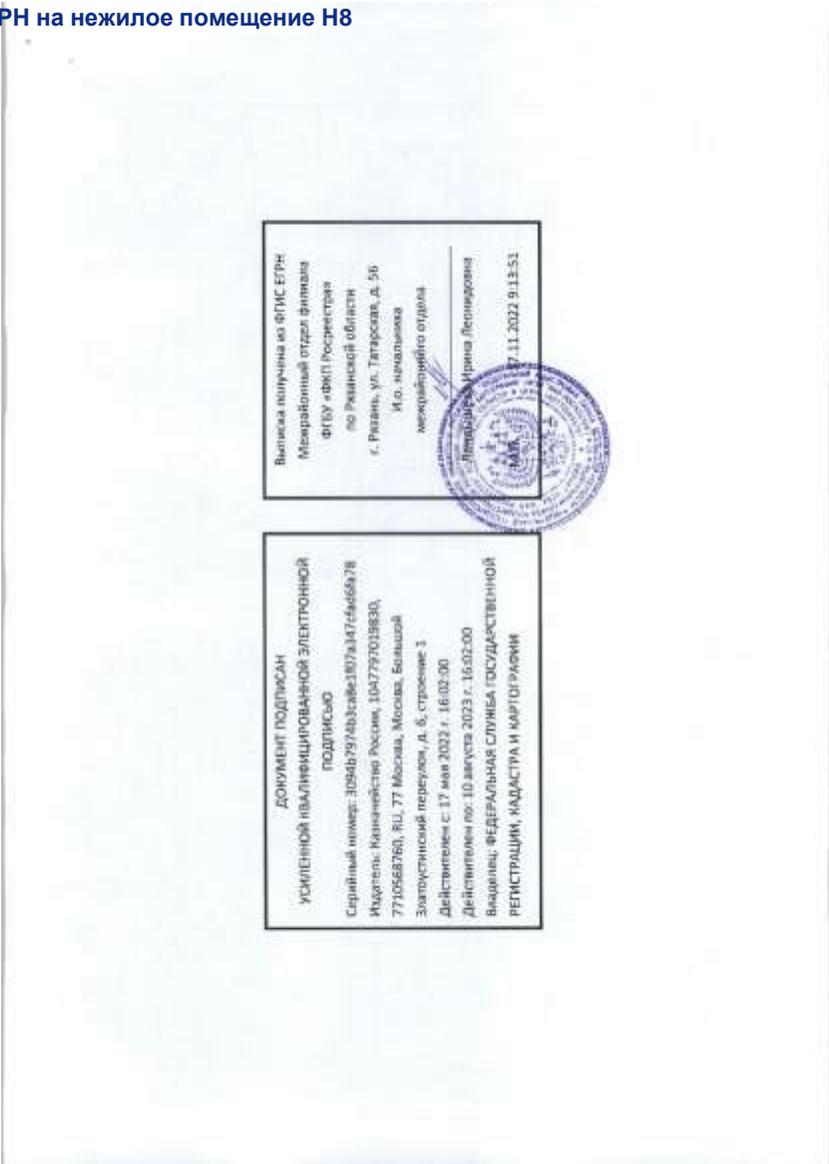
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на нежилое помещение N8

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

№ п/п	Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер
1	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
2	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
3	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
4	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
5	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
6	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
7	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
8	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
9	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
10	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
11	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
12	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
13	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
14	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
15	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
16	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
17	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
18	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
19	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
20	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
21	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
22	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
23	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
24	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
25	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
26	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
27	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
28	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
29	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
30	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
31	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
32	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
33	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
34	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
35	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
36	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
37	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
38	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
39	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
40	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
41	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
42	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
43	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
44	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
45	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
46	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
47	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
48	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
49	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
50	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
51	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
52	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
53	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
54	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
55	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
56	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
57	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
58	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
59	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
60	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
61	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
62	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
63	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
64	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
65	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
66	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
67	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
68	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
69	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
70	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
71	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
72	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
73	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
74	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
75	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
76	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
77	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
78	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
79	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
80	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
81	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
82	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
83	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
84	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
85	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
86	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
87	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
88	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
89	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
90	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
91	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
92	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
93	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
94	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
95	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
96	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
97	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
98	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
99	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207
100	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207	50:08/004/016/207

Лист 1 из 1

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8

<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел Филиала ФГБУ «БИТ Росреестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарская, д. 56 К.о. начальная Универсальный отдел</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел Филиала ФГБУ «БИТ Росреестра» по Рязанской области г. Рязань, ул. Татарская, д. 56 К.о. начальная Универсальный отдел</p>
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСЛИБЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Идентификатор: 30940797462ca86107a347c6d66a78 Серийный номер: 7710568760, ИД: 77 Москва, Москва, Большая Златоустинский переулок, д. 6, строение 1 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00 Действителен по: 10 августа 2031 г. 16:02:00 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	<p>Идентификатор: 30940797462ca86107a347c6d66a78 Серийный номер: 7710568760, ИД: 77 Москва, Москва, Большая Златоустинский переулок, д. 6, строение 1 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00 Действителен по: 10 августа 2031 г. 16:02:00 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установлении характеристик, кадастровых и кадастровых данных права на объект недвижимости
План размещения информации, кадастровый номер: 54/09/001/0-2/07

Лист 5 Лист 7

Дата: 11.2022	Лист № 1 из 1	№ документа: 54/09/001/0-2/07	№ документа: 54/09/001/0-2/07
Дата: 11.2022	Лист № 1 из 1	№ документа: 54/09/001/0-2/07	№ документа: 54/09/001/0-2/07
Дата: 11.2022	Лист № 1 из 1	№ документа: 54/09/001/0-2/07	№ документа: 54/09/001/0-2/07

Метраж: 1

Идентификатор: 30940797462ca86107a347c6d66a78
Серийный номер: 7710568760, ИД: 77 Москва, Москва, Большая
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2031 г. 16:02:00
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ИСПЫТНОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
УСПЕШНОЙ ВАЛИДИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094b7924e3a5e1a07a27c0db678
 Идентификатор: 7710588760, ВЛ, 77 Москва, Москва, Большая
 Электростанский переулок, д. б, строение 1
 Дата выпуска: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Дата отмены: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Минераловодский отдел филиала
 ФГБУ «ФГИС Росреестра»
 по Краснодарскому краю
 г. Краснодар, ул. Татарская, д. 56
 И.О. начальника
 (подпись)
 17.11.2022 в 13:51



Лист 2

Сведения о земельном участке и месте его нахождения

Выделенный кадастровый номер участка: 62-29-09-080010/003

№ п/п	Вид	№ 1	№ 2	№ 3
1	Земельный участок	62-29-09-080010/003	62-29-09-080010/003	62-29-09-080010/003
2	Земельный участок	62-29-09-080010/003	62-29-09-080010/003	62-29-09-080010/003
3	Земельный участок	62-29-09-080010/003	62-29-09-080010/003	62-29-09-080010/003
4	Земельный участок	62-29-09-080010/003	62-29-09-080010/003	62-29-09-080010/003

Сведения о документах, подтверждающих права на земельный участок:

№ п/п	№ документа	Дата документа	Сведения о документе
1	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
2	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
3	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
4	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003

Сведения о лицах, имеющих права на земельный участок:

№ п/п	Имя	Дата документа	Сведения о документе
1	Имя	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
2	Имя	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
3	Имя	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
4	Имя	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003

Сведения о документах, подтверждающих права на земельный участок:

№ п/п	№ документа	Дата документа	Сведения о документе
1	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
2	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
3	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
4	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003

Сведения о документах, подтверждающих права на земельный участок:

№ п/п	№ документа	Дата документа	Сведения о документе
1	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
2	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
3	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
4	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003

Сведения о документах, подтверждающих права на земельный участок:

№ п/п	№ документа	Дата документа	Сведения о документе
1	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
2	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
3	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003
4	62-29-09-080010/003	15.05.2014	Выдана в соответствии с кадастровым номером 62-29-09-080010/003

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ МАШИНИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094b7924b3c5a5e1907a1a75a5b5d78
Модуль: Кабинетовое Решение, 10417791019830,
7710068780, RU, 77 Москва, Москва, Большой
Ильинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Федеральное агентство государственной
регистрации, кадастра и картографии



Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГИС «ЕГРН» Росреестра
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Тургеневая, д. 56
И.О. м.И.И.И.И.И.
менеджерского отдела

Донецкая Ирина Александровна
17.11.2022 9:13:51

Рисунки - Лист 4

Полномочием заказчика по выбору кандидата для заключения договора подряда на выполнение работ по монтажу и наладке оборудования на объекте

Лист 1	№ листа	5	Колонтит	1	Итого	5
Итого листов 5						

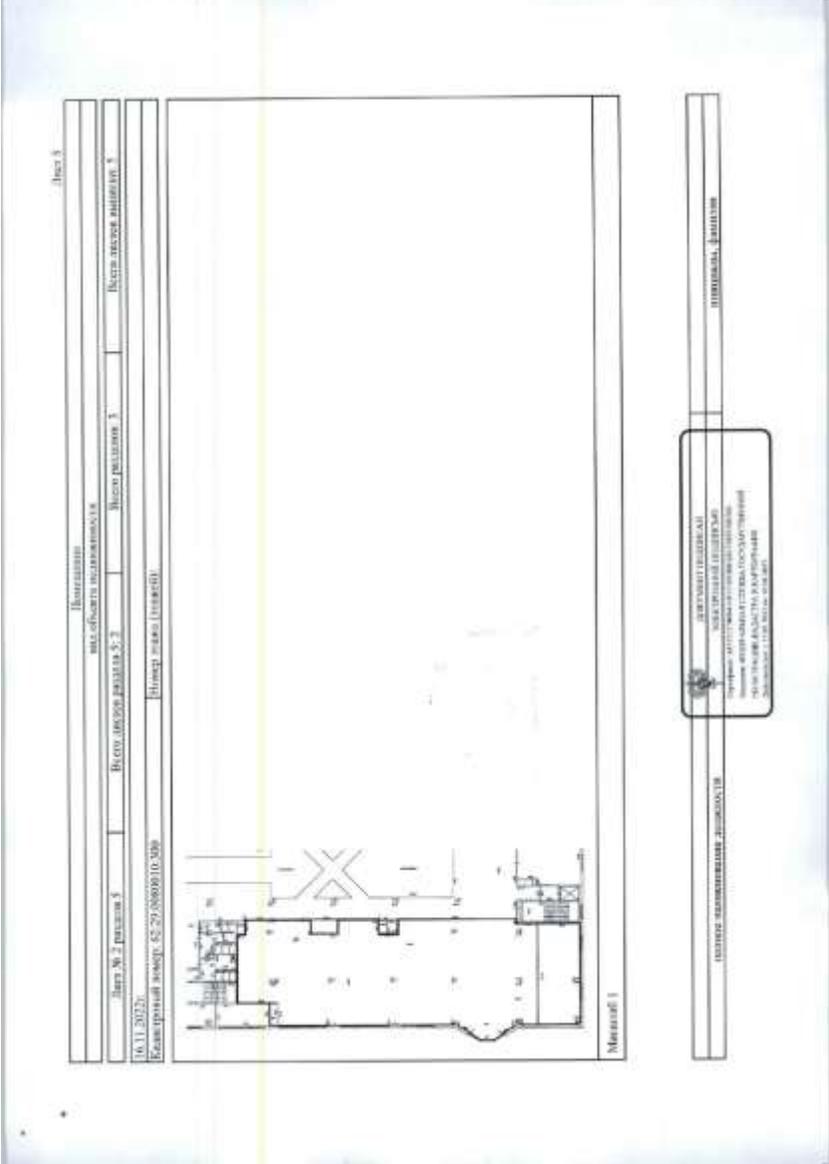
Имя файла: 16.11.2022-...
Код документа: 58/144/2022-...
Имя файла: 16.11.2022-...
Код документа: 58/144/2022-...

Масштаб 1

Исполнитель: ООО «Группа Финансового Консультирования»

Копии предоставленных документов Заказчика (59/144)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел фискала
 ФГБУ «ФКП Росреестра»
 по Рязанской области,
 г. Рязань, ул. Татарская, д. 5б
 И.о. начальника
 менеджером отдела
 Григорьевская Ирина Леонидовна
 17.11.2022 9:13:51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖИВАТЕЛЕМ
 ПОДПИСЬЮ
 Серийный номер: 109487974833авс107434716466828
 Идентификатор: 7710568760, плз, 77 Москва, Миссия, Большой
 Электронский переулок, д. 6, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основании, актах управления и фактах пользования правами на объект недвижимости
 Система в формате PDF (русский язык)

Лист 2 из 2

№ документа: 62/50/009010/209

Инфо № 1 (общий вид)		№ объекта недвижимости	
Итого листов: 2		Всего листов: 1	
Итого листов выданы: 4			
Итого листов скрыты: 0			
Итого листов скрыты: 0			

№ п/п	Основание, акты управления и факты пользования правами на объект недвижимости	Объект недвижимости
1	Применительно к (применительно к) [тип недвижимости]	Объект с ограниченной ответственностью «ТОРГОВО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЦЕНТР «МАШИНА» ЛИНЕ 625010430
2	Изд. распоряж. для в право государственной регистрации [тип]	Собственность 62-62/01/04-201-4/003 15.06.2014 09:00:00
3	Документы: право и распоряжение [объект недвижимости]	Архив 28.07.2014 09:00:00 62-62/01/206/2014/301 Свой долевая 2 28.07.2014 09:26:11.2023 с 28.07.2014 по 28.11.2023
4	Документы: право и распоряжение [объект недвижимости]	Торговое предприятие с ограниченной ответственностью «Пилотэй» ИНН 7729359839
5	Изд. распоряж. для в право государственной регистрации [тип]	Право собственности №3/07/01/07/2015 с 4 января 2015 по 07.01.2018 07.01.2015 00:00:00 62/50/01/04-201-4/003 Свой долевая 22.06.2015, номер государственной регистрации 62-62/01-4/20101/0452015-3751
6	Документы: основание [тип]	Документы: основание №4 от 18.11.2016 в доверительное управление центра №3, выдан 03.11.2015, дат государственной регистрации 22.08.2017, номер государственной регистрации 62-62/01/04-201-4/20101/0452016-1201
7	Документы: основание [тип]	Документы: основание №5 от 15.12.2017 с доверительным управлением центра №11 от 18.06.2014 с. № 5, выдан 15.12.2017, дата государственной регистрации 07.02.2018, номер государственной регистрации 62-62/01/04-201-4/20101/0452018-3904

Код документа	62/50/009010/209
Дата документа	17.11.2022 9:13:51

Инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестр»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.о. начальника
Менделеев Мрина Леонидовна
17.11.2022 9:13:51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 309467974b3c8a1107a347c4b1b7a
Идентификатор: 1043797019830,
7710568760, ИЦ, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 3
Действителен с 17 мая 2022 г. 16:03:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПОРТА



Кв. № 2, литера А		Итого площадь помещений: 2,2	Всего помещений: 1	Всего площадей помещений: 1
<p>Кв. № 2, литера А</p> <p>Итого площадь помещений: 2,2</p> <p>Всего помещений: 1</p> <p>Всего площадей помещений: 1</p>				
1	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
2	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
3	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
4	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
5	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
6	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
7	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
8	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
9	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок
10	Кв. № 2, литера А	62,52:0000005:299	Дворовый нежилой земельный участок площадью 28,07:0014, кадастровый номер 62-02/001/2014-001	земельный участок

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Минераловодский отдел филиала ФГБУ «ФГИС Росреестра» по Ростовской области г. Ростов, ул. Таларский, д. 56 И.О. начальника регистрационного отдела</p> <p>Приложение Ирина Глосингерина 17.11.2023 9:11:51</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСПЕШНОЙ НАМИНИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: 309467574b3c8a31807a347f4e8b578 Издатель: Палаченяство России, 1047797019830, 7710568760, ш. 77 Москва, Москва, Большой Знаменский переулок, д. 6, строение 1 Действителен с 17 мая 2022 г. 10:02:00 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>
---	---



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (План размещения объектов, видовой, кадастровый план земельного участка)

Рисунки: 5, 4

Информация об объекте недвижимости	
Лист № 1 из листов 5	Листы плана: 5
Кадастровый номер: 12:02/004/012/01	Площадь: 3
Информация о правах	
Лист № 1 из листов 5	Листы плана: 1
Кадастровый номер: 12:02/004/012/01	Площадь: 4

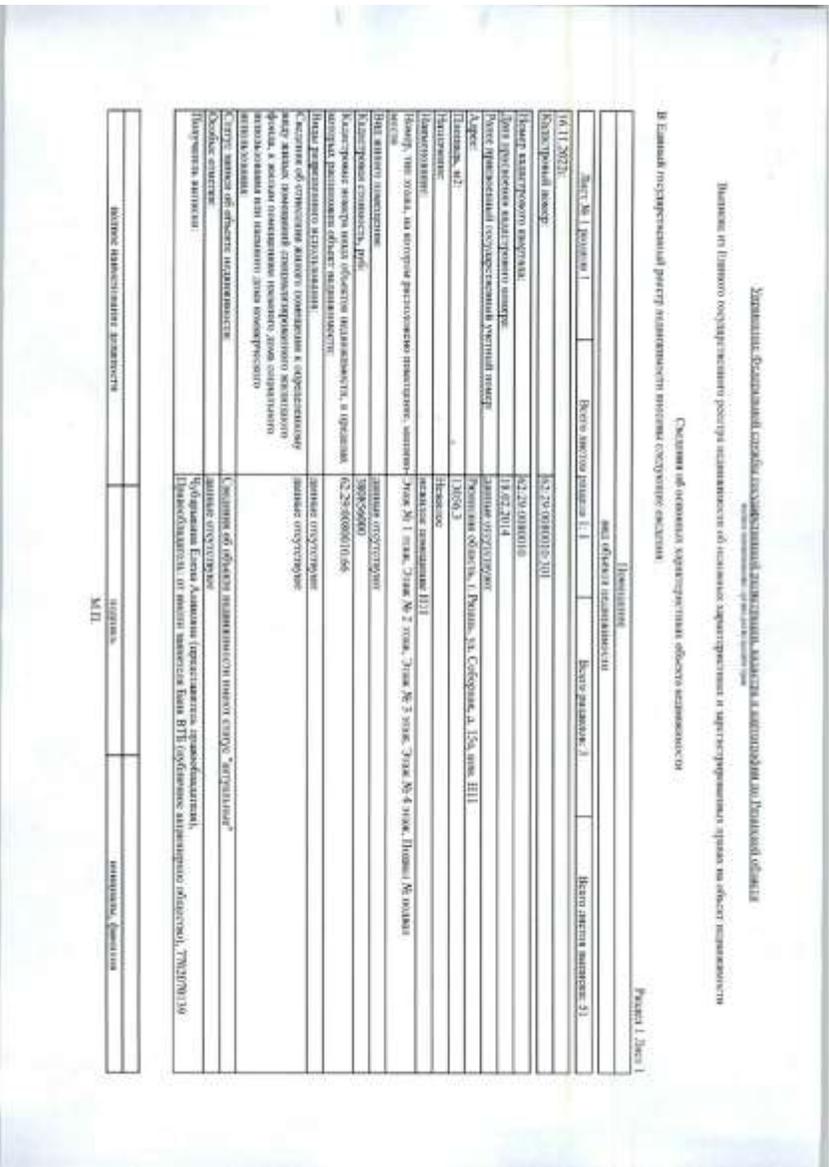
Матрица 1

Итого помещений: 1

Итого помещений: 1

Итого помещений: 1

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



<p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 309487374324e1c074a873ad1a78 Идентификатор: Министерство России, 1047797028930, 77105487950, ЮЛ 77 Москва, Москва, Большая Захарьевская улица, д. б, строение 1 Действителен с: 17 мая 2021 г. 16:02:00</p> <p style="text-align: right;">Действителен до: 10 августа 2021 г. 16:02:00</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАПИСИ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p>	<p>Выписка получена из ФГИС ЕГРН Межрайонный отдел ФНС по Московской области г. Рузское, ул. Таларова, д. 56 И.О. Мещеряков мехрайонный отдел</p> <p>Линдзилова Ирина Александровна И.П. 17.11.2023 9:58:36</p>
---	---

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

Лист 2 из 2

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

Сведения о местоположении объекта

Помещение

Лист № 1 из листов 2		Всего листов выписки 2, 9		Лист выписки 1		Всего листов выписки 5	
16.11.2023		62-50-001/2013					
Бюджетный номер:		62-50-001/2013					

1	Преобладающий (применяемый) вид назначения, дата и время государственного регистрации	1.1	Объект с ограниченной ответственностью "ТЕХНО-ПАВЛЕТКАУДЛИДИЙ ЦЕНТР "РАКШИА", ИНН: 6214001330
2	Вид, номер, дата и время государственного регистрации права	2.1	Субъект права: 62-02/01/04/2014-092 13.05.2014 00:05:00
4	Описание прав и обременения объекта недвижимости	4.1	Аренда 01.09.2022 10:17:43 62-29/000/01/201/02/0482022-154 Срок действия с 24.09.2021 по 21.09.2026
4.2	Сведения об обременении недвижимого имущества: ипотека, залог, в пользу кредитора передача залога, аренда, аренда с выплатой дохода, арест имущества, наличие ограничений в распоряжении имуществом на основании судебного акта, если иной документ, удостоверяющий наличие ограничений, в отношении объекта недвижимости	4.2	Аррест 24.09.2021 11:30:13

М.П.

Документ ПОДПИСАН
УПолномоченной на основании электронной цифровой подписи
ПОДПИСАНО

Сервисный номер: zovab7y7bkykay8107a3ztstc8b678
Идентификатор документа: 1047791019800,
7710687900, ИИ, 77 Москва, Москва, Большая
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен по: 17 мая 2022 г. 18:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПОТГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Международный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Ростовской области,
г. Рязань, ул. Татарская, д. 55
И.О. Иванышина
менеджерского отдела

Иванова Ирина Леонидовна
М.П.
17.11.2023 9:56:36

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

		Лист 2	
		Информация об объекте недвижимости	
Лист № в выписке 2	Выпили данные выписки 2-я	Выпили данные 2	Выпили данные выписки 11
Дата документа	№ документа		
14.11.2023	42-50/009/01/001/03/2018/23		
Кадастровый номер	62-50/009/01/001/03/2018/23	Кодовый регион	62-50/009/01/001/03/2018/23
	62-50/009/01/001/03/2018/23	Кодовый субъект	62-50/009/01/001/03/2018/23
Место государственной регистрации	62-50/009/01/001/03/2018/23	Кодовый объект	62-50/009/01/001/03/2018/23
Срок, на который государственные органы, права и интересы которых зарегистрированы, ограничены, прекращены или определены в отношении объекта недвижимости	срок действия с 30.08.2018 по 31.08.2038	Кодовый вид права	62-50/009/01/001/03/2018/23
Сведения государственной регистрации	Защиты от非法 intrusion, № 72, Москва, 20.08.2018	Кодовый вид недвижимости	62-50/009/01/001/03/2018/23
Участники государственной регистрации сделки, права, ограничение права безвозмездного в силу закона или на основании закона, опека:		Кодовый вид сделки	62-50/009/01/001/03/2018/23
Сведения об управленческих актах и о заверении управленческих актов, если такой заверитель имеет законную или фактическую власть над управляемым имуществом:		Кодовый вид акта	62-50/009/01/001/03/2018/23
Сведения о залоговом, который образуется при государственной регистрации ипотеки:		Кодовый вид ипотеки	62-50/009/01/001/03/2018/23
Сведения о ипотеке залогом или ипотекой в пользу ипотечного займа, об ипотеке:		Кодовый вид ипотеки	62-50/009/01/001/03/2018/23
4-9	Дата государственной регистрации: 02.11.2017 15:23:28 Инфо: по кадастровому номеру: 62-50/009/01/001/03/2018/23 Срок действия: с 30.08.2018 по 31.08.2038		

Документ подписан
Юристом квалифицированной электронной
ПОДПИСЬЮ

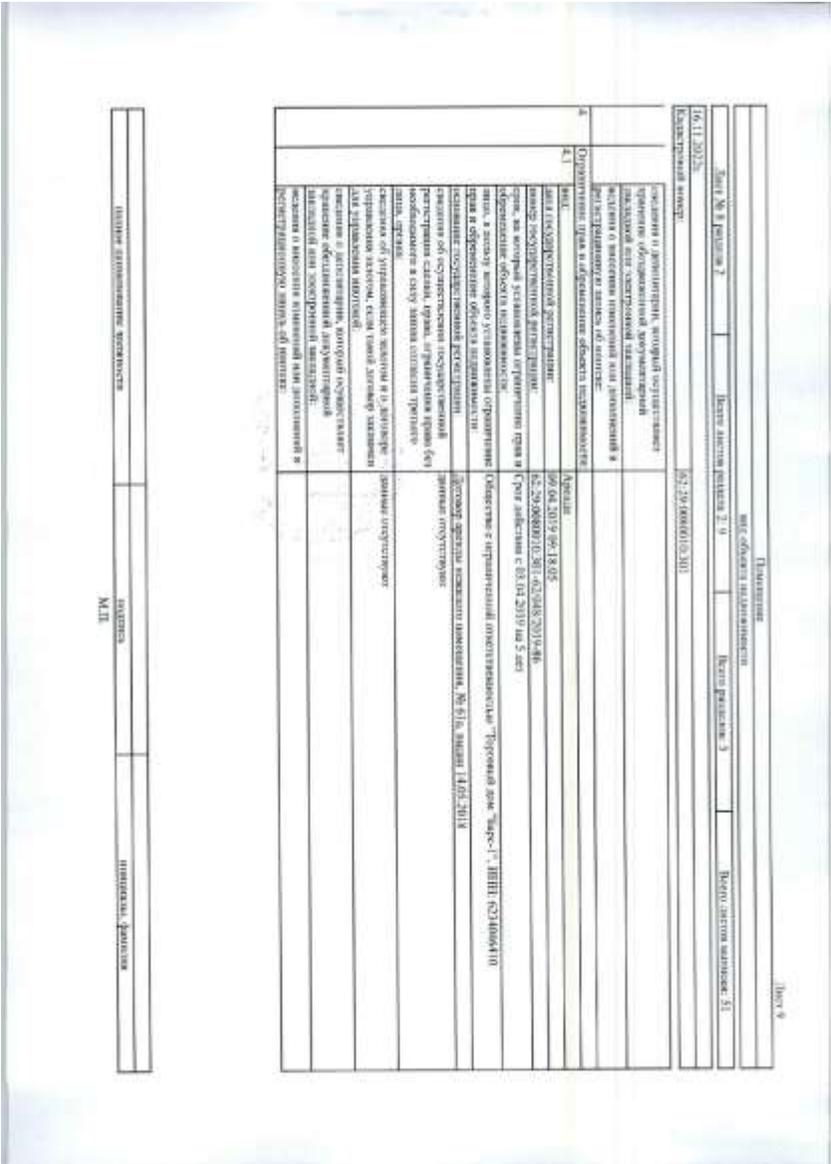
Серийный номер: 309457974b5c45e1673a45c85a5a78
Идентификатор: МП, 77 Москва, Москва, Большая
Дворцовый переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:03:00
Действителен по: 10 января 2023 г. 16:03:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел Фискалом
ФБУ «ФНС Росстатстра
по Ростовской области
г. Ростов, ул. Тагирова, д. 56
И.о. начальника
менеджер отдела

Андрей Николаевич Лещинский
Идентификатор: МП, 77 Москва, Москва, Большая
Дворцовый переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:03:00
Действителен по: 10 января 2023 г. 16:03:00



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение H11

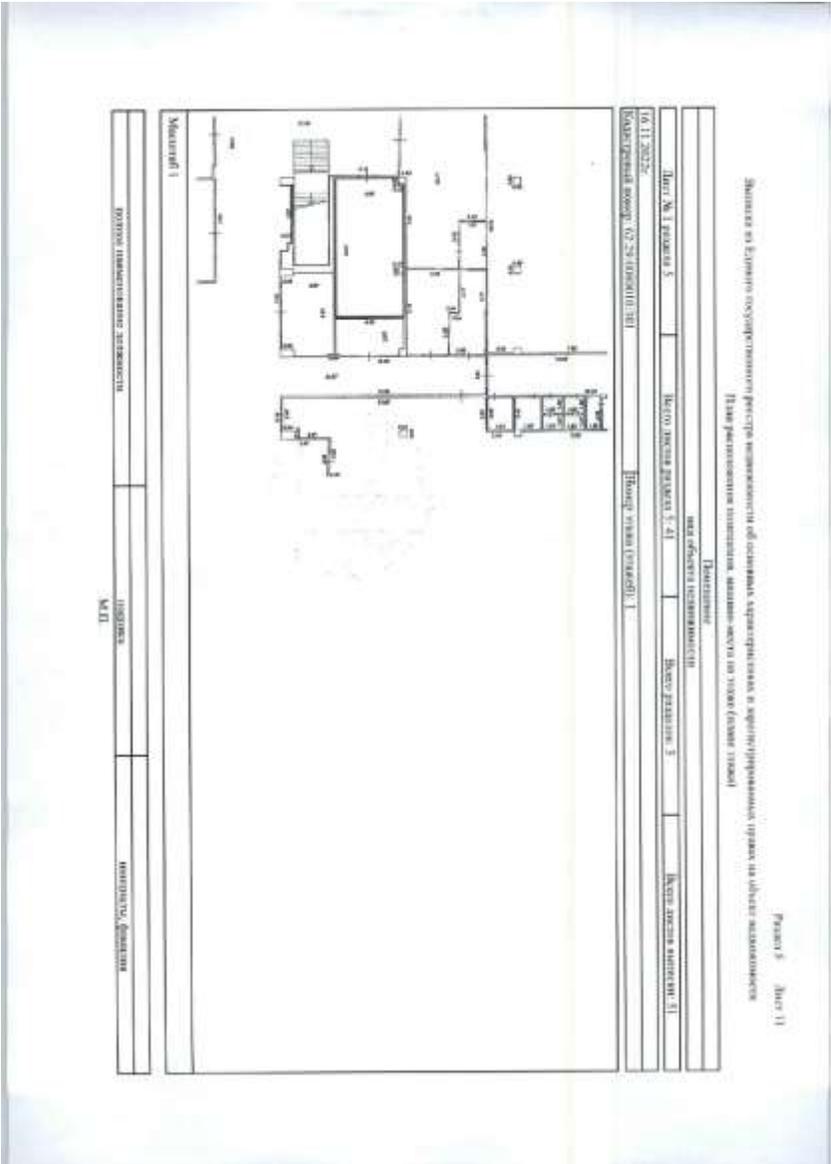


**ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Сервисный номер: 3064b797d45ca5e1e703a27c4e6b78
Идентиф. Единичного документа: 10d47797015b10a
77105d875d, №г. 77 Москва, Москва, Большая
Загородная улица, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2021 г., 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г., 16:02:00
Выданец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонная группа филиалов
ФГБУ «ВНГР» Росреестра
по Ивановской области
г. Рызань, ул. Геварская, д. 56
И.о. начальника
межрайонного отдела
Кандидат наук Муниа Леонидовна
М.П. 17.11.2023 9:56:25

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



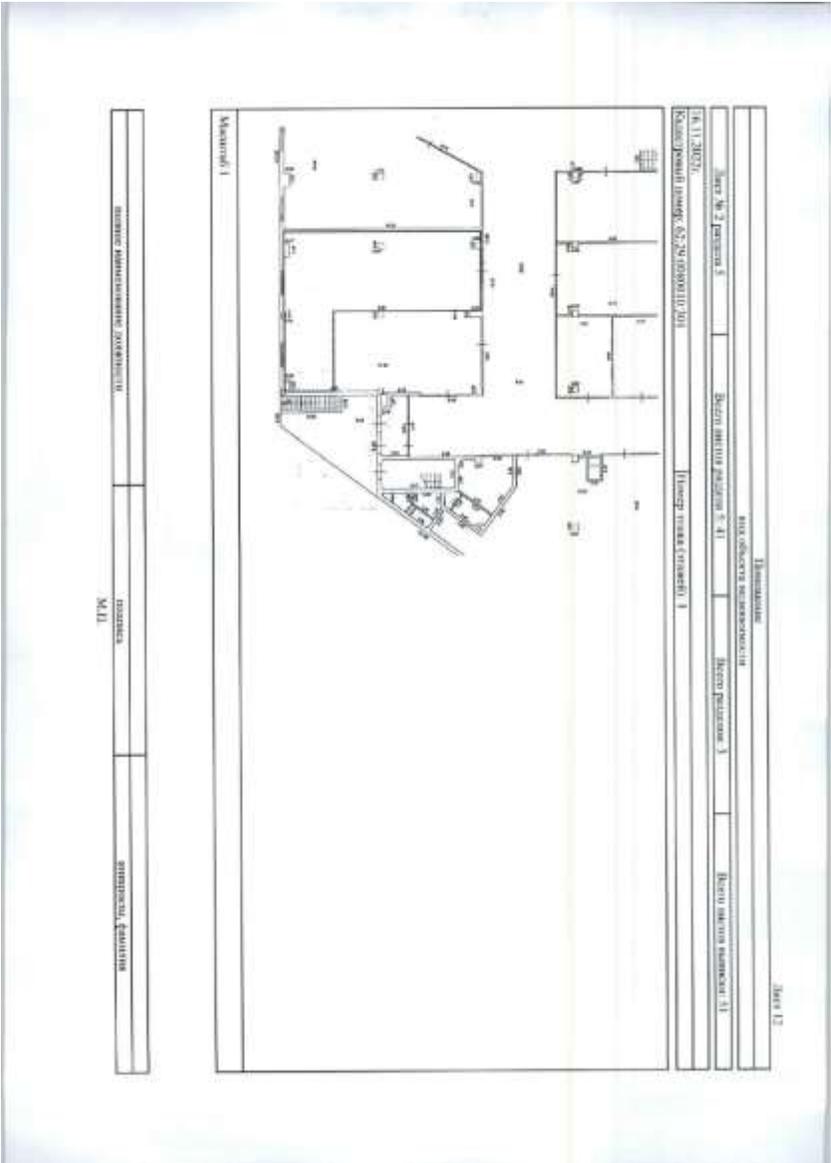
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3094679740334610744773467478
Идентификатор: Канцелярия России, 1047797019830,
7710568706, вл. 77 Москва, Москва, Большая
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. - 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. - 15:02:00
Выдано: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Теглякова, д. 56
И.о. начальника
информационно-методического отдела

Департамент информационных систем
Министерства экономического развития
Российской Федерации
12/11/2022 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



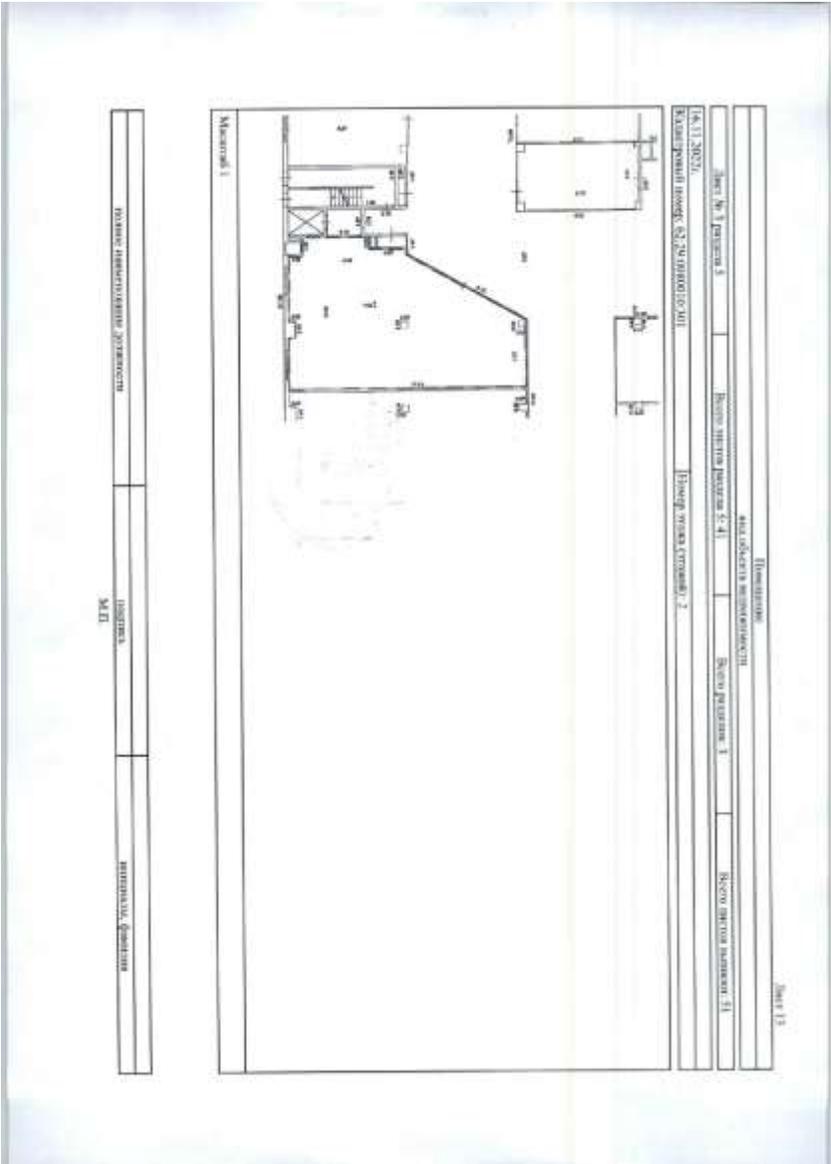
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОК НАЦИОНАЛИЗИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 2094479748fca8e187d2a47d9d05a78
Идентификатор документа: 1047797010830,
771058670d, 00, 77 Москва, Москва, Большой
Загорский переулок, д. 6, строение 1
Декриптован с: 17 мая 2023 г., 16:02:00
Декриптован по: 10 августа 2023 г., 16:00:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРИТОРИАЛЬНОГО

Выписка получена по СФИС ЕГРН
Международный отдел филиала
ФТСУ адмип. Росстата
по Ивановской области
г. Иванов, ул. Гегаская, д. 56
И.о. начальника
менеджерского отдела
Минина Людмила
17.11.2023 9:56:26



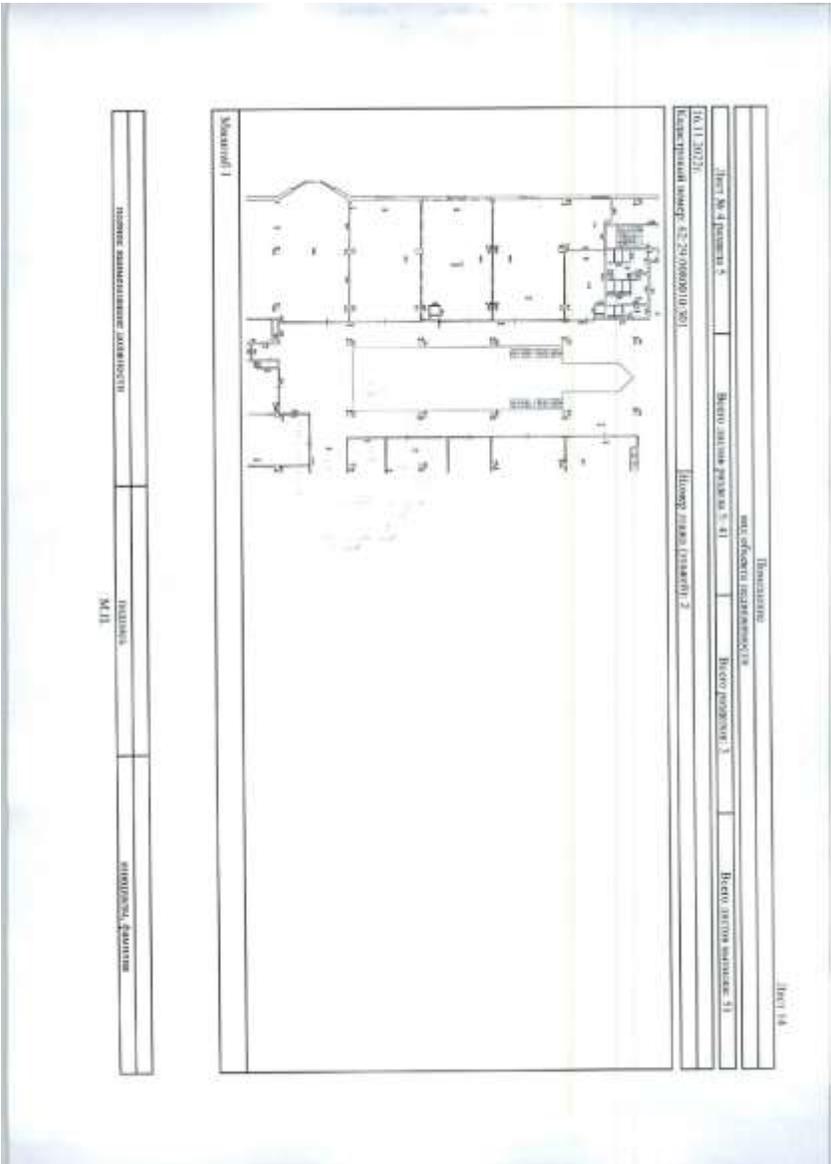
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
 ПОДПИСЬЮ
 Средний номер: 300467974b3a8a61e07447c1d6b478
 Видатель: Наннеишвили Раисон, 1047797019830,
 77105687950, RU, 77 Москва, Москва, Большой
 Землустрицкий переулок, д. 6, строение 1
 Действителен с 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен до 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Видатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонной группы филиала
 ФГБУ «ФНП Росреестра»
 по Ростовской области
 г. Ростов, ул. Гайдарова, д. 56
 Исполнитель
 Илья Александрович
 Илья Александрович
 17.11.2022 9:56:25

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



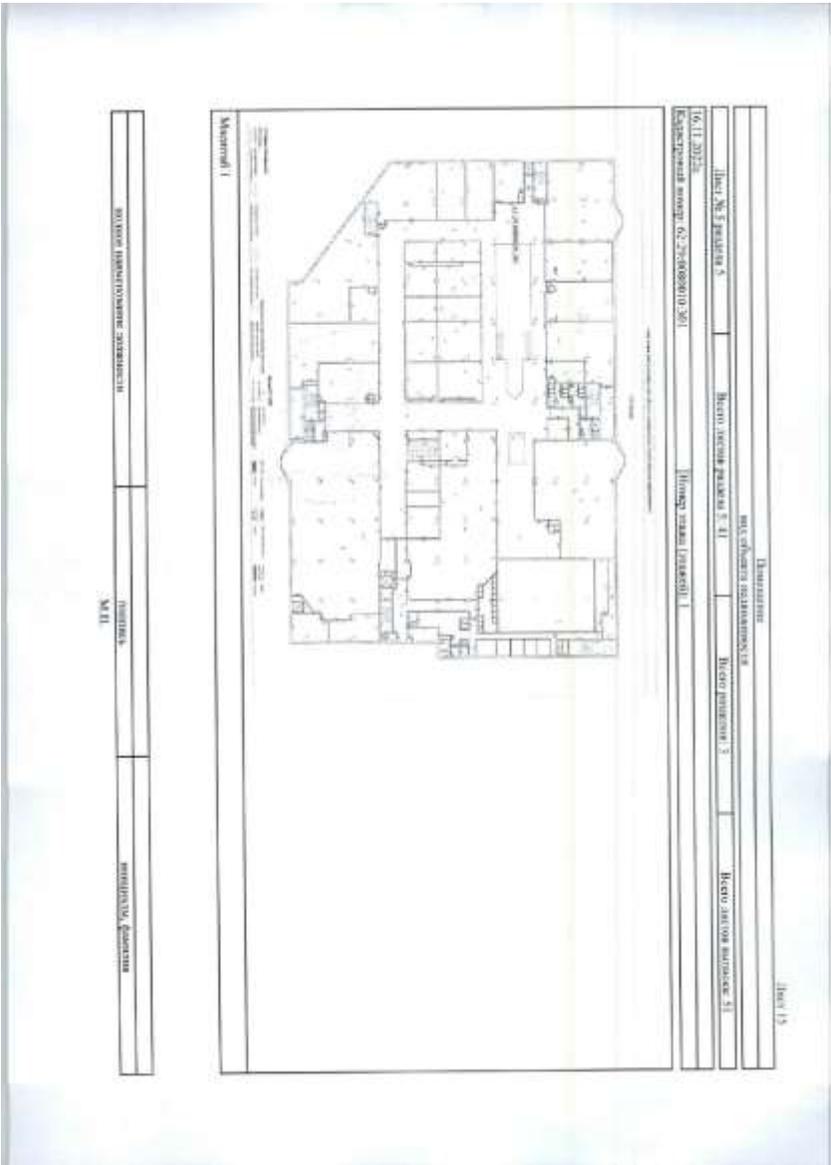
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер 30948797454340107043475416178
Идентификатор: Министерство России, 1048797019830,
7710368760, 8/1, 7/1 Москва, Москва, Большой
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Выдан: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонная отдел филиала
ФГБУ «НП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 5/5
И.о. начальника
Специального отдела

Иллюстрация: Ирина Леонидовна
И.О. начальника
Специального отдела
11.2022 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

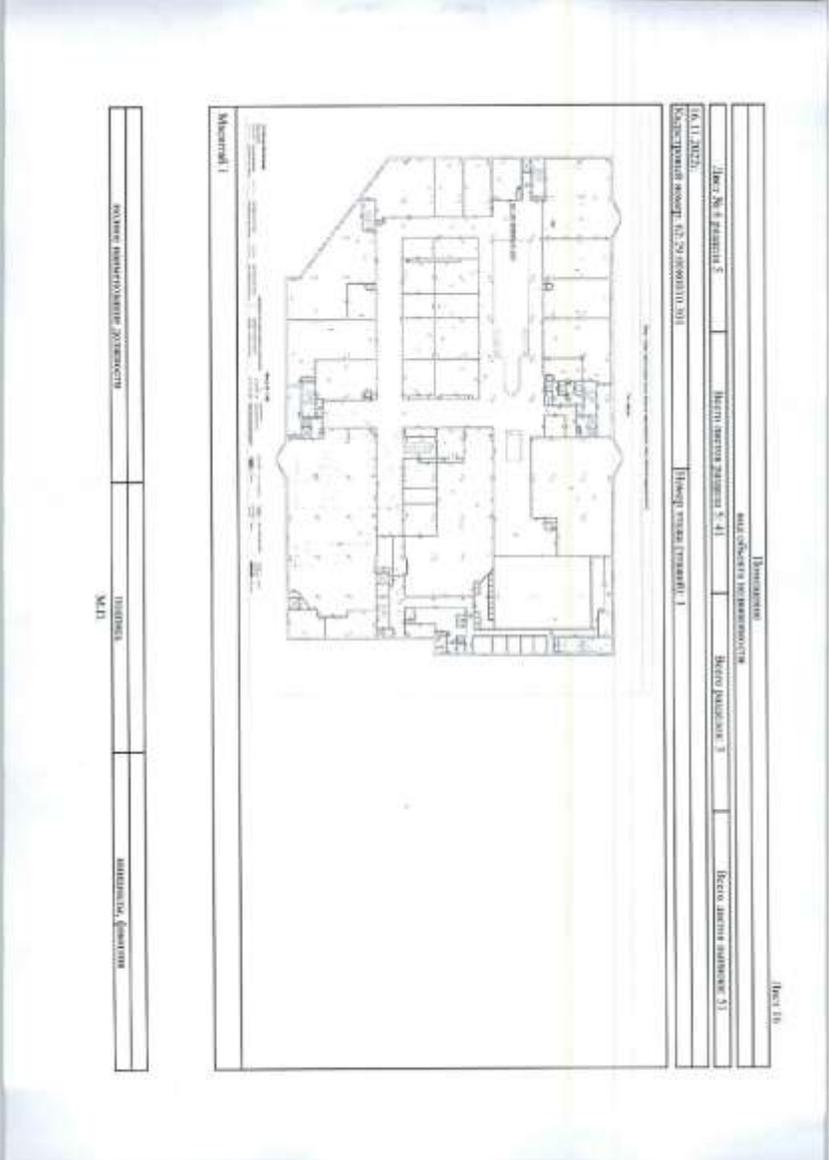


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН:
УСКОЛЕНКОМ НАВАЛИЦИНЫМ
ПОДПИСЬЮ

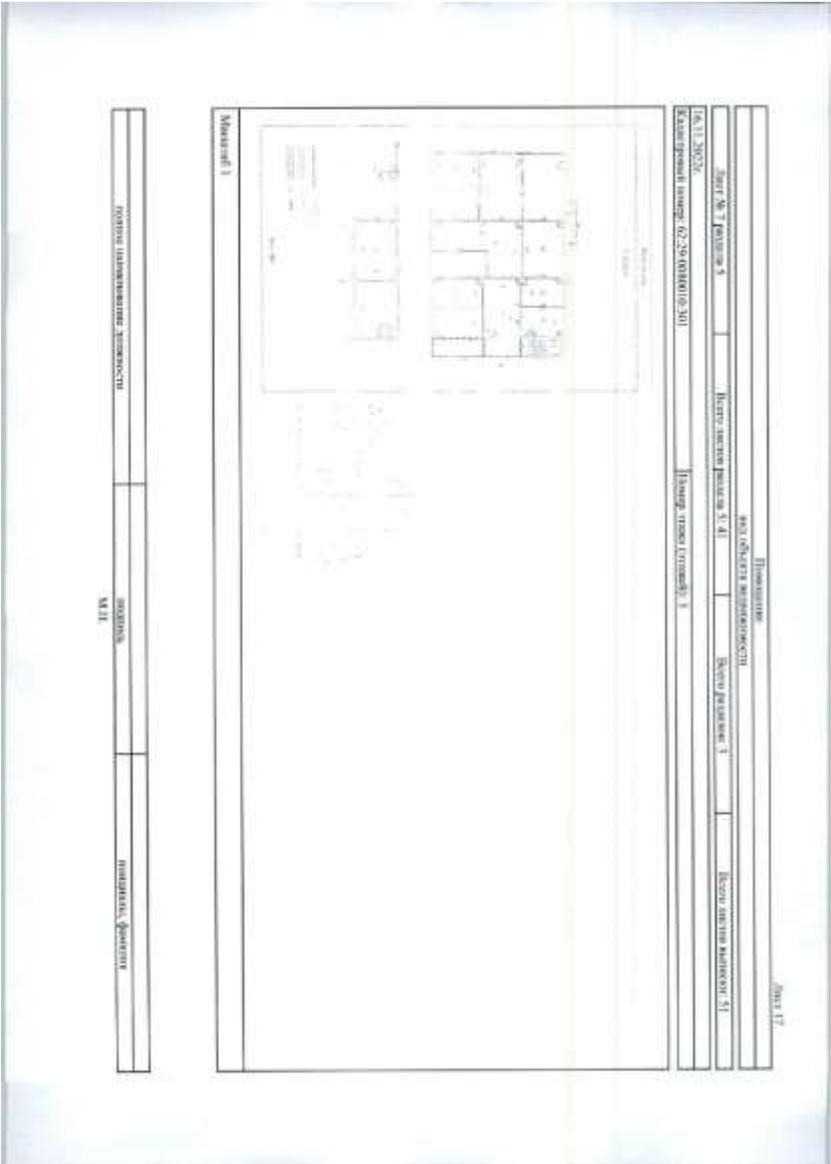
Серийный номер: 30944797482454862107244745665478
 Идентификатор: 7710558760, ИД: 77 Москва, Москва, Большой
 Златоустовский переулок, д. в, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2021 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел филиала
 ФГБУ «ФКП Росреестра»
 по Рязанской области
 г. Рязань, ул. Тетюсская, д. 56
 И.О. Навалицина
 межрайонный отдел
 17.11.2022 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

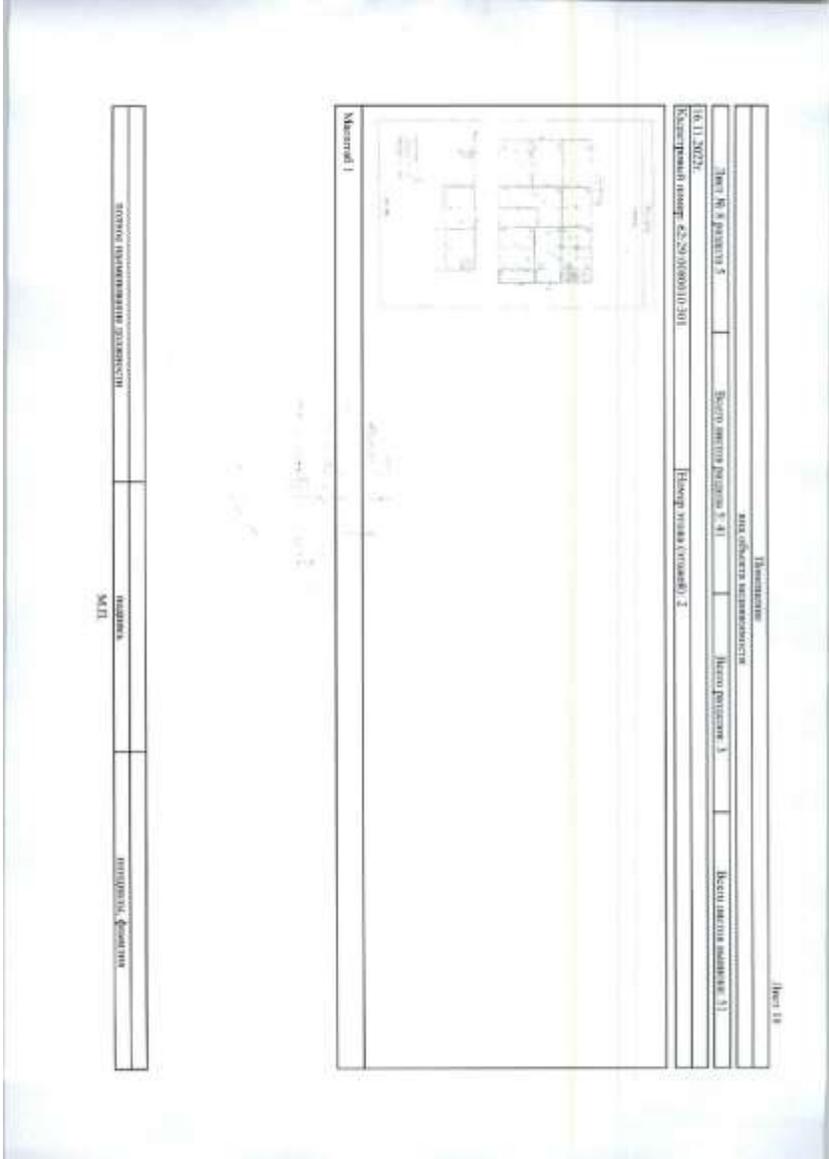
Серийный номер: 3094479740434561107416776467478
Идентификатор: Канонерский России, 104/7797019830,
7710568750, ЮЛ, 77 Москва, Москва, Большая
Златоустинская переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2021 г. 16:09:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:03:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Менеджерный отдел филиала
ФГБУ «ЕИП Росреестра»
по Ивановской области
г. Рыбинск, ул. Ткацкая, д. 56
И.о. начальника
межрайонного отдела

17.11.2022 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖИВОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**

Серийный номер: 3D0467574b3a5e1e07a3475a67a7b
 Издатель: Министерство России, 0447797019B30,
 77105587961, Ял. 77 Москва, Москва, Большая
 Златовустинский переулок, д. 5, строение 3
 Действителен с 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
 РЕГИСТРАЦИИ, АДМИСТРА И ИНФОРМАЦИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел филиала
 ФГБУ «ФНП Росреестра»
 по Ростовской области
 г. Ростов, ул. Таганская, д. 56
 И.О. Лавренко
 межрайонного отдела

М.П.
 17.11.2022 9:56:25

Метр 18

Титульный лист
 Вид объекта недвижимости
 Вид объекта недвижимости: Земельный участок с объектами недвижимости
 Вид участка: Земельный участок с объектами недвижимости
 Вид участка: Земельный участок с объектами недвижимости

№ 11/02/2022
 Кадастровый номер: 62-29/001/010/010

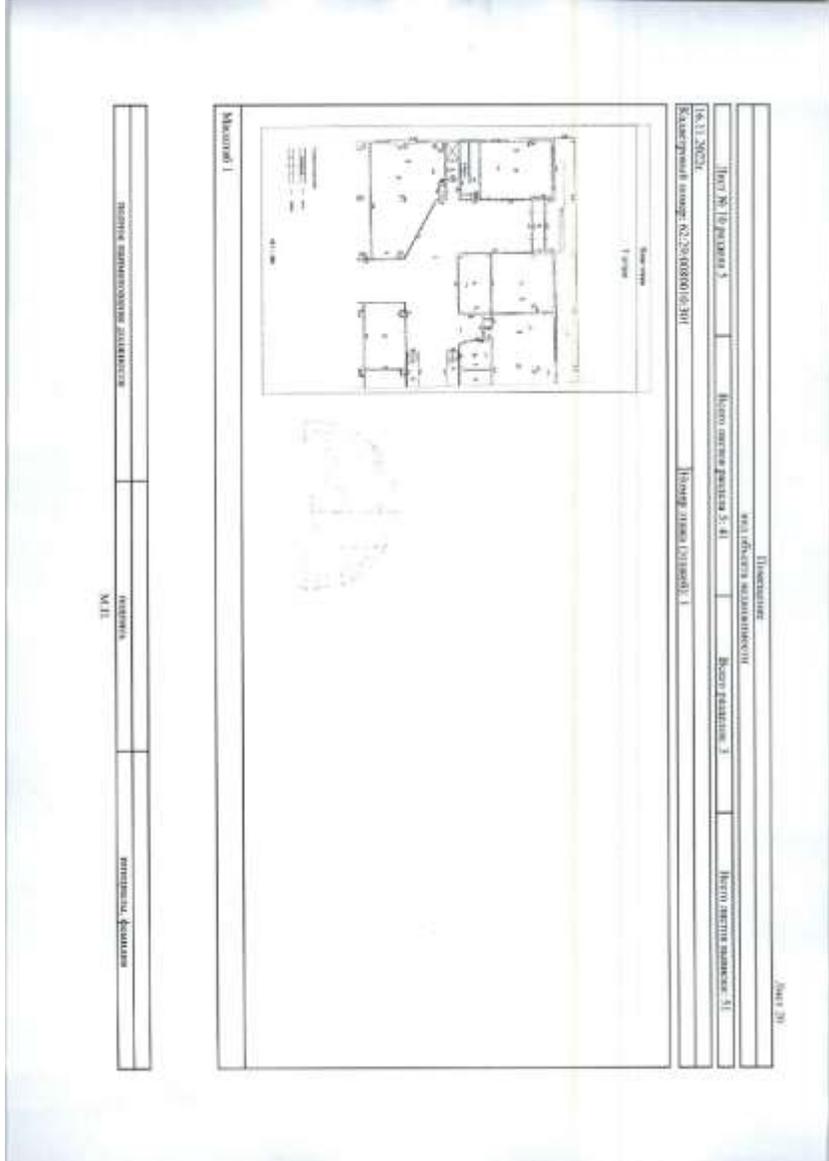
Этаж: 3 этаж
 Площадь: 371 кв. м

Местность 1

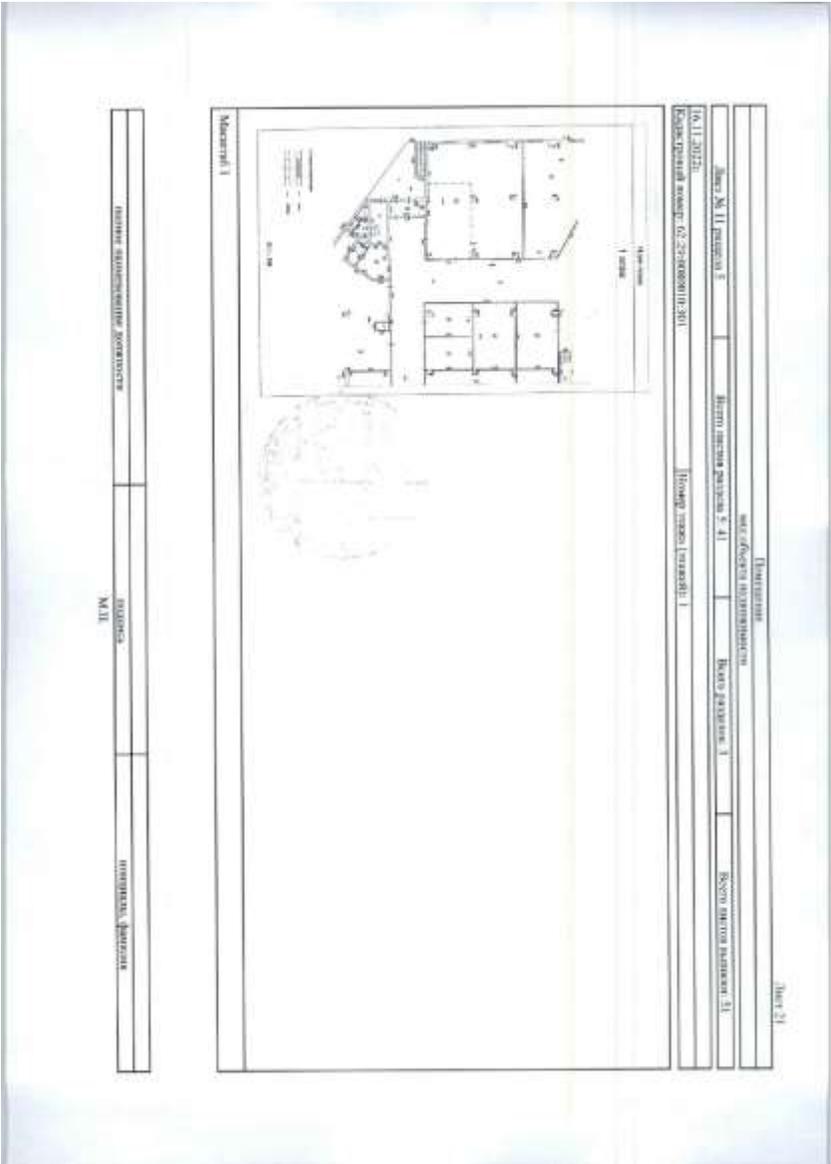
Метр 18

М.П.

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



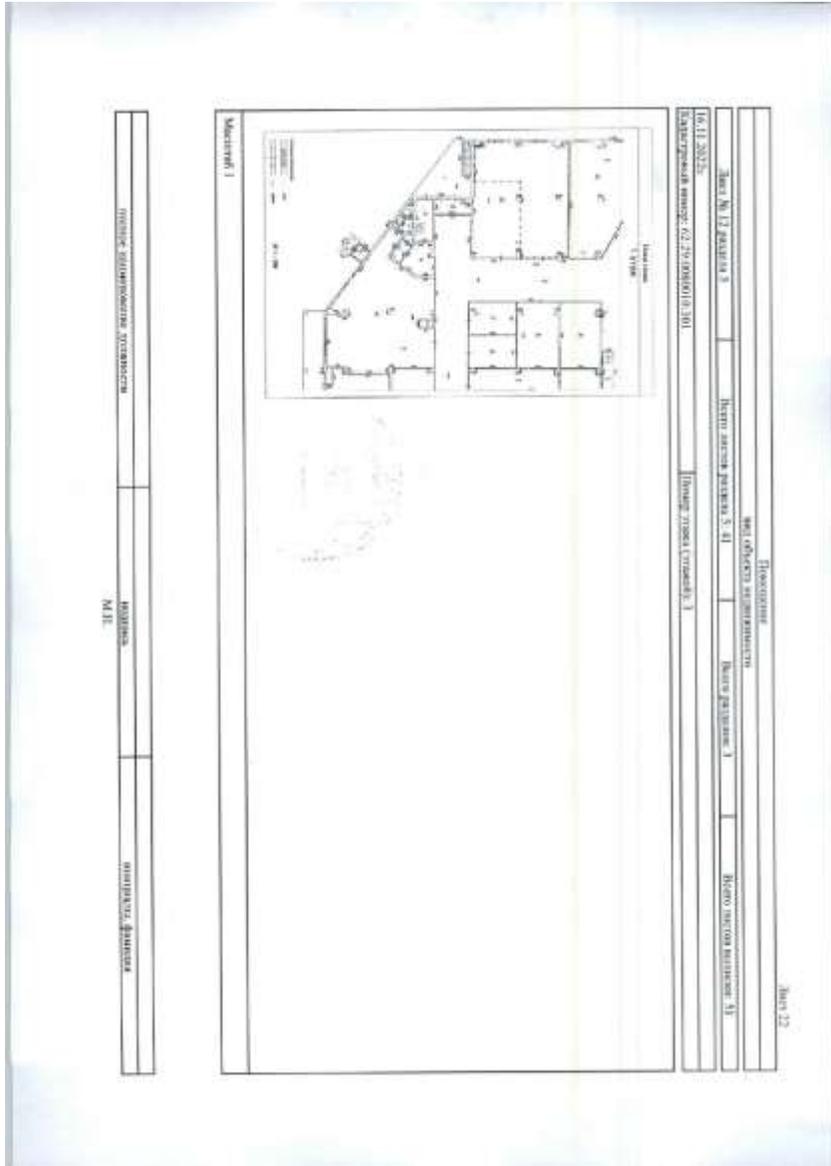
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: Z9V6y797M03c8e1807A875tdb7b78
 Идентификатор: Календарство России, 10472797019830,
 7710568760, ИУ, 77 Москва, Москва, Большой
 Затюбинский переулок, д. 5, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 18:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 18:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРА И КАДАСТРОВ РАИИ

Выписка получена на ФГИС ЕГРН
 Муниципальный отдел фискала
 ФГБУ «СНП Росреестра»
 по Ивановской области
 г. Рызлин, ул. Таларская, д. 56
 И.О. Иванова
 ии@рызлин.рф
 7.11.2022 9:56:25

Копии предоставленных документов Заказчика (84/144)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



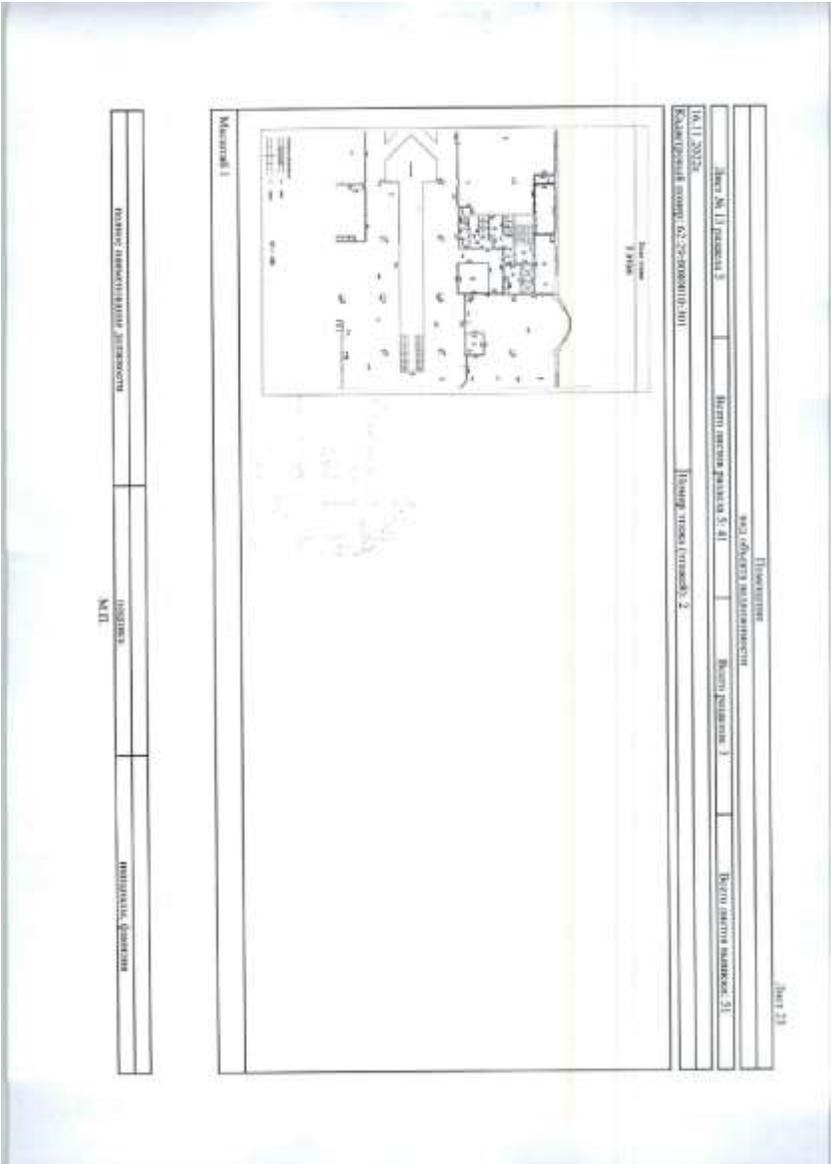
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
 ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 309067974183а8611073327с76d1b78
 Идентификатор: 77105688765, ИД: 77 Москва, Большая
 Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел филиала
 ФГБУ «ФНП Росреестра»
 по Ростовской области
 г. Раздолье, ул. Тенишская, д. 56
 И.О. начальника
 Межрайонного отдела

17.11.2022 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУГЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

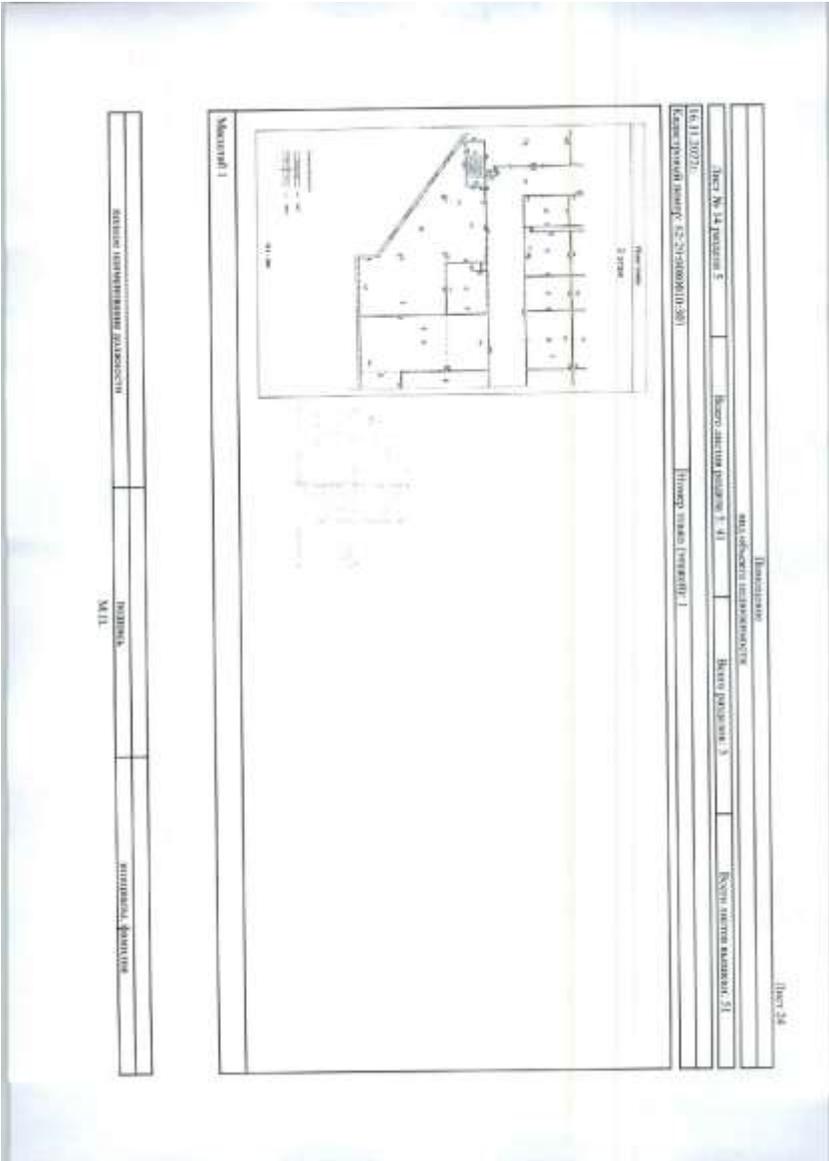
Серийный номер: 3094e7974b3c4841b07a327c9d6b78
Идентификатор: 7710688760, РИД: 77 Москва, Москва, Большая
Загорский перекресток, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен до: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Идентификатор: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ЕИП Росреестра»
по Ивановской области
г. Рыльск, ул. Гоголевская, д. 56
Идентификатор:
некорректируемый отдел

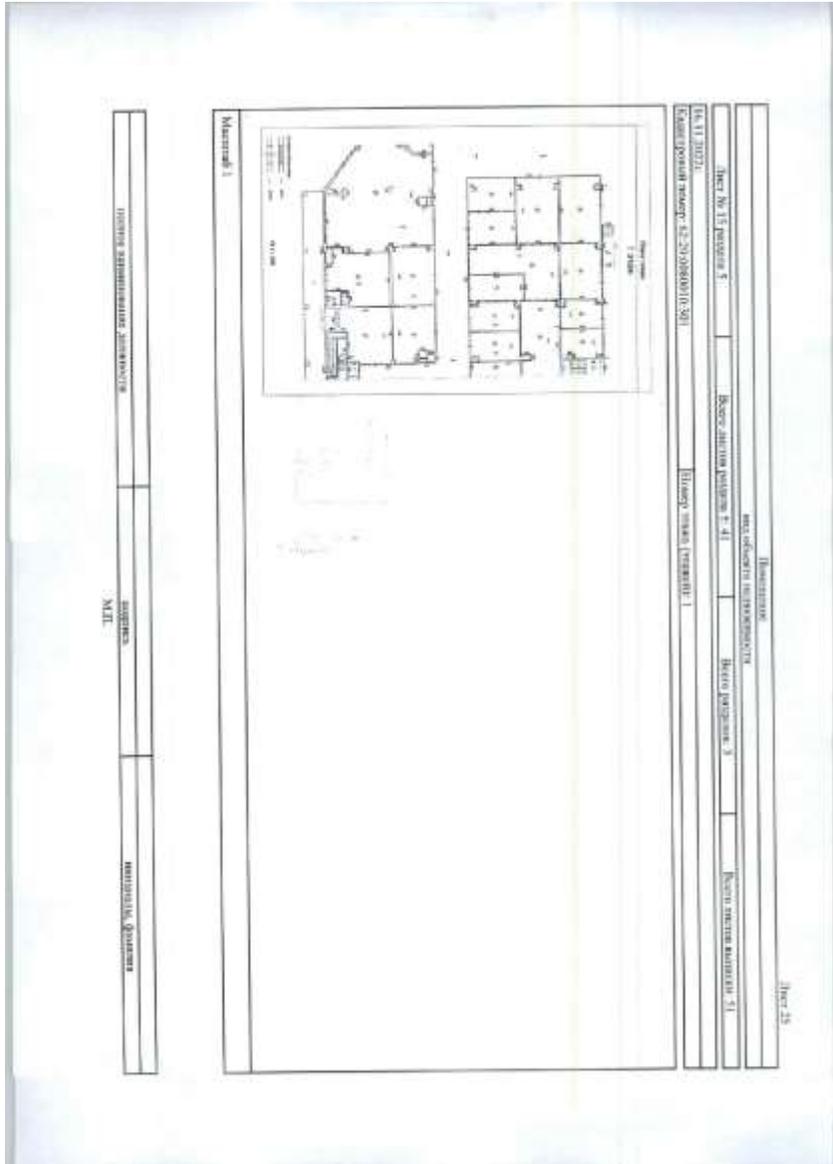
Директор Ивана Любимовича
17.11.2022 9:46:26



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

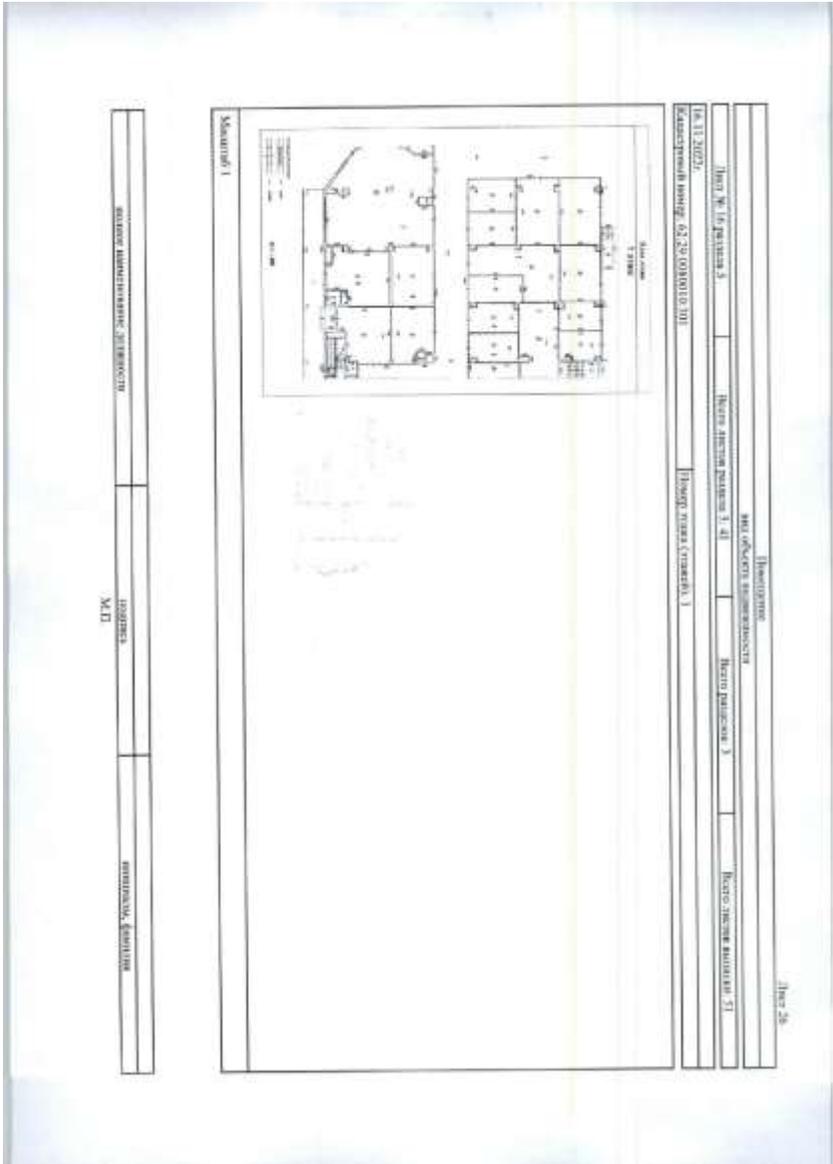
Серийный номер: 309567974634561074347746478
Идентификатор: 7710648760, ЯУ. 77 Москва, Москва, Большой
Загородный перепутье, д. 6, строение 3
Действителен с: 17 мая 2022 г., 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г., 18:02:00
Выдана: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии



Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 5/6
И.о. начальника
информационного отдела

Коробейникова Ирина Леонидовна
М.П.
17.11.2022 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОМ КВАЛИФИЦИРОВАННОМ ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСЬЮ

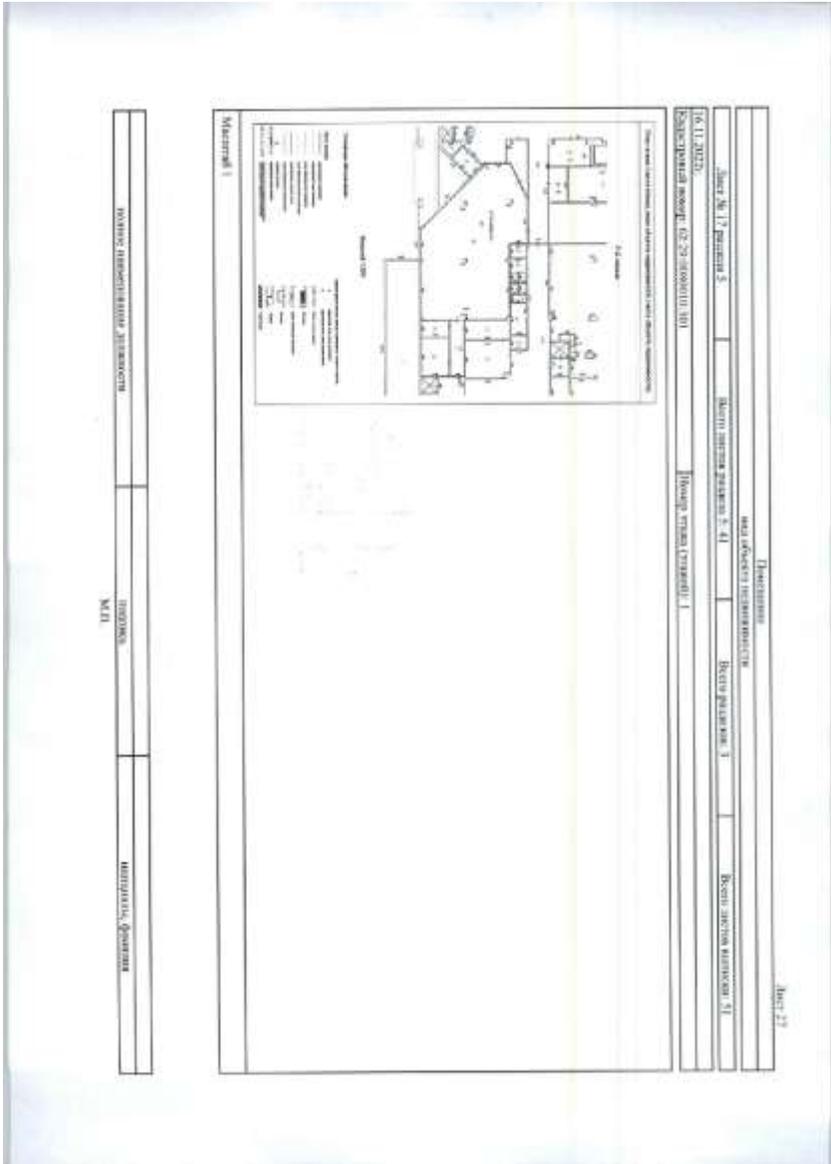
Серийный номер: 30946797/8b3c481b07a347c9d6b78
Идентификатор: 77105688765, РИД 77 Москва, Москва, Бельский
Загорский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:00:00
Действителен до: 10 августа 2023 г. 16:00:00
Выдан: Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка получена на ФГИС ЕГРН
Менеджерский отдел филиала
ФГБУ «СМП Росреестра»
по Ростовской области
г. Ростов, ул. Тополевая, д. 56
И.О. Иванова
менеджерского отдела

Д.А. Иванова Ирина Леонидовна
М.П.
17.11.2022 9:56:36



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ХОЛЕНКОЙ КАМИЛИЙЮРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

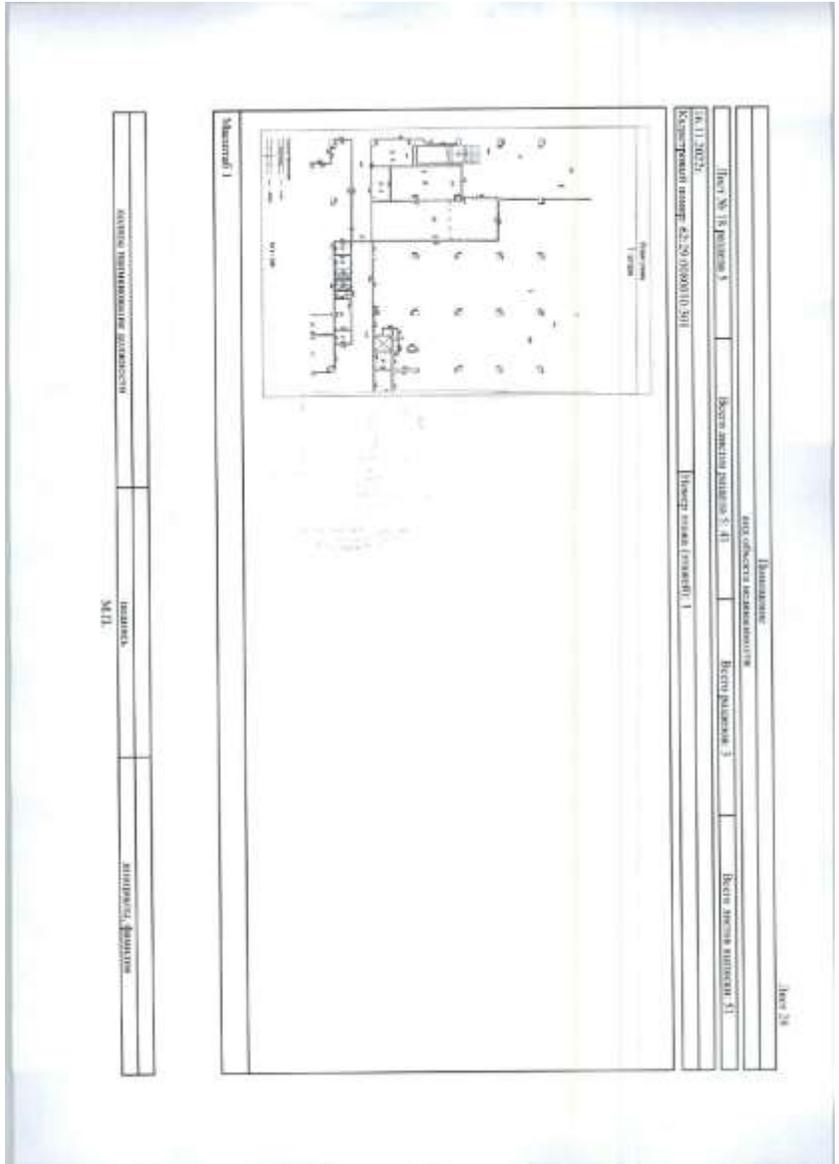
Средний номер: 009457974b3c4e1107a3a7c5d6b78
Идентификатор: Кабинетов России, 1047797019830,
7710588760, МП, 77 Москва, Москва, Большой
Загородный перепутье, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г., 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г., 16:02:00
Выдана: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии



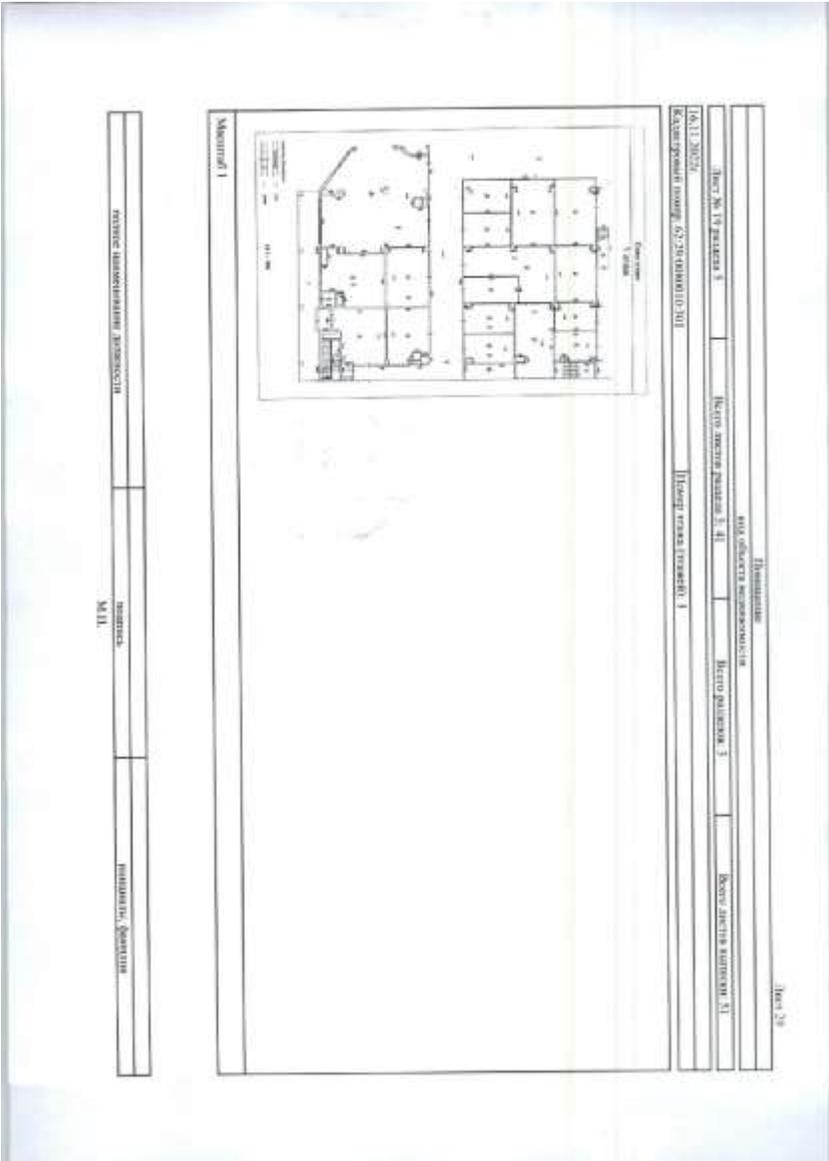
Выписка получена на ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ЕИП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Таларская, д. 56
И.о. начальника
Информационно-кадастровый отдел

17.11.2022 9:56:26

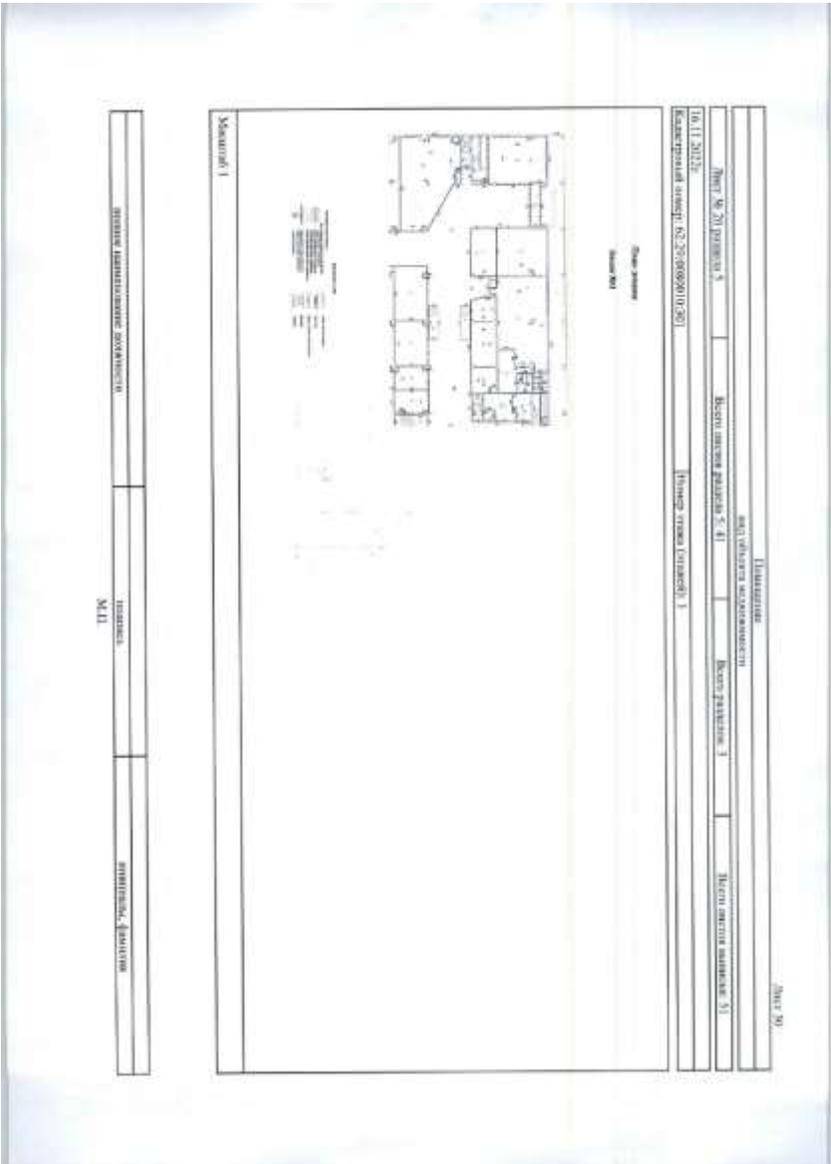
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

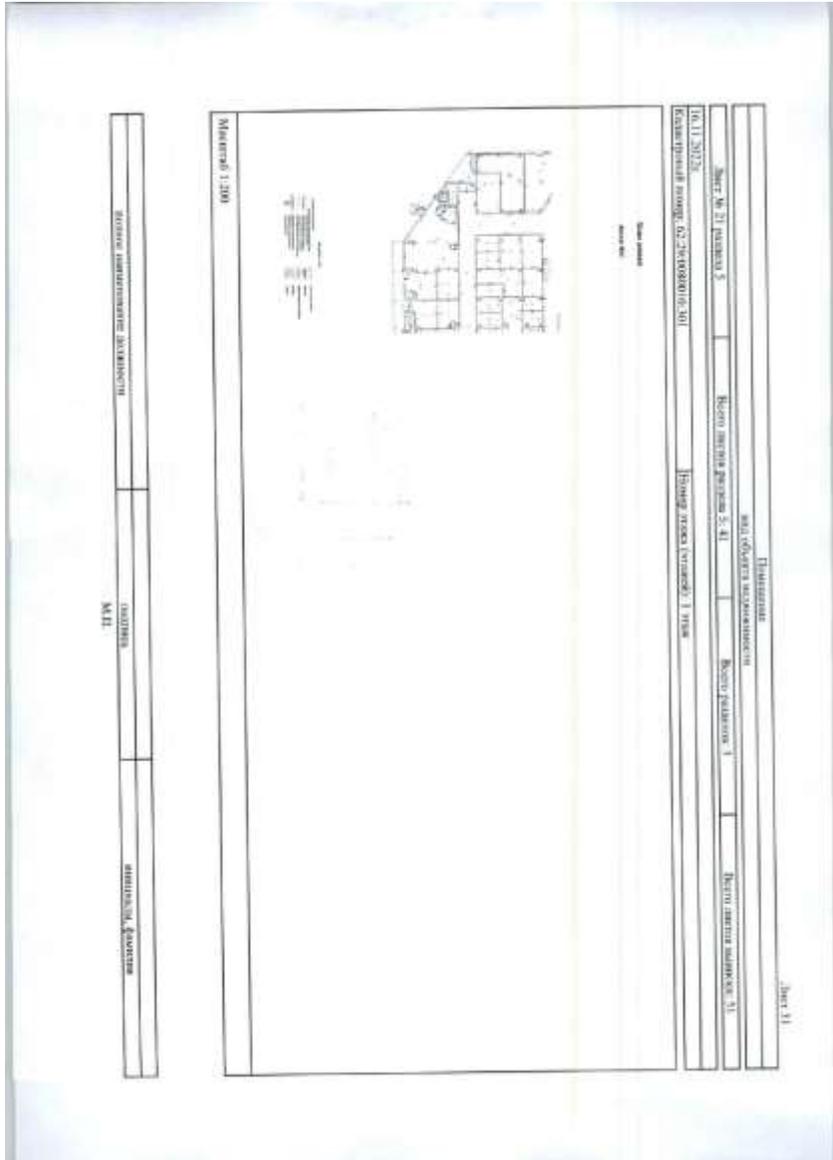
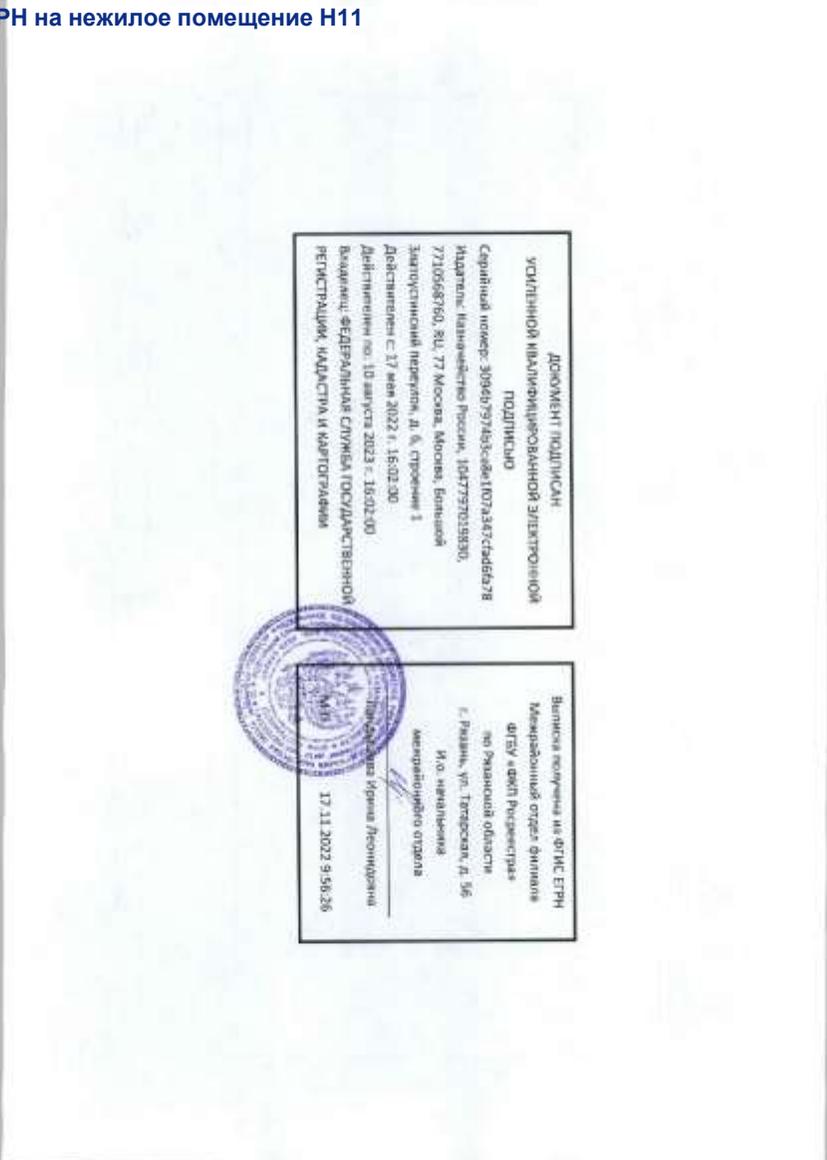
Серийный номер: 389667974b3ca8e107a2347c6d7a78
Идентификатор: 7710668760, Рул. 77 Москва, Москва, Битовый
Знак/рубричный перевод, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, ИММУНИТЕТА И КАДАСТРА



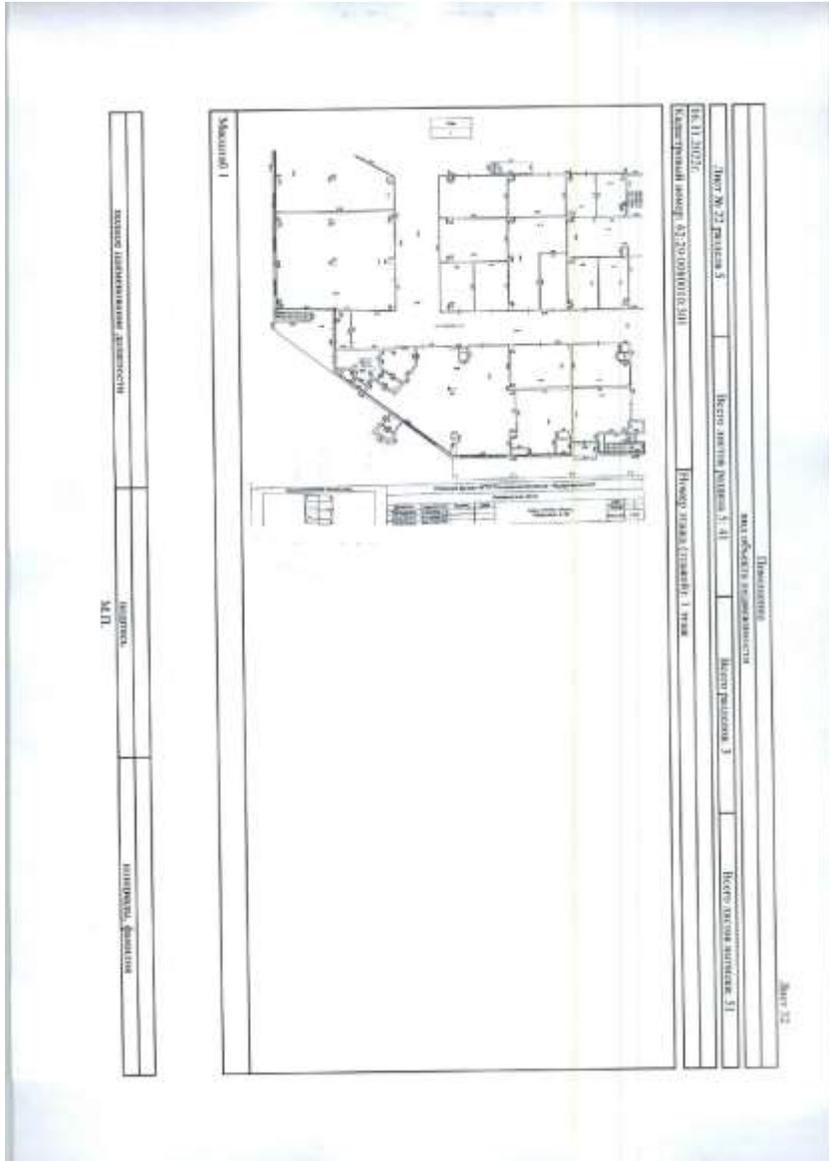
Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Международный отдел филиала
ФГБУ «ФГИС Росреестр»
по Ростовской области
г. Ростов, ул. Тимирязев, д. 56
И.о. начальника
микрообласть отдела

17.11.2022 9:58:25

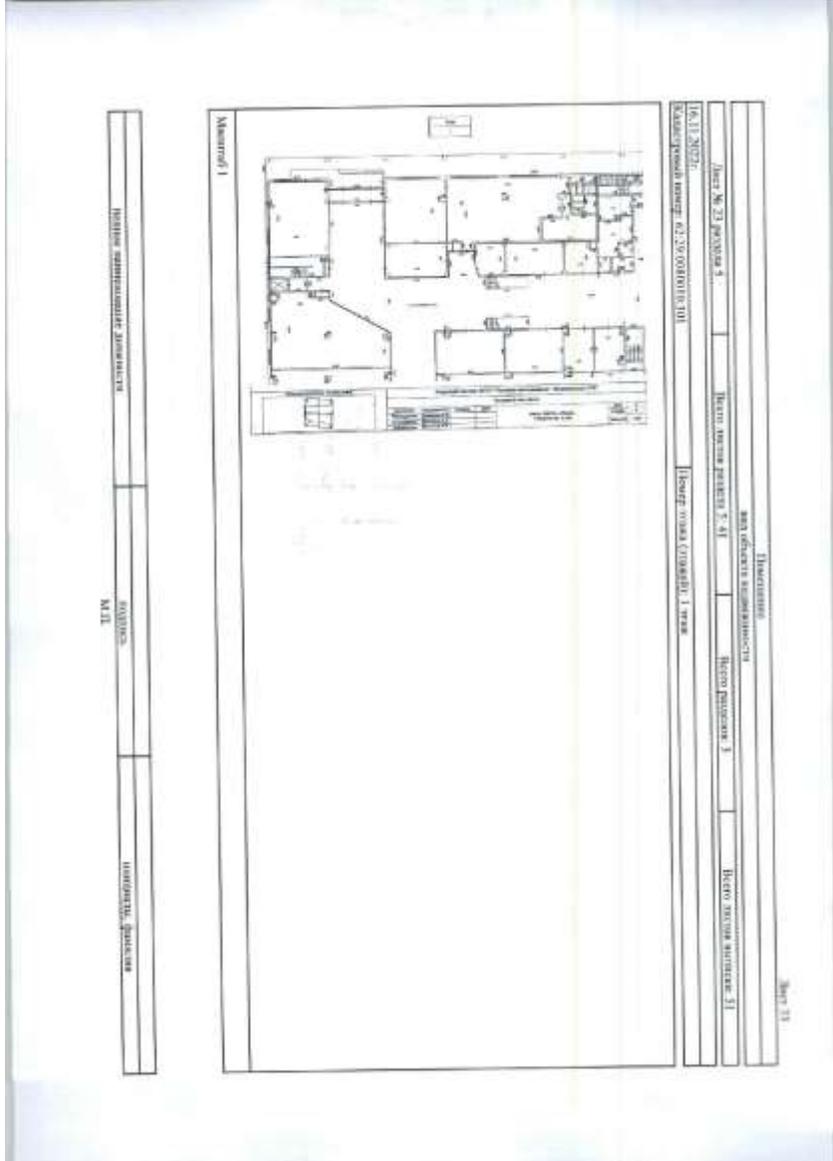
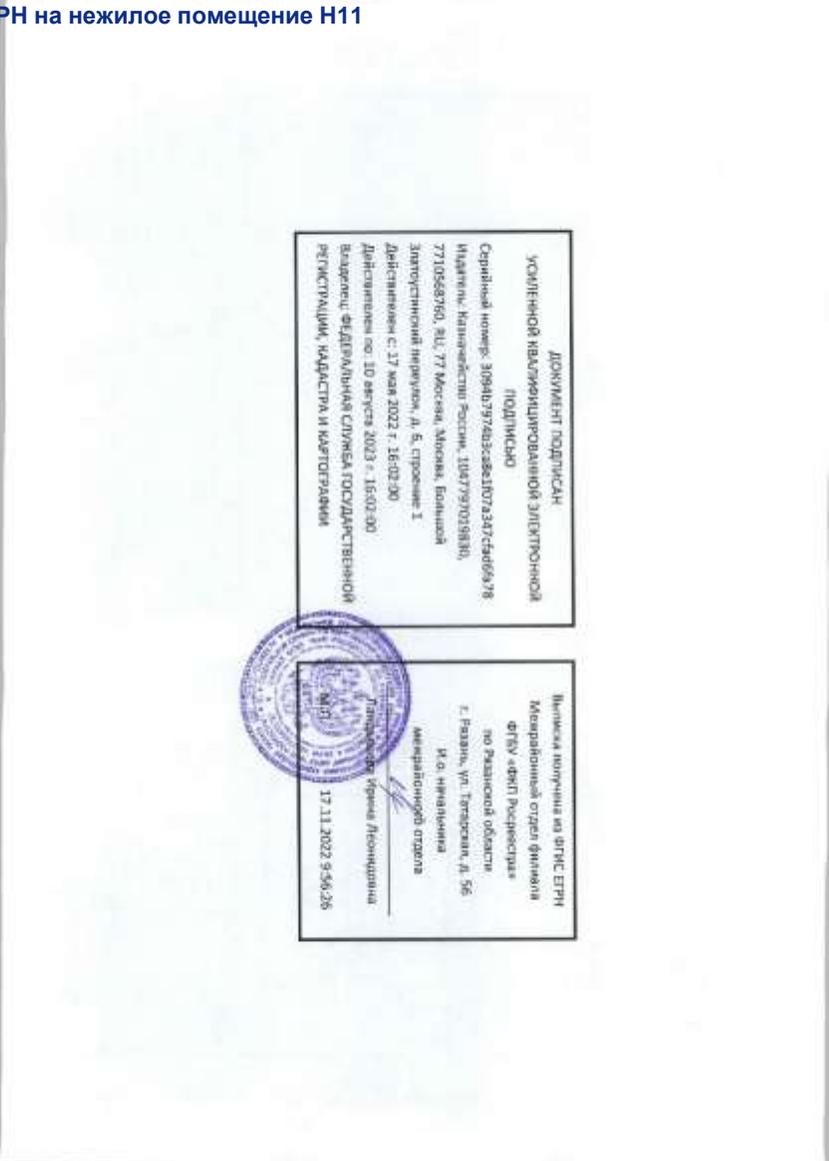
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



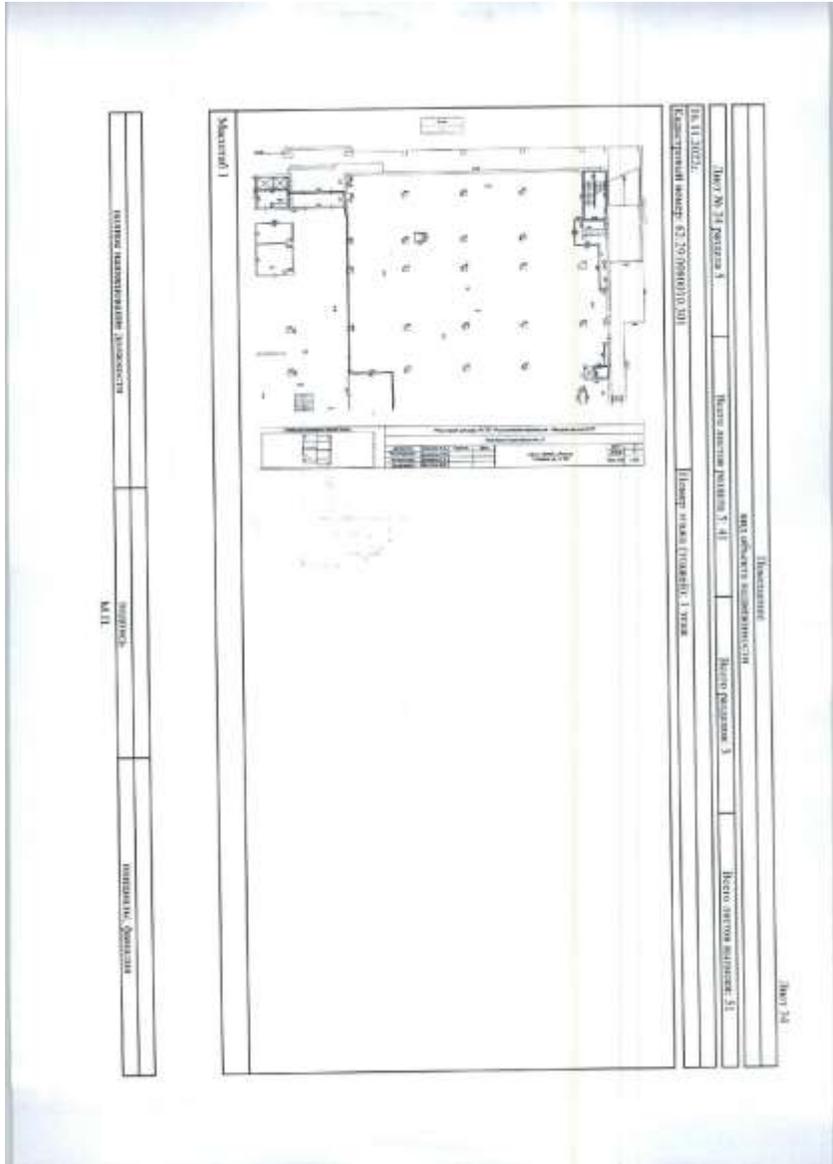
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСПЕШНО ИМАЛЬНИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 309467974b3c4e107a3d75ab6a78
Идентификатор: 7710568760, Юл. 77 Москва, Москва, Большая
Златоустинский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00

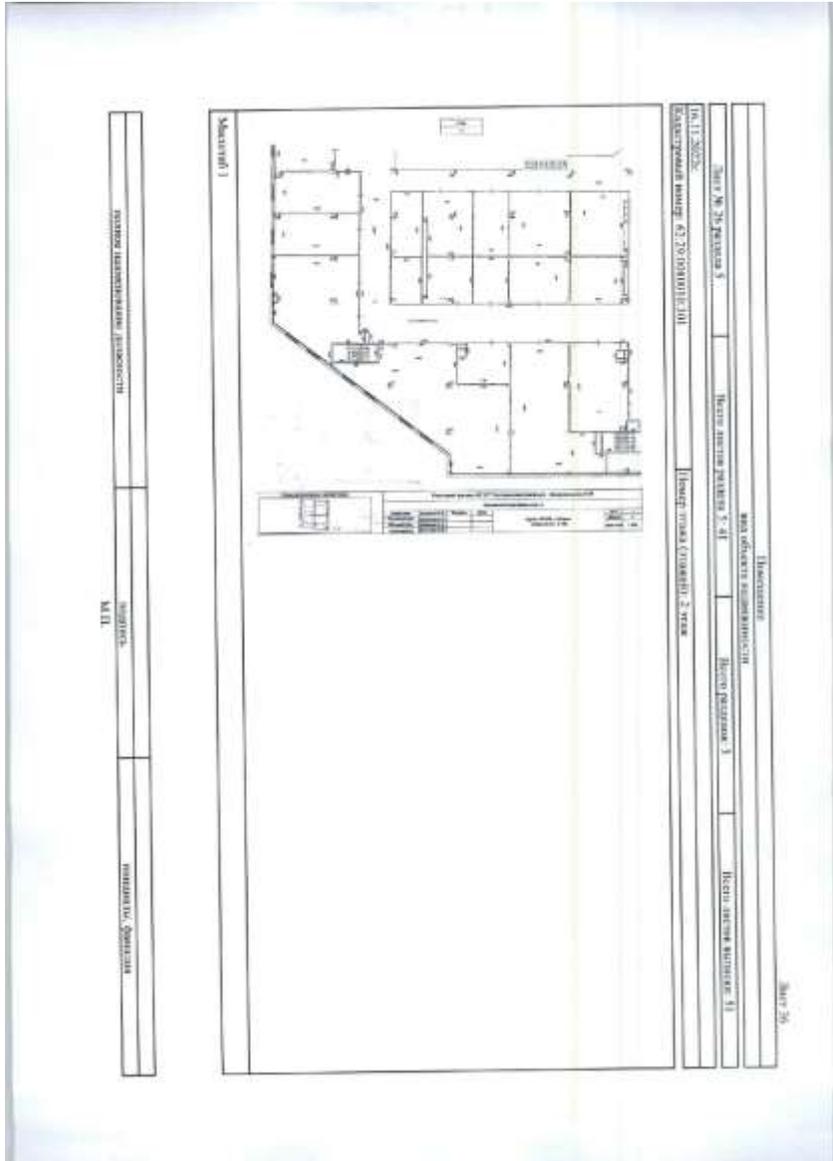
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



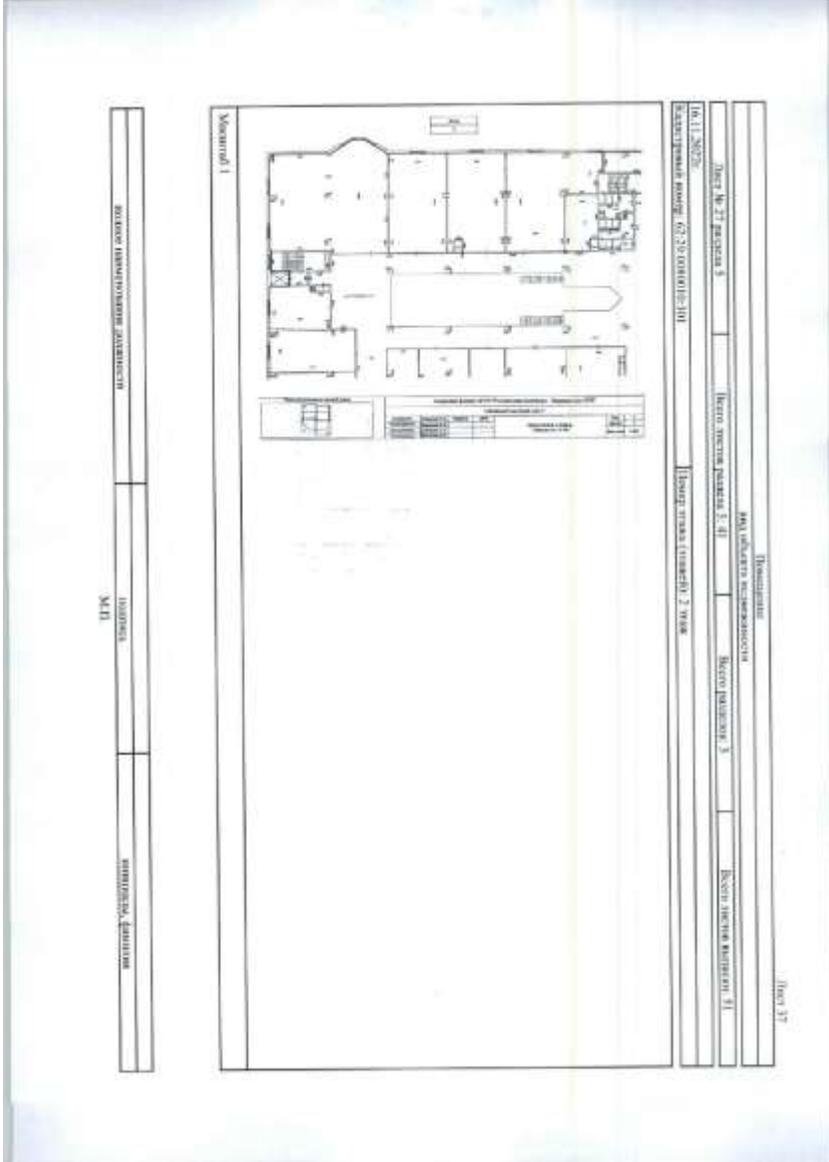
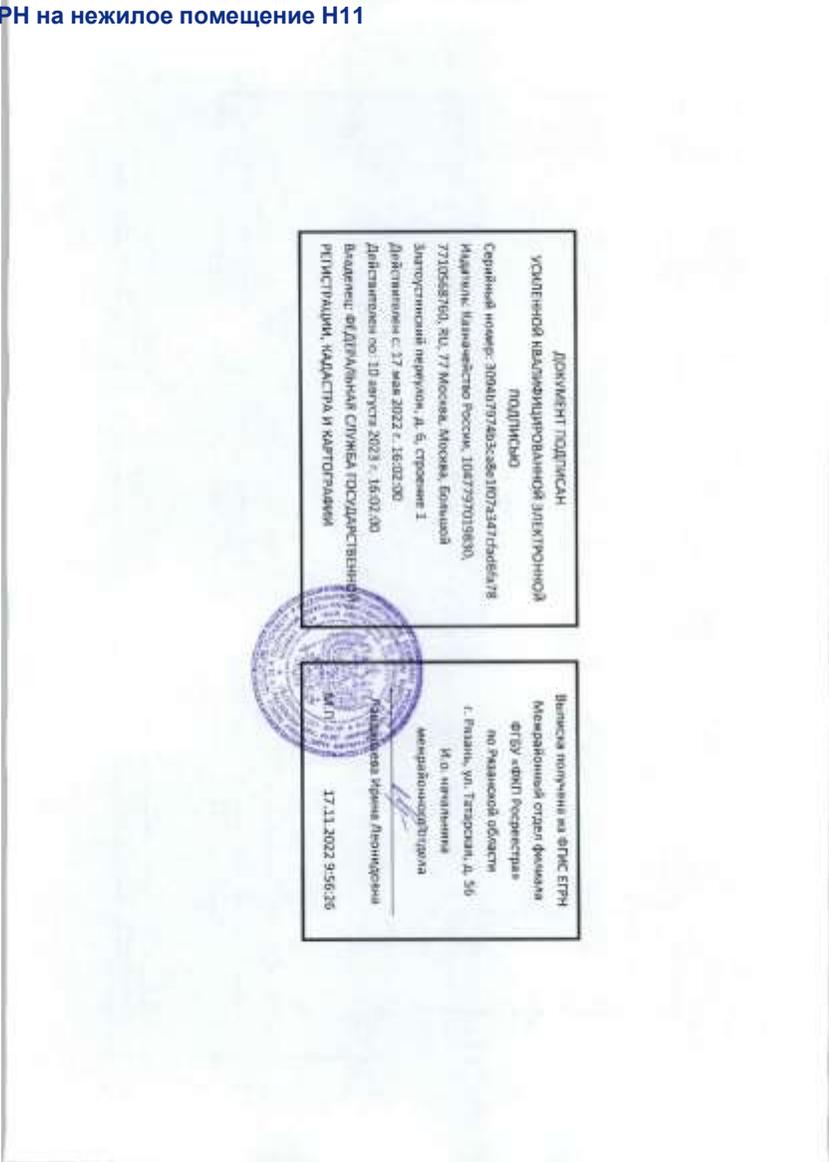
Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Международный отдел ФГИС
ФГБУ «ФГИС Росреестра»
по Ульяновской области
г. Ульянов, ул. Тополева, д. 56
И.О. начальника
международного отдела

Иванов Иван Иванович
г. Ульянов, ул. Тополева, д. 56
17.11.2022 9:56:35

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Копии предоставленных документов Заказчика (100/144)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сервисный номер: Э939657974b3c4dc1107a4d977ed1b6a78
 Идентификатор: Казначейство России, 10417797019880,
 77105688760, № 77 Мусова, Москва, Большой Знаменский переулок, д. 6, строение 1
 Действителен с 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Месячные платежи филиала
 ФГБУ «Европ Росреестра»
 по Ростовской области
 г. Ростов, ул. Гегарская, д. 56
 И.о. начальника
 менеджерского отдела

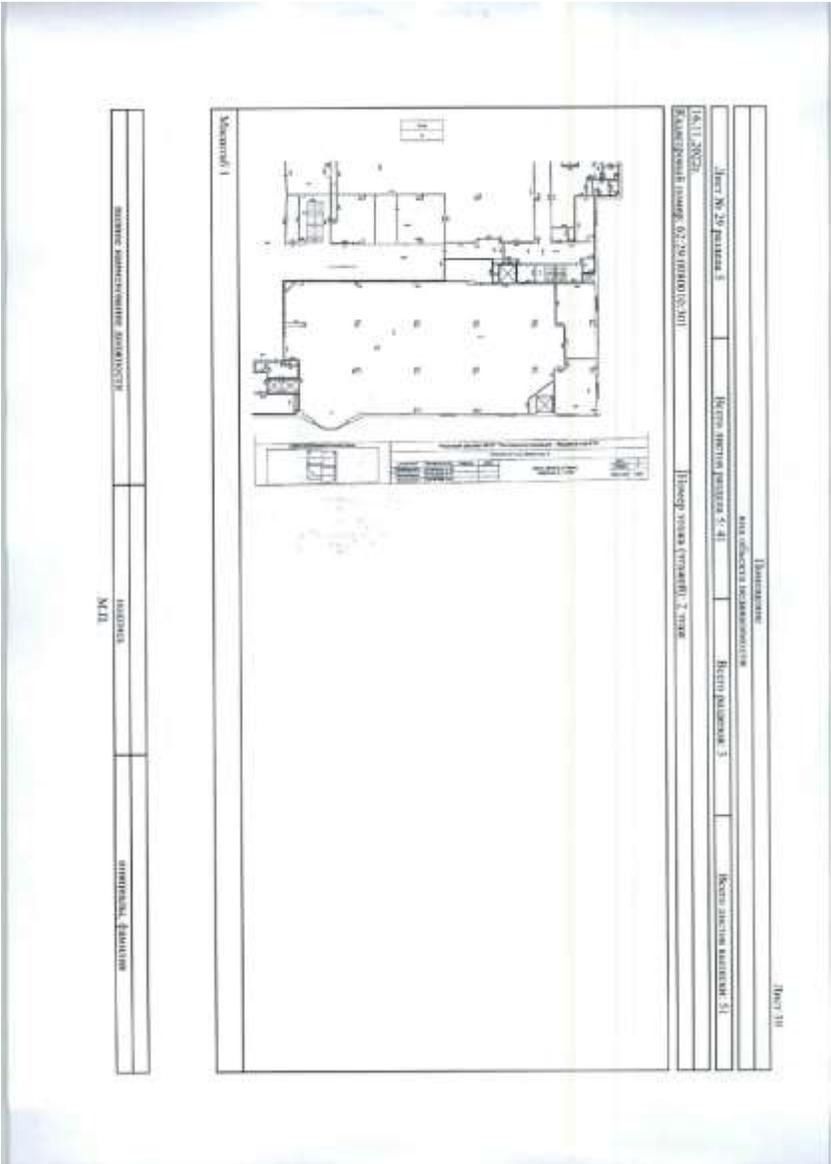
17.11.2022 9:36:26

Лист 78

Изначальное состояние			
Этаж № 26 из всего 5	Высота этажа в м: 3,41	Класс здания: 3	Место: Листов: 51
Объект недвижимости: 62-26-0060001-3/01			
Помещение Угловое, 2 этаж			

Масштаб: 1		
Содержание: описание помещений, кадастровый номер	подпись:	подпись, фамилия
	М.П.	

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

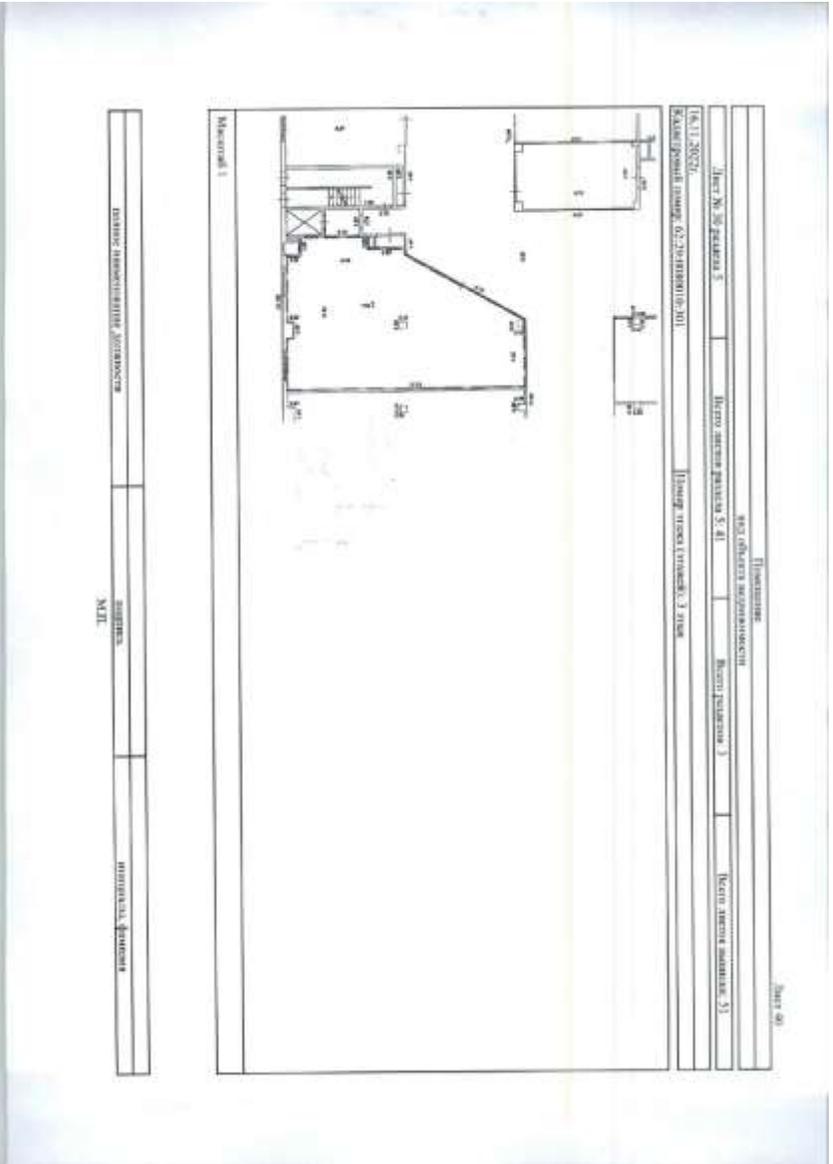
Серийный номер: 20949479740344e41e107a1875d6b478
Идентификатор: Каталогств России, ID47797019830,
7710558766, ИЛ, 77 Москва, Москва, Большая
Датированный сертификат, д. 5, строение 1
Датирован: 17 мая 2022 г., 16:03:00
Датирован: 10 августа 2023 г., 16:03:00

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 5/6
И.о. начальника
исполнительного отдела

17.11.2023 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сервисный номер: 30146797463а8а1107332775а1678
Идентификатор: Кадастрово России, 1047797019030,
7710587956, ПУ, 77 Москва, Москва, Большая
Златоустинская переулок, д. 6, строение 1

Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00

Выдана по: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИИ



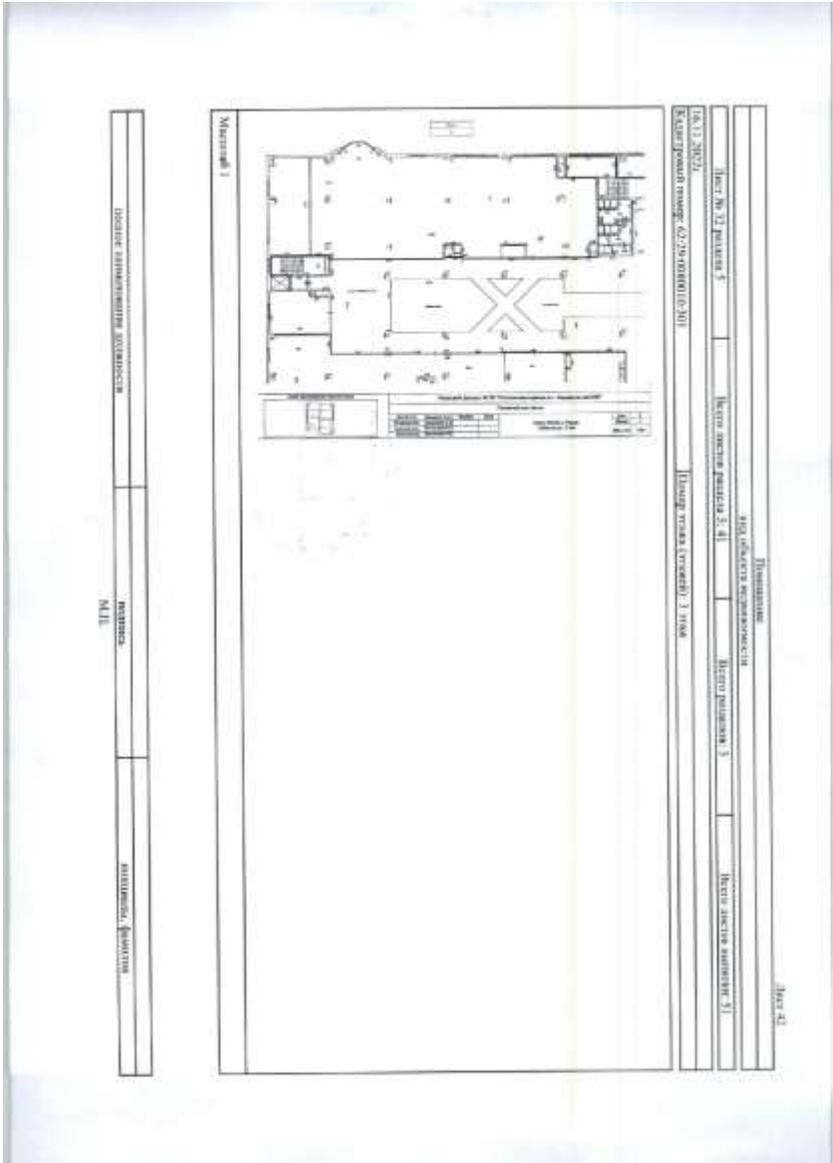
Выписка получена на ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Ростовской области
г. Ростов, ул. Татарская, д. 56

И.О. начальника
информационного отдела

М.П.

17.11.2022 9:56:36

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

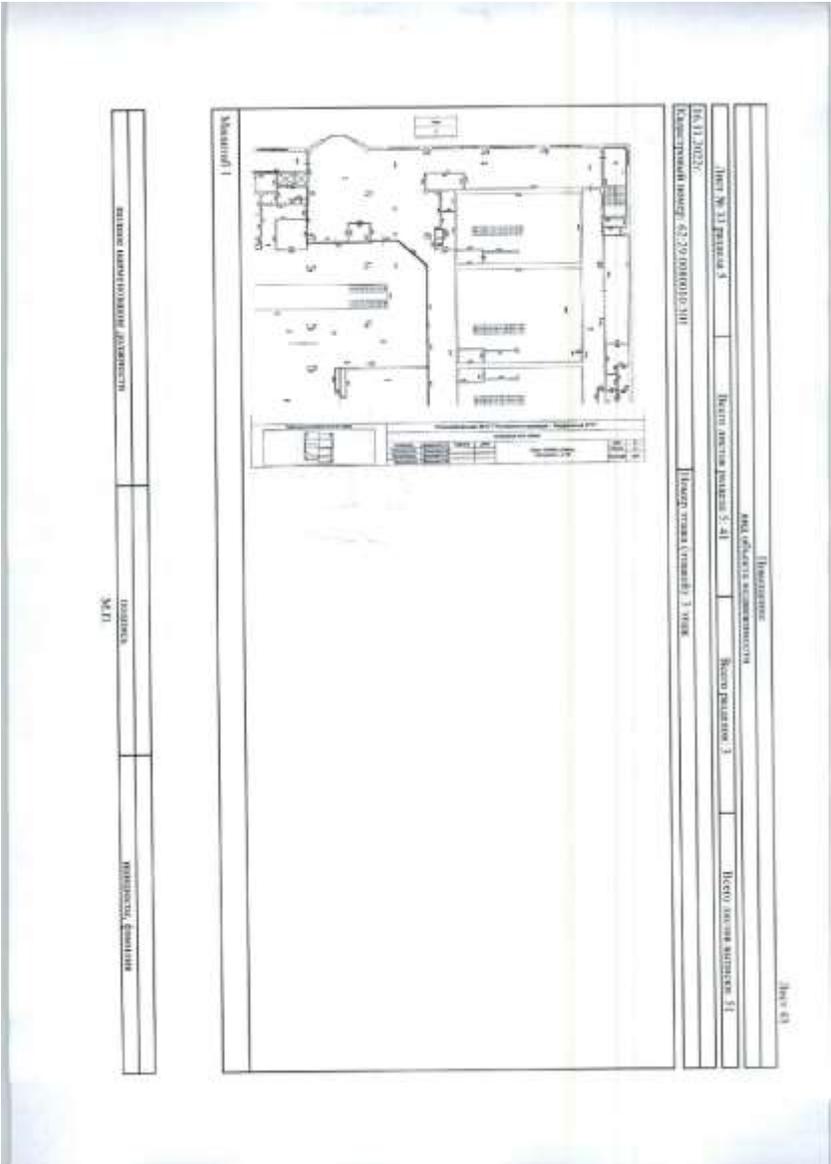
Серийный номер: Э09А67974Б3СА8И18732477СВ0Б078
Идентификатор: Канонерство России, 1047797019890,
7710588795, ИЛ 77 Москва, Москва, Большая
Златоустовская переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Выдана: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

Выписка получена на ФГИС ЕГРН
Менееформный отдел филиала
ФГБУ «СМП Росреестра»
по Ростовской области
г. Ростов, ул. Татарская, д. 56
И.О. начальника
менееформного отдела

Ирина Леонидовна
17.11.2022 9:36:36



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



ДОКУМЕНТ ПОДЛИНСКИ
 УСПЕШНО КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
 ПОДПИСЬЮ

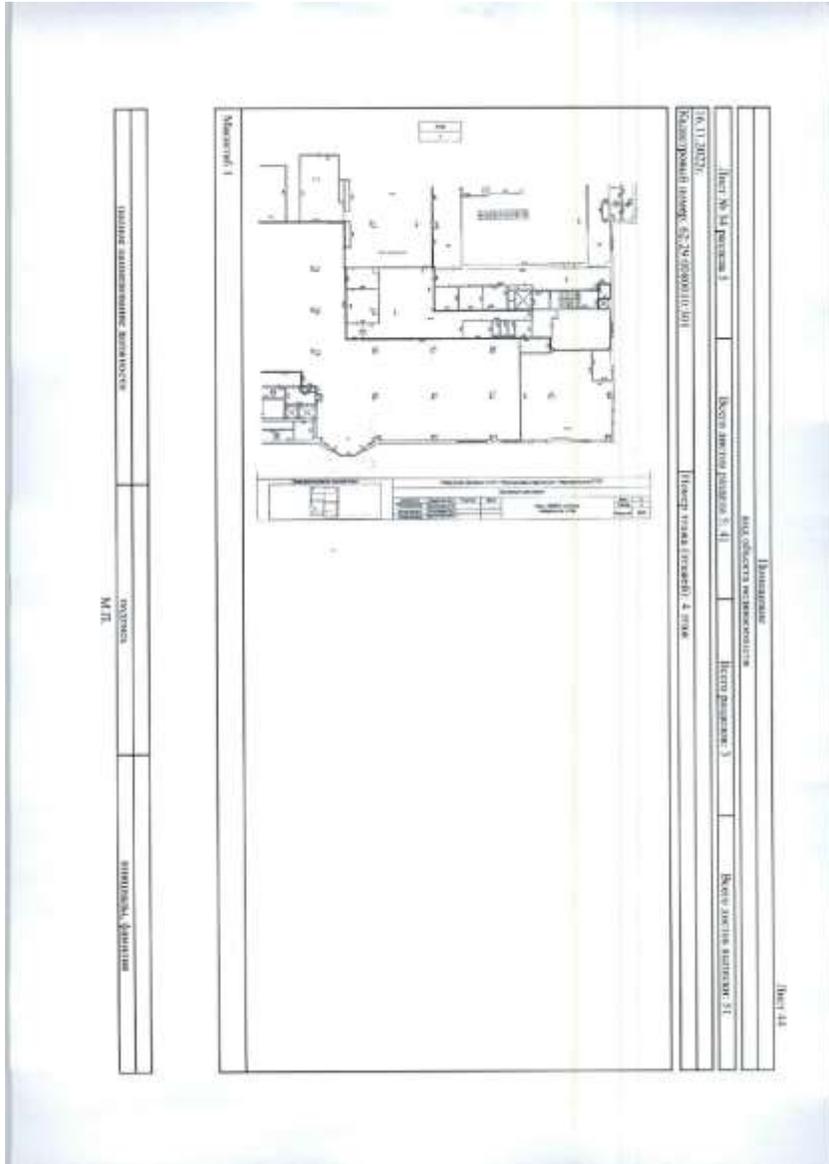
Сервисный номер: 309457974b3a4e2187a2a7c5a5a7a7
 Владелец: Назимейтша Рахмонова, 10477970119830,
 77101588760, ПУ, 77 Москва, Большая
 Диалогинская набережная, д. 6, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 30 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел фискального
 отдела ФНС по Республике
 по Рязанской области
 г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
 И.О. начальника
 Межрайонного отдела

Специализированная региональная
 информационная система
 № 56
 07.11.2022 9:56:26

Копии предоставленных документов Заказчика (106/144)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

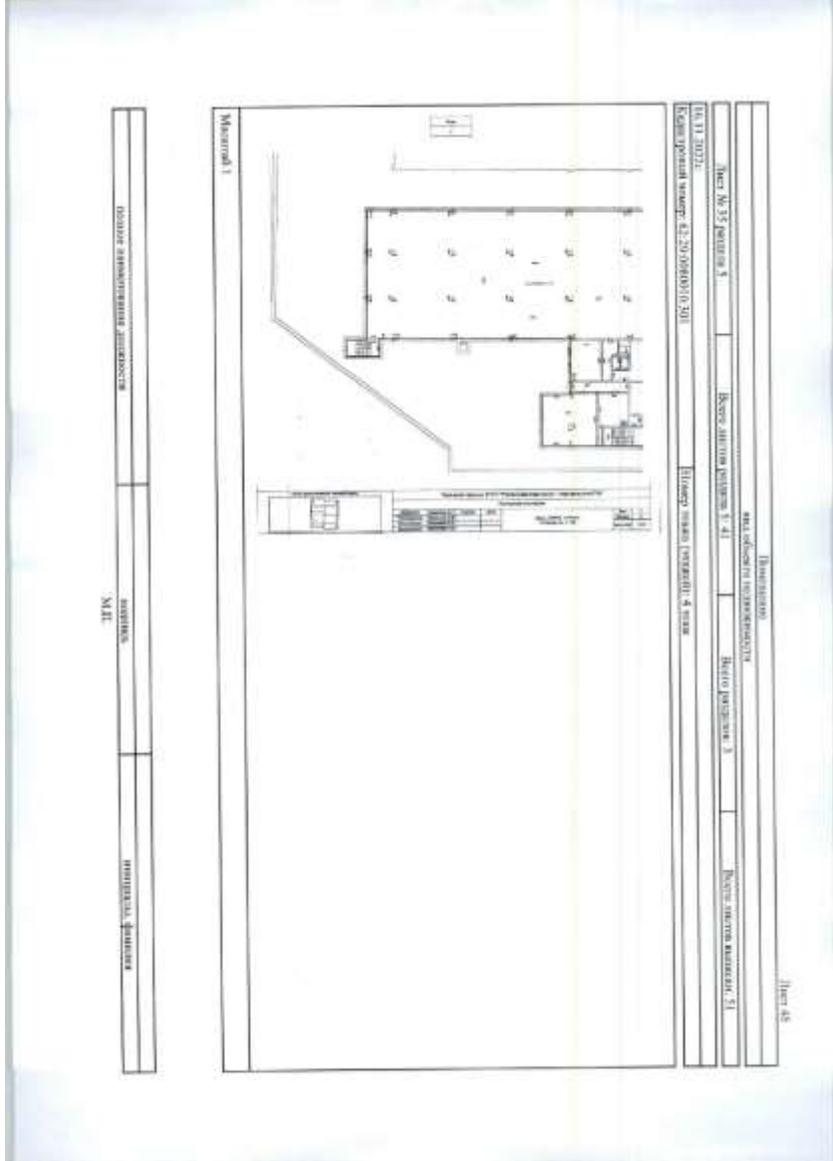


Документ подписан
 усиленной квалифицированной электронной подписью
 ПОДПИСЬЮ
 Средний номер: 309467974b3c4e1071a3471f1b4a78
 Модель: Министерство России, 1047797019830,
 7710568760, РП, 79 Москва, Москва, Большой
 Эмпулестинский переулок, д. 5, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен до: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: Федеральная служба государственной
 регистрации, кадастра и картографии

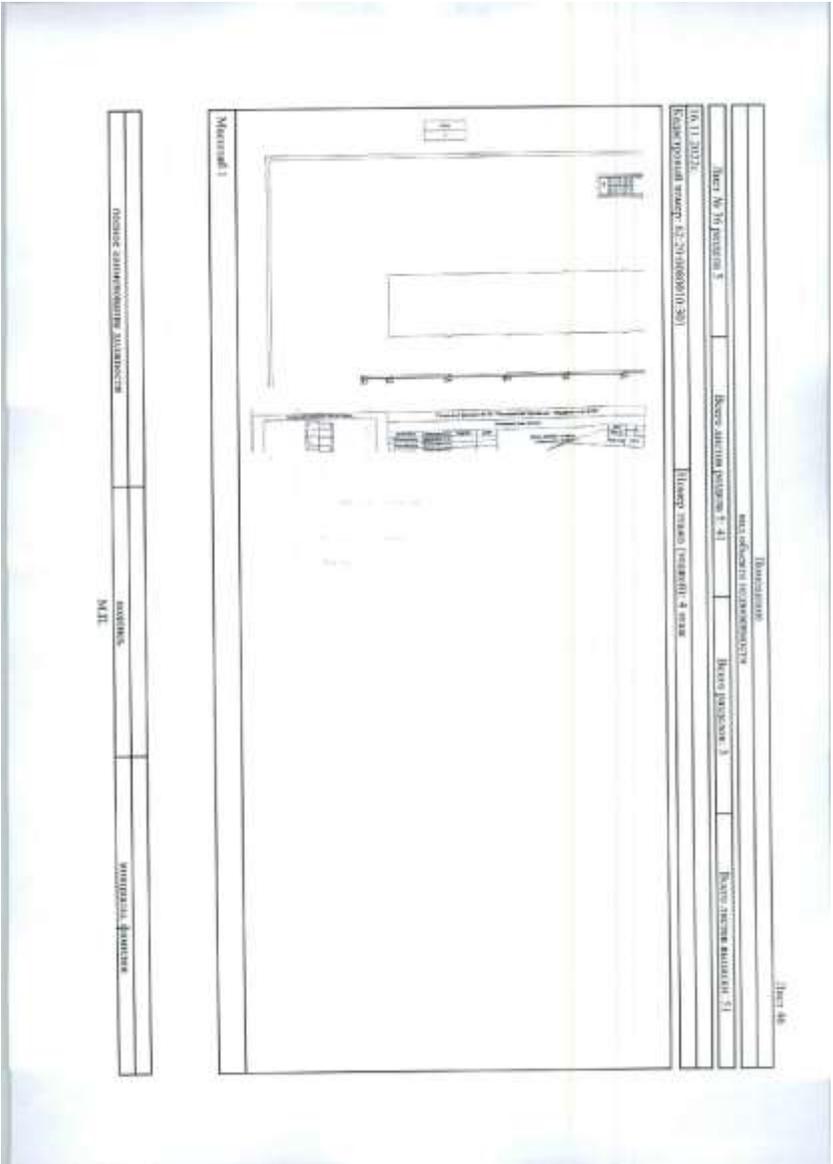


Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел филиала
 ФГБУ «ФГИС Роснедра»
 по Ростовской области
 г. Ростов, ул. Терского, д. 56
 Ид. назначения
 межрайонный отдел
 17.11.2022 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



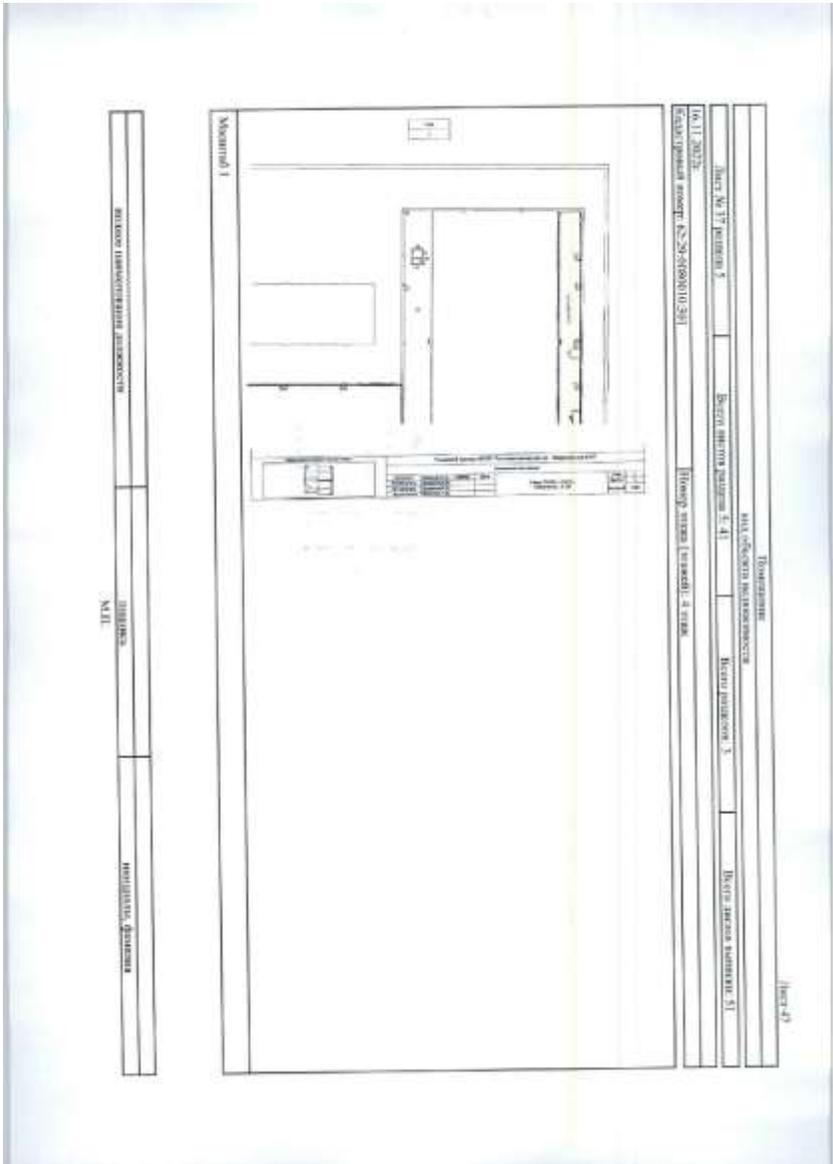
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
 ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 309447974b3c5e6e1d07a3d754b6b6a78
 Идентификатор: Квалификация: Россия, 1047797019830,
 7710958780, №1, 77 Москва, Москва, Большая
 Запорожский переулок, д. 5, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

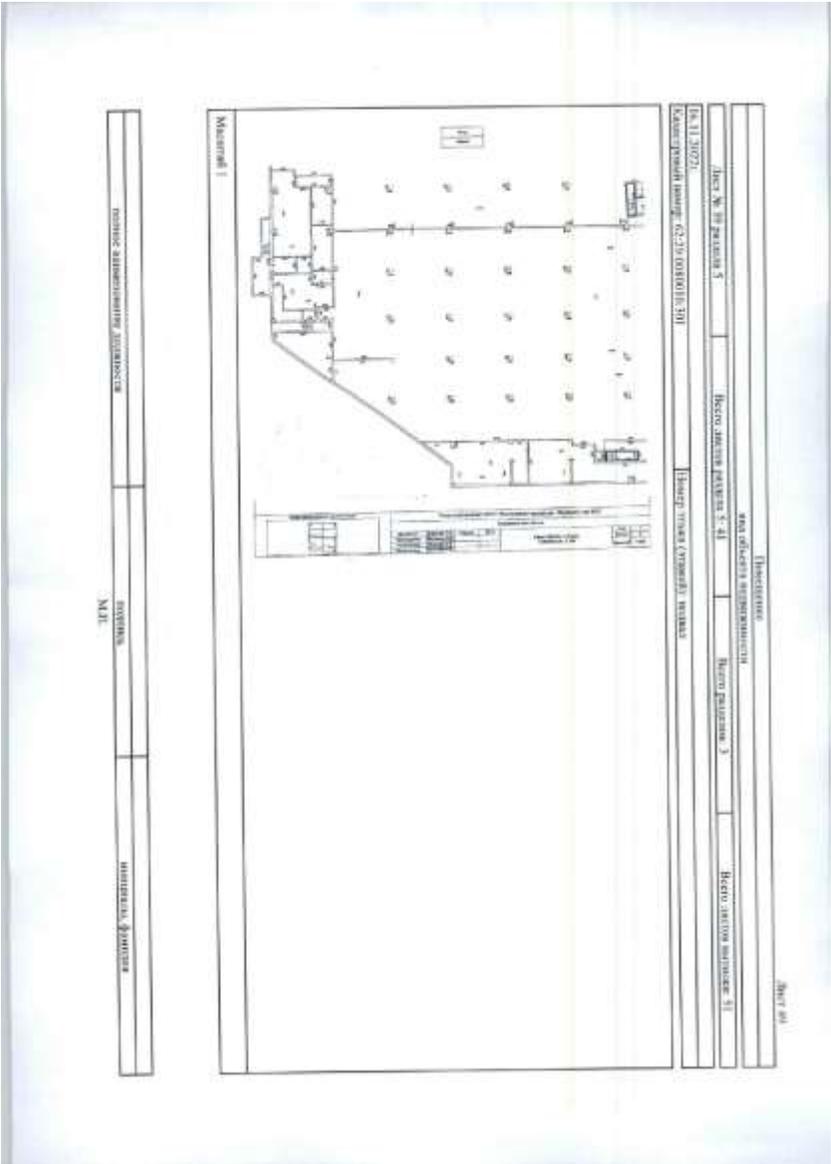


Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонная отдел филиала
 ФГБУ «ФКП Росреестра»
 по Ростовской области
 г. Разлив, ул. Тополевая, д. 56
 И.о. начальника
 кадастрового отдела
 М.П.
 Мухоморова Ирина Александровна
 17.11.2022 9:56:26

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Документ подписан
электронной квалифицированной электронной подписью
ПОДПИСАНО

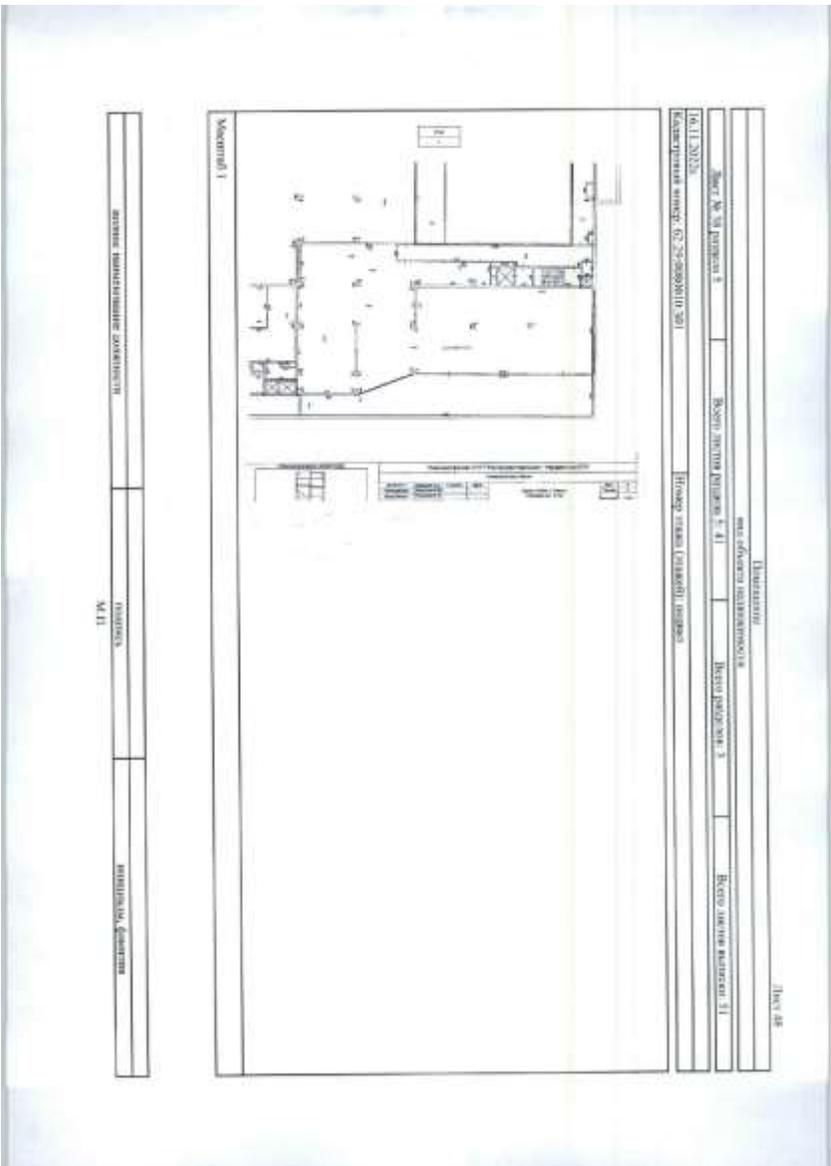
Серийный номер: D09410797403456703447545678
Идентификатор: Матрица.Россия, 1047797019830,
7710168760, ВУЛ, 77 Москва, Москва, Большая
Знаменская перунок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
Действителен по: 20 января 2023 г. 16:02:00
Выданы: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Матрица.Россия отдел филиала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Ленинградской области
г. Рязань, ул. Тарасская, д. 56
И.О. начальника
рекламного отдела

Ивановича Муниа Александровича
И.О.
17.11.2022 9:56:26



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



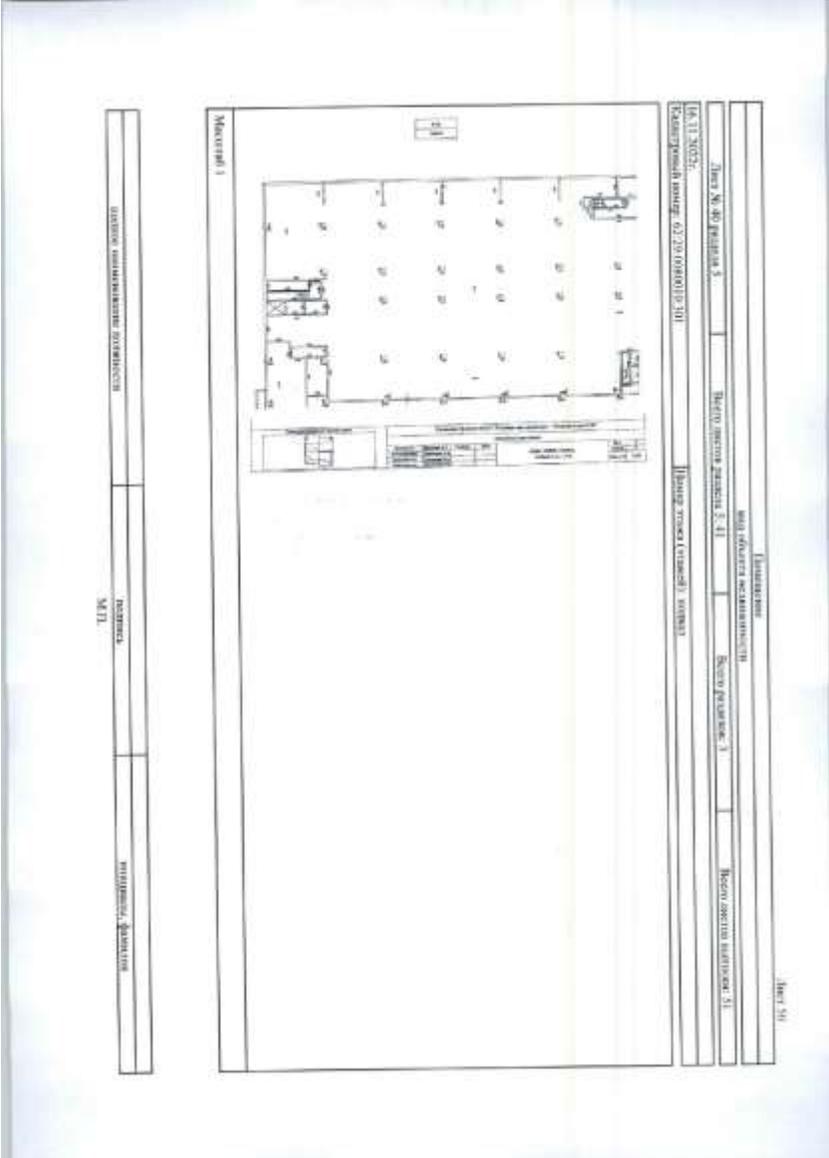
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 219407974b3c8e107a3a7c6d6b78
Кадастровый номер: Московская область, Истринский район, Истринское сельское поселение, с/пос. Истринское, д. 5, строение 1
77105688760, Рул. 77 Москва, Москва, Большой
Электронский переулок, д. 5, строение 1
Действителен с: 17 мая 2022 г. 08:02:00
Действителен до: 30 августа 2023 г. 18:02:00
Выдана: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

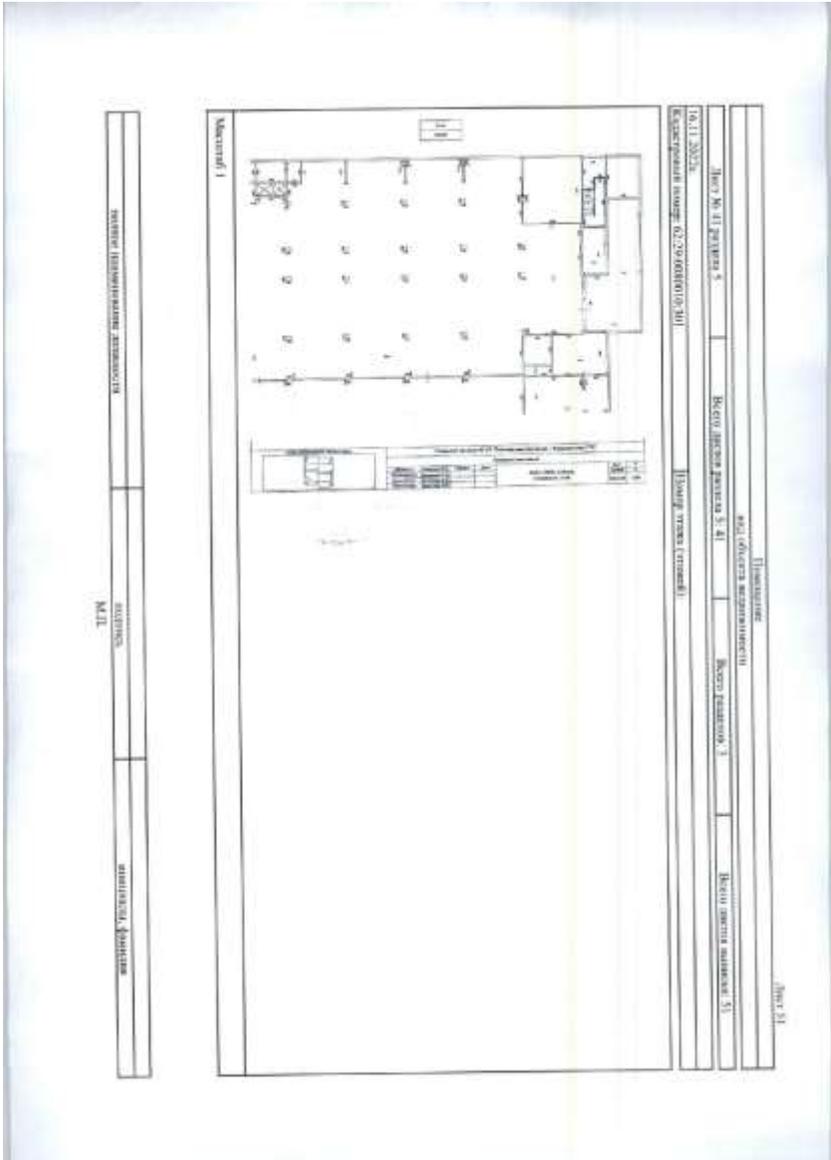
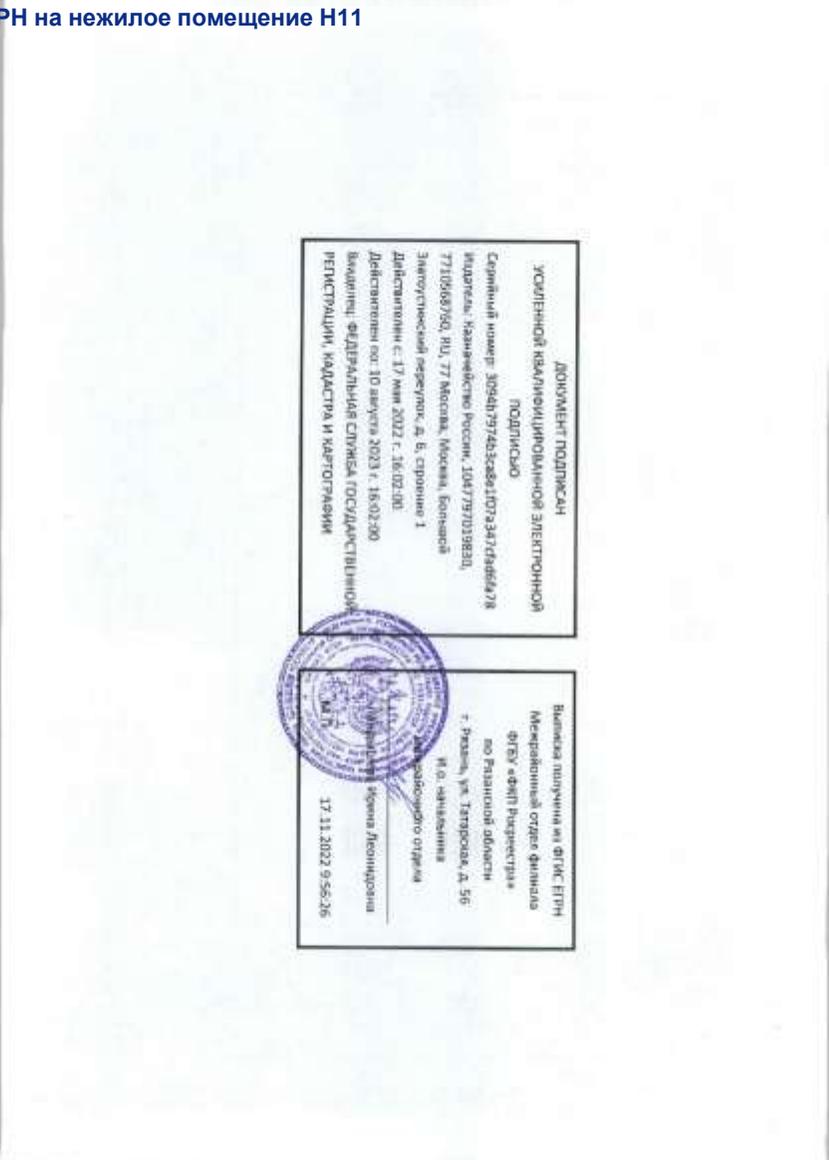
Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Межрайонный отдел филиала
ФГБУ «ФГИС Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Тарасова, д. 56
И.О. начальница
механизированного отдела

17.11.2022 9:58:56

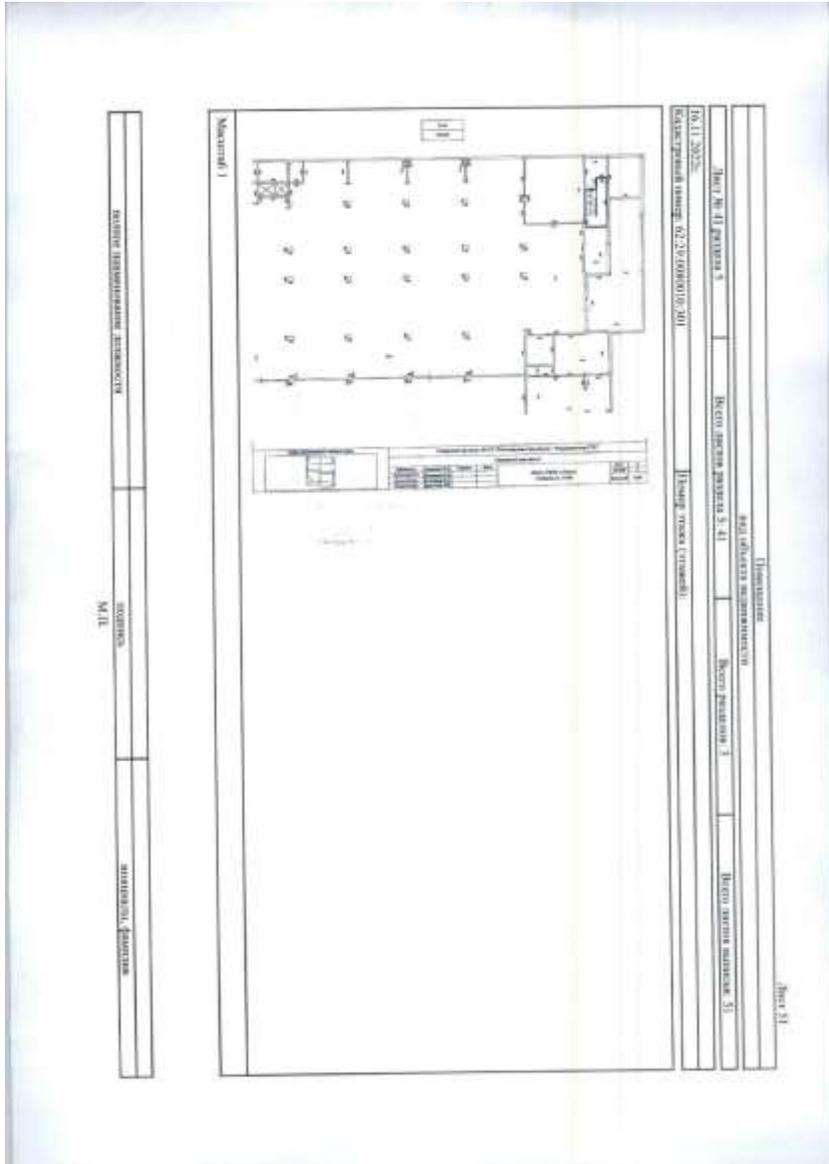
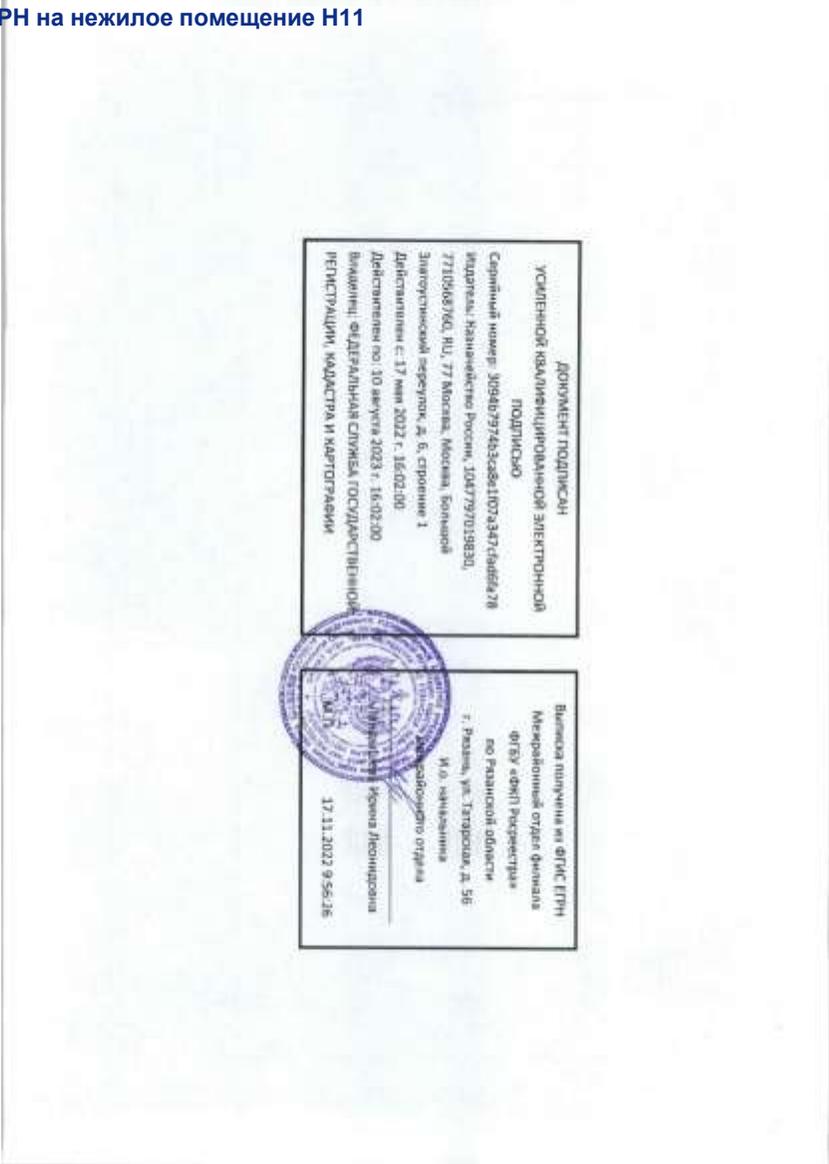
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11



Выписка из ЕГРН земельный участок 62:29:0080010:25

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Месячный отдел фискале
 ФГБУ «ФКП Росреестра»
 по Рязанской области
 г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
 И.п. Михайлова
 Месячный отдел фискале

17.11.2023 9:11:57



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 3095467974b3c1a1e107a347c1ab6b7a
 Идентификатор: Казначейство России, 2047797019830,
 7710568760, ПУ, 77 Москва, Москва, Большой
 Златоустинский переулок, д. 6, строение 3
 Действителен с: 17 мая 2023 г. 16:02:00
 Действителен по: 20 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Инициалы, фамилия _____

Должность, подпись _____

Подпись: _____

Сведения об основном участнике объекта недвижимости

Имя	Иванов И.И.	Имя отчества	Иванович	Имя фамилия	Иванов И.И.
Квартальный номер	62:29:0080010:25				
Номер кадастрового участка	62:29:0080010				
Дата предоставления кадастрового номера	25.07.2007				
Имя государственного кадастровый учётный номер	Кадастровый номер 62:29:0080010:002				
Адрес	606, Рязань, г. Рязань, ул. Татарская, сор. №6 (Светлый круг)				
Площадь м ²	315,74, 1,3				
Кадастровая стоимость, руб	1196480,25				
Вид права собственности в отношении земельного участка	Иное				
Участник объекта недвижимости	Иванов И.И.				
Категория земель	земли населенных пунктов				
Вид разрешенного использования	для размещения объектов				
Сторона, на которой находится объект	Иванов И.И.				
Объект застройки	Иванов И.И.				
Подушевая норма	Иванов И.И.				

Выписка из ЕГРН земельный участок 62:29:0080010:25

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел фискального
 ФБГУ «ФНП Росреестра»
 по Рязанской области
 г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
 И.О. Назаркина
 Исполнительный отдел
 17.11.2023 9:11:57

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
 ПОДПИСЬЮ
 Свидетельский номер: 308467974b1c01e1107a347c5b6b678
 Идентификатор: Минцифры России, 3043797019830,
 7710568760, RU, 77 Москва, Москва, Большой
 Златоустенский переулок, д. 6, строение 3
 Действителен с: 17 мая 2023 г., 16:02:00
 Действителен до: 10 августа 2023 г., 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



Исполнительный отдел фискального
 ФБГУ «ФНП Росреестра»
 по Рязанской области
 г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
 И.О. Назаркина
 Исполнительный отдел
 17.11.2023 9:11:57

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установлении кадастрового и зарегистрированного права на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированном праве

Кадастровый номер: 62:29:0080010:25

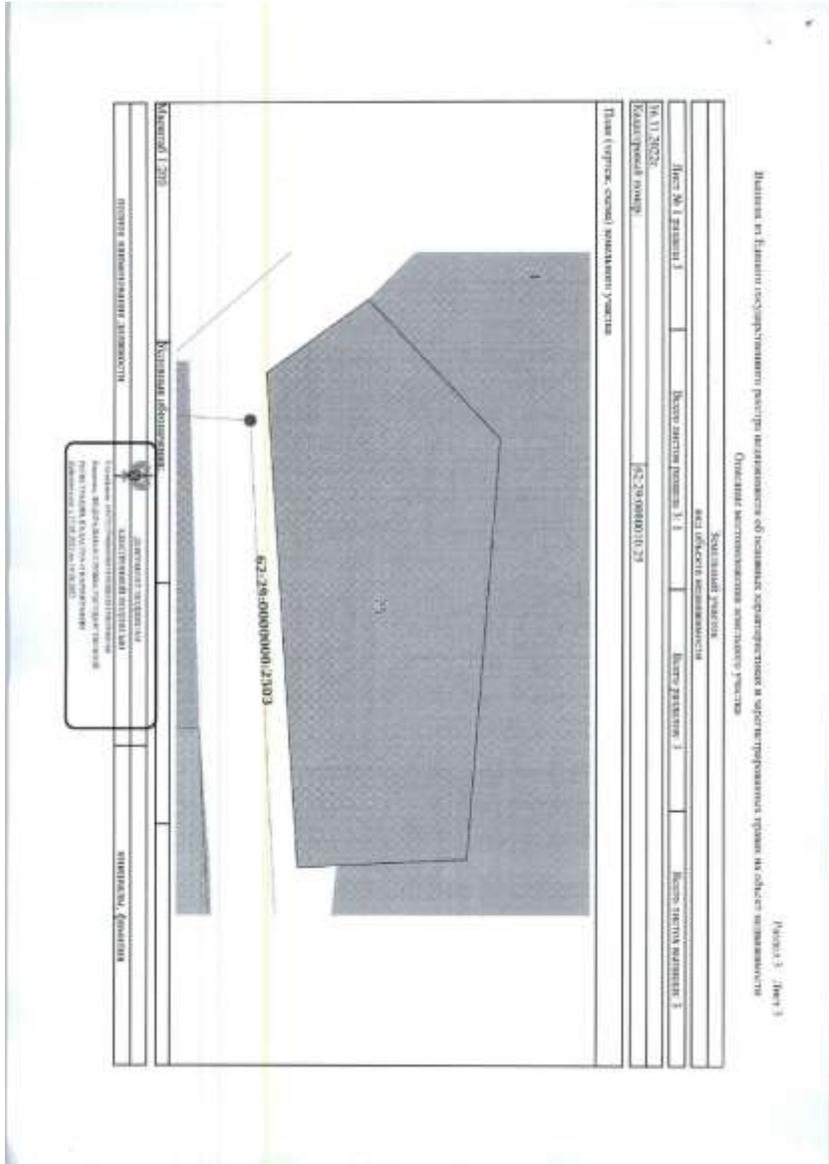
1	Присвоенный кадастровый номер:	1.1	Объектом с ограниченной ответственностью "Термо-гидроэнергетический центр "МАШИНА" ИНН: 021004130
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 62:62:011005067-010 (19.04.2007 16:02:00)
3	Сведения о праве и объекте недвижимости:	3.1	земельный участок
4	Сведения о правообладателе:	4.1	индивидуальный предприниматель
5	Сведения о документе, являющемся основанием для возникновения права:	5.1	договор купли-продажи
6	Сведения о документе, являющемся основанием для прекращения права:	6.1	договор купли-продажи
7	Сведения о документе, являющемся основанием для прекращения права:	7.1	договор купли-продажи
8	Сведения о документе, являющемся основанием для прекращения права:	8.1	договор купли-продажи
9	Сведения о документе, являющемся основанием для прекращения права:	9.1	договор купли-продажи
10	Сведения о документе, являющемся основанием для прекращения права:	10.1	договор купли-продажи

Копии предоставленных документов Заказчика (117/144)

Выписка из ЕГРН земельный участок 62:29:0080010:25

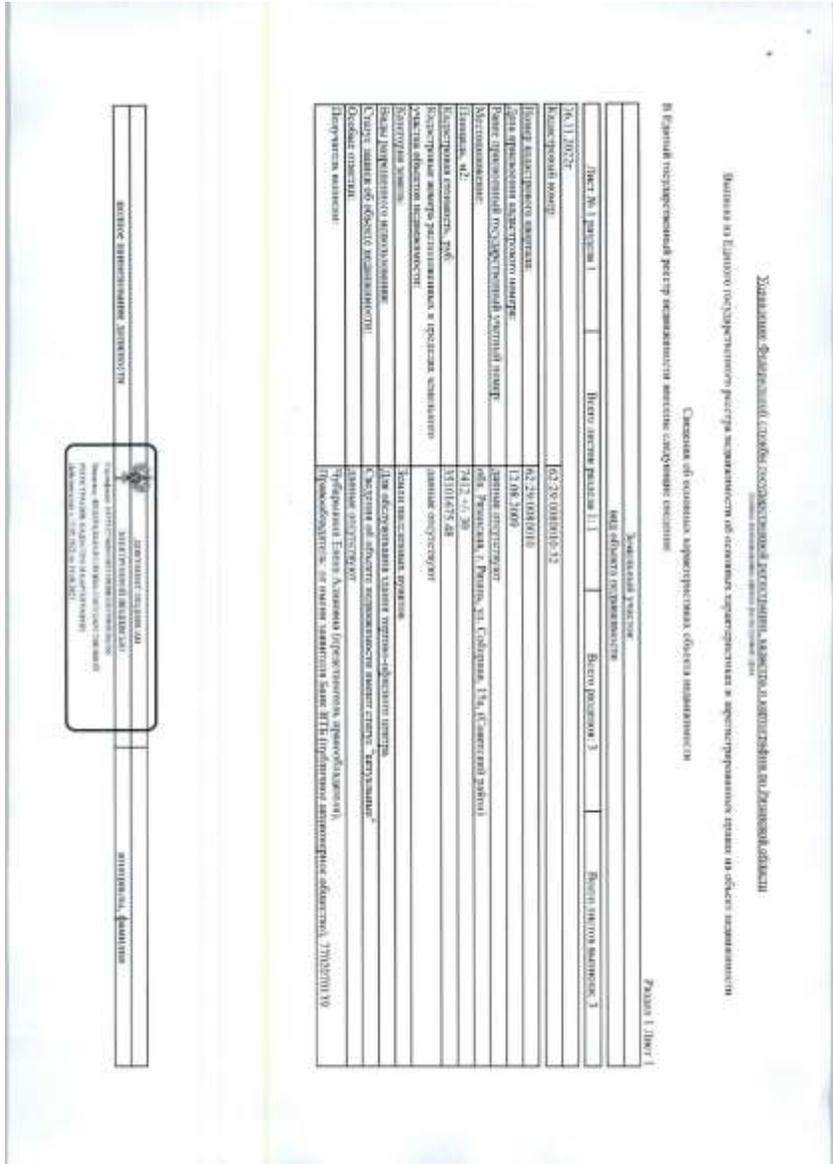
Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Менеджерский отдел фискале
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.О. Иванова
Директор местного отдела
Рязань, ул. Татарская, д. 56
7.11.2023 9:11:57

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН:
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 3054b7974b3c8ba1b074347c5b6b78
Идентификатор: ЖивыеИстории.Росрег., 3047797019830,
7710568760, RU, 77 Москва, Москва, Большой
Златоустовский переулок, д. 6, строение 1
Действителен с: 17 мая 2023 г. 16:02:00
Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ



Копии предоставленных документов Заказчика (118/144)

Выписка из ЕГРН земельный участок 62:29:0080010:32



Выписка из ЕГРН земельный участок 62:29:0080010:32

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
Муниципальный отдел фискала
ФГБУ «ФНП Росреестра»
по Рязанской области
г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
И.о. начальника
Ирина Александровна
Иванова

27.11.2022 9:19:20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ ИЛИ ИДИЕНЦИОННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ
Серийный номер: 3054b7974b3c1e1107a347c4a66a78
Идентификатор: Министерство России, 1047797019830,
7710568760, RU, 77 Москва, Москва, Большой
Запускстинский переулок, д. 6, строение 3
Действителен со: 17 мая 2023 г., 16:02:00
Действителен до: 16 августа 2023 г., 16:02:00
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Объекты недвижимости: земельный участок

Земельный участок

наделенный кадастровым номером

Лист № 1 из листа 1	История владения 1	История владения 1	История владения 1
Кадастровый номер:	62:29:0080010:32		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб: 1:2000

Муниципальное образование: Ленинский район

Муниципальный отдел фискала

И.о. начальника

Ирина Александровна Иванова

История владения 1

История владения 1

История владения 1

Выписка из ЕГРН земельный участок 62:29:0080010:8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости (Сведения о зарегистрированных правах)

Земельный участок
 вид объекта недвижимости
 лист № 1 раздела 2
 кадастровый номер 62:29:0080010:8

Реквизиты документа
 листы 2, лист 3
 кадастровый номер 62:29:0080010:8
 листы 1, 2, 3
 кадастровый номер 62:29:0080010:8

1	Происхождение права	1.1	Объекты с ограниченной ответственностью "Грино-девелопментский центр "МАШИНА"-ИИИ" (ИНН/ОГРН/ОКПО) 62-40-01/003500-139/1910-2001/00350000
2	Дата, номер, дата вступления в силу государственной регистрации права	2.1	Свидетельство № 62-40-01/003500-139/1910-2001/00350000
3	Действительность и обременение объекта недвижимости на зарегистрированных на дату государственной регистрации		на зарегистрированных на дату государственной регистрации
4	Земельный участок, дата и обременение		на дату государственной регистрации
5	Сведения о владельце земельного участка		на дату государственной регистрации
6	Сведения о владельце земельного участка		на дату государственной регистрации
7	Сведения о владельце земельного участка		на дату государственной регистрации
8	Сведения о владельце земельного участка		на дату государственной регистрации
9	Сведения о владельце земельного участка		на дату государственной регистрации
10	Сведения о владельце земельного участка		на дату государственной регистрации

Итого: 10 объектов недвижимости

Итого: 10 объектов недвижимости

Выписка получена из ФГИС ЕГРН
 Межрайонный отдел Формы
 ФГБУ «ФКП Росреестра»
 по Рязанской области
 г. Рязань, ул. Татарская, д. 56
 И.О. Иванильева
 Исполнительный отдел

Ирина Леоновна
 17.11.2022 9:13:51

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 УСПЕШНОЙ КЛИЕНТИЗИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
 ПОДПИСЬЮ

Серийный номер: 309440707405861607834473465678
 Надатель: Министерство России, 1047797019830,
 7705683760, ЯС, 77 Москва, Москва, Большой
 Бутковский переулок, д. 6, строение 1
 Действителен с: 17 мая 2022 г. 16:02:00
 Действителен по: 10 августа 2023 г. 16:02:00
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Технический паспорт на нежилое здание торгового центра «Малина»

КОПИЯ

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

торгово-офисное

Адрес (местонахождение) объекта учета:

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

Сведения о праве собственности на недвижимый объект и ОИП

Инвентарный номер	21694
Кадастровый номер	

Данные о праве собственности на недвижимый объект и сведения о владельце
в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРОЕО)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	61:01:002:000216940
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОЕО)	22.09.2008

Паспорт составлен в соответствии с: 25 апреля 2011 г.



 Сафонов Н.В.

1. Сведения о принадлежности

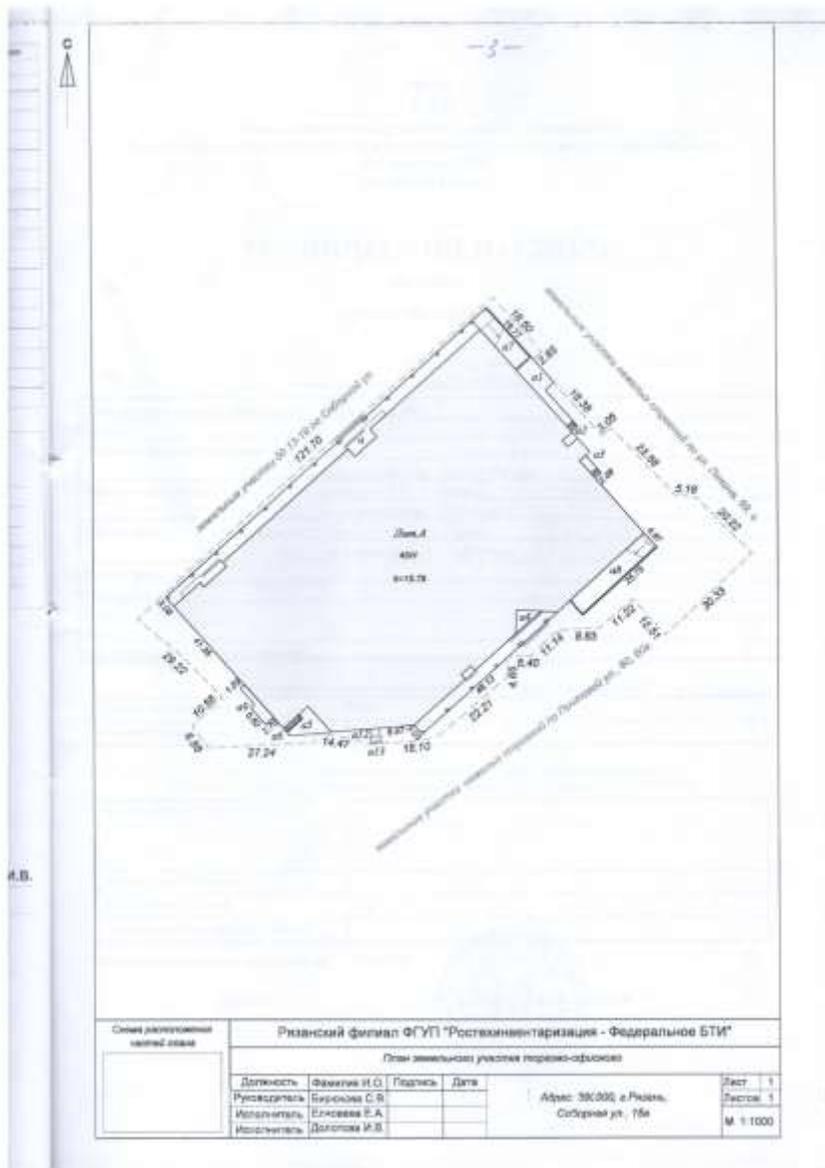
№	Субъект права для граждан - физлица или, государственный, муниципальный или юридический лиц - на праве	Держатель, зарегистрированный право собственности: фамилия, имя, отчество	Дата (год, месяц)
---	--	---	-------------------

2. Экспликация площади земельного участка

№ участка	№ документа на право собственности	В том числе:		Площадь участка							Площадь помещений			
		земельный участок	иные объекты	земельный участок	подземный объект (объем)									
0041.0	0041.0	7127.2	1000.8											

3. Описание зданий и сооружений

Инвентарный номер	Наименование	на территории объекта			характеристики конструктивных элементов					
		этаж. и	этаж. и	этаж. и	фундамент	стены	перегородки	крыша	полы	
А	торгово-офисный центр				7127.2	монолитный железобетонный	кирпич	кирпич	металл	бетонно-песчаный



№

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 предоставленном техническом плане и кадастровом плане территории

Инвентарный номер	21694
Кадастровый номер	

Источники сведений о государственном техническом учете и оценке зданий в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН/ЕГРЗ)

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

Паспорт составлен по состоянию на 25.04.2011

Директор
М.П.

Савинин И.В.

1.2. 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, настил _____
 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 квартир: **0 кв.м.**
 Площадь квартир: **0 кв.м.** и т.ч. 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														
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	площадь	В помещениях с круглогодичной системой отопления						Итоговая площадь квартир расположена																	
		общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	в многоквартирных этажах						в отдельных этажах											
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

Дет

№ п/п
1
1
2
3
4
5
6
7
8
9

2.2. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера: **A** Число этажей: **4**

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	монокрипный железобетонный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	блоки утеплитель	
3	Перегородки	карпичные, стальные	
4	Перегородки	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)

Квартиры Канализация	Центральные										Дачные и другие																
	Центральные										Дачные и другие																
	От 1300		От 1400		От 1500		От 1600		От 1700		От 1800		От 1900		От 2000		От 2100		От 2200								
	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр	на площади	на кв. метр							
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

Каталог № _____
 Инвент № **21694**
 Шафр (ФОНС) _____

Общие сведения

Серия, тип проекта _____
 Год постройки: **2008** перепрофилирован в _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей: **4**
 Кроме того, имеется подвал _____
 Число лестниц: _____ из 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:

№ п/п по плану	Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения		
		Жилых квартир	Жилых комнат		Количество		Жилая площадь
					Жил. кварт.	Жил. ком.	
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						
Из общего числа жилой площади находится:							
6	а) в мансардах						
	б) в подвалах						
	в) в цокольных этажах						
	г) в бараках						

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

№ п/п по плану	Квартиры	Число квартир	Из общей площади	Текущие изменения	
				Число квартир	Из общей площади
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.**

№ п/п	Классификация помещения	Основания		Вспомогат.		Текущие изменения			
		Общая	Аренда	Общая	Аренда	Основания		Вспомогат.	
						Общая	Аренда	Общая	Аренда
1	Жилая в нежил. помещениях	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Торговая								
3	Производственная								
4	Складская								
5	Бытовое обслуживание								
6	Гаражи								
7	Учебно-научная								
8	Объекты питания								
9	Школьные								
10	Учебно-наука								
11	Лекарно-санитарная								
12	Культ. просветит.								
13	Творческ. и спорт. объекты								
14	Гаражно-мастерские								
15	Гаражи	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	Учебно-научная						
	а) общежития контора						
	б) комнаты детских, детских и др.						
2	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3	Гаражи						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплотрассы						
7	Гаражи						
	в том числе на праве						
	на праве собственности						
Итого:							

Дата ввода: 23.04.2011

Благоустройство полезной площади

Дата ввода	Виды работ	О т о п л е н и е											Гармаже	Гаражи	Мультирум	Лест.	Наружные	Наружные	
		Центральное						В о з в м											
		в котельной	в подвале	в чердаке	в других помещениях														
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 здания, пристройки	Формулы для подсчета площадей по натурному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Строительный объем, куб.м	
A	основное строение	$41,26 \times 3,42 + 50,32 + 63,00 \times 2 + 16,50 - 7,78 \times 1,41 + 63,66 \times 34,47 - 1,83 \times 3,38 + 163,98 + 66,71 \times 2 + 4,33 + 168,71 + 66,88 \times 2 + 7,54 - 7,48 \times 2,54 + 33,37 \times 66,65 - 3,48 \times 2,88 - 3,81 \times 24,48$	6278,8	6276,8	4,12	25888
A	лестнич.	$(95,07 + 47,01) \times 2 + 25,20 + 11,08 \times 0,10 + 88,97 \times 84,53 - 6,88 \times 7,77 - 8,10 \times 0,37 - 0,23 \times 0,10 + 4,99 \times 3,29 - 24,60 \times 8,40 - 4,88 \times 18,88 - 6,00 \times 11,00 - 8,32 \times 7,78 - 0,30 \times 0,80 - 5,28 \times 0,31 + 0,14 \times 0,30 - 0,32 \times 1,48$	8808,5	3,32	22888	
A	2 этаж	$(47,31 + 66,30) \times 2 + 25,20 + 89,40 \times 80,01 - 3,41 \times 31,20 + (8,00 + 1,79) \times 2 + 1,79 \times 2 + (2,28 + 1,85) \times 2 + 10 \times 2 + (1,70 + 1,84) \times 2 + 0,10 + (1,87 + 1,75) \times 2 + 8,10 + (8,20 + 1,79) \times 2 + 1,70 + 1,56 \times 2 + 0,10 + (1,80 + 2,03) \times 2 + 0,10$	8808,4	3,89	26882	
A	3 этаж	$(47,31 + 66,30) \times 2 + 25,20 + 89,40 \times 80,01 - 3,41 \times 31,20 + (8,00 + 1,79) \times 2 + 1,79 \times 2 + (2,28 + 1,85) \times 2 + 10 \times 2 + (1,70 + 1,84) \times 2 + 0,10 + (1,87 + 1,75) \times 2 + 8,10 + (8,20 + 1,79) \times 2 + 1,70 + 1,56 \times 2 + 0,10 + (1,80 + 2,03) \times 2 + 0,10$	8808,4	3,89	26882	
A	4 этаж	$3,42 \times 6,00 + 3,15 \times 2,74 + 2,59 \times 2,50 + 29,20 \times 10,20 + 11,52 \times 34,80 + 34,70 \times 8,18 + (34,70 + 31,71) \times 2 + 8,39 + 26,67 \times 31,71 + 26,30 \times 26,85 - 3,85 \times 9,14$	3276,1	3,89	12721	
B	крыльцо	$3,08 \times 104,86 + (9,22) \times 2 + 5,75 + 213 \times 1,04 \times 0,33 \times 2$	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	$(34,87 + 46,13) \times 2 + 8,03 + 1/2 \times 6,10 \times 6,07 + (9,33 + 8,12) \times 2 + 0,75 + 2 \times 1,05 \times 0,23 \times 2$	147,5	147,5		
B5	крыльцо	$(4,01 + 8,86) \times 2 + 8,42 + 1,49 \times 3,32$	46,7	46,7		
B6	крыльцо	$9,32 \times 1,48$	7,8	7,8		
		$3,10 \times 1,16$	3,6	3,6		
B7	въезд в подвал	$16,37 \times 5,01$	84,0	84,0		
		$2,09 \times 7,93 + 8,74 \times 4,61$	33,3	33,3		

Копии предоставленных документов Заказчика (130/144)

№	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена	Сумма
№8	плытк в подвал	25,95*4,87	126,4	126,4	
№8	плытк в подвал	7,77*6,96	46,2		
№9	плытк в подвал	3,79*5,62+5,38*1,63	23,3	23,3	
№10	турсак	5,98*20,58+8,52*2,82+(2,82+0,12)+8,96/(2*14)+8,9-26,56-8,52)	211,7	3,94	799
№12	коридор	2,86*2,18	4,3	4,3	2,48 18
№13	крыльцо	3,18*1,55	6,4	6,4	
Застрахован под зданием:			7437,2	Объем: 116668	

Описание конструктивных элементов и определение износа

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (обвал, трещины, гниль и т.д.)	Удельные веса конструктивных элементов	Площадь в м ²	Удельный вес конструктивных элементов с отделкой	Износ в %	Процент износа по уд. весу элементов
1	Фундамент	монокрипильный железобетонный		4	4	0	0	
2	А. Тщательный и внутреннее капитальное строение Б. Перегородки	блок утеплителей		15	15	0	0	
		картонные стеновые						
3	Перегородки	чистовые шп		22	22	0	0	
		аккуратные шп						
		подвальные шп						
4	Крыша	металл		8	8	0	0	
5	Полы	бетонные плиты		9	9	0	0	
6	Окна	алюминиевые		11	11	0	0	
		деревянные/металлические						
7	Наружн. отделка архитектур. оформл. Внутренн. отделка	штукатурка, покраска		6	6	0	0	
		штукатурка, покраска						
8	Сметочно-электротехнические работы	Центр оплечивания	+	22	22	0	0	
		Панель оплечивания	+					
		Водопровод	+					
		Электроснабжение	+					
		Радиот	+					
		Телефон	+					
		Телевидение	+					
		ванна с ванной	+					
		с душевой кабиной	+					
		с горячим водоснабжением	+					
		Вентиляция	+					
Газоснабжение	+							
Мусоропровод	+							
Лифты	+							
Санитария	+							
9	Разные работы	прочие		3	3	0	0	
Итого:				100	100,00	0,00	0,00	
Процент износа, приведенный к 100							0	

Копии предоставленных документов Заказчика (131/144)

Наименование конструктивных элементов		а10 - терраса		Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес в смете
Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)						
Фундамент				18		
Напольные слои				23		
Полосы/полы				14		
Крыша				17		
Полы	плиты			19	1	19
Стеклопакеты						
Стеклопакеты						
Строительные работы	укрепление			6	1	6
Напольные слои	электричество			2		
Прочие работы	прочие работы			1	1	1
Итого				100		26

Наименование конструктивных элементов		а12 - коридор		Удельный вес по таблице	Порядок	Удельный вес в смете
Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)						
Фундамент	бетонный			18	1	18
Напольные слои	металлический паркет			23	1	23
Полосы/полы						
Крыша	деревянные			14	1	14
Крыша	алюмин			17	1	17
Полы	плиты			19	1	19
Стеклопакеты						
Стеклопакеты						
Строительные работы	навеска			6	1	6
Напольные слои	электричество			2	1	2
Прочие работы	прочие			1	1	1
Итого				100		100

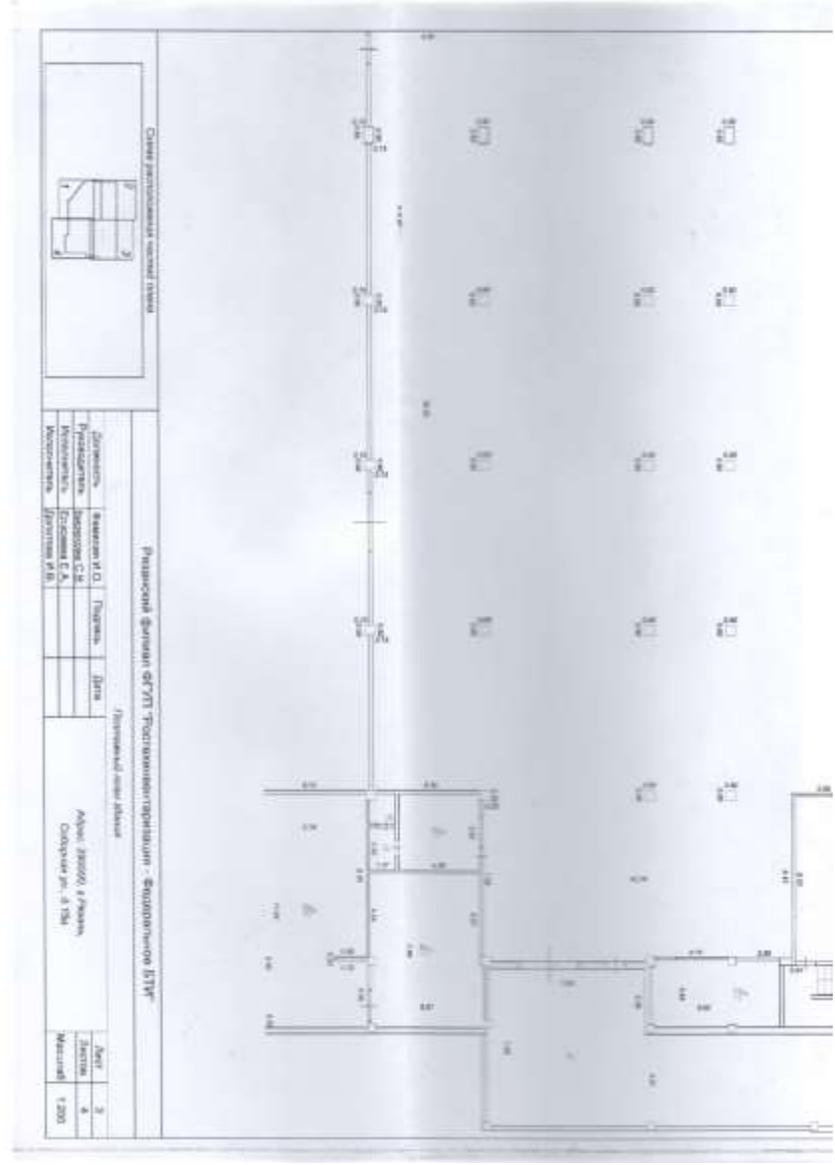
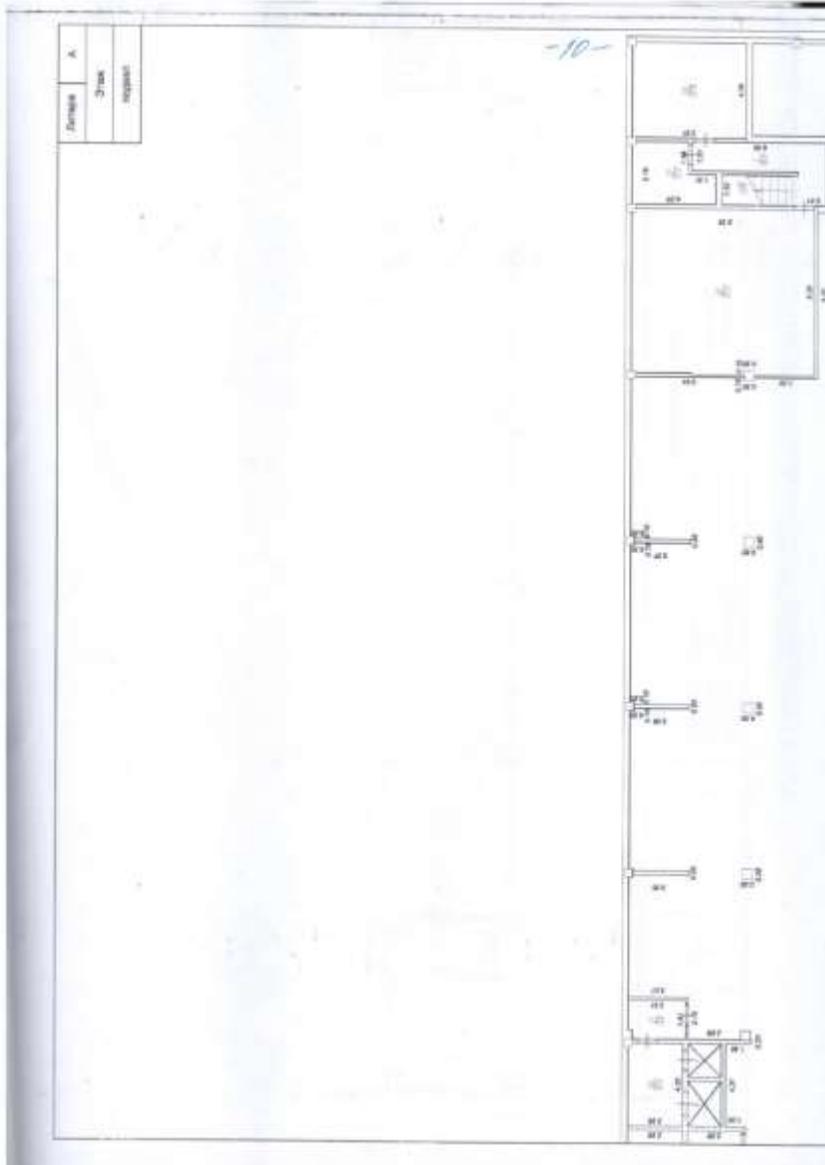
Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части здания и пристроек

Перевод в стоимость в коэффициентах

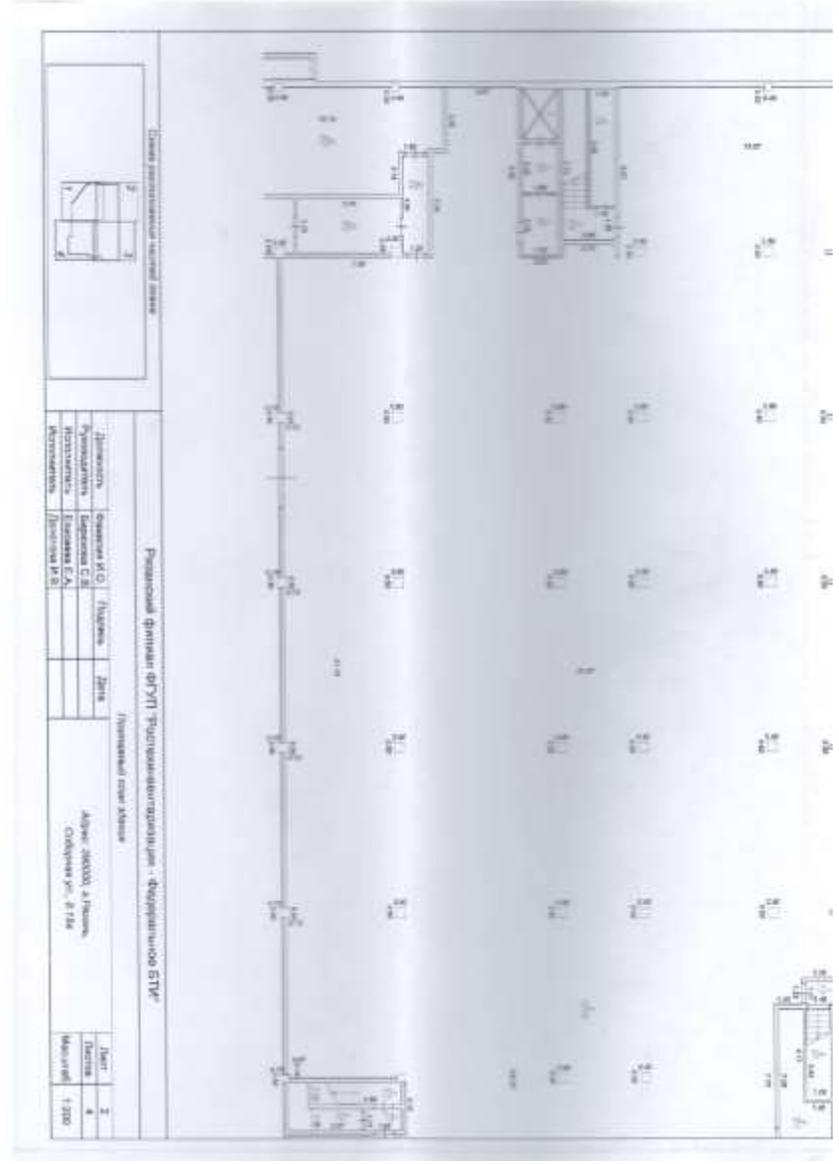
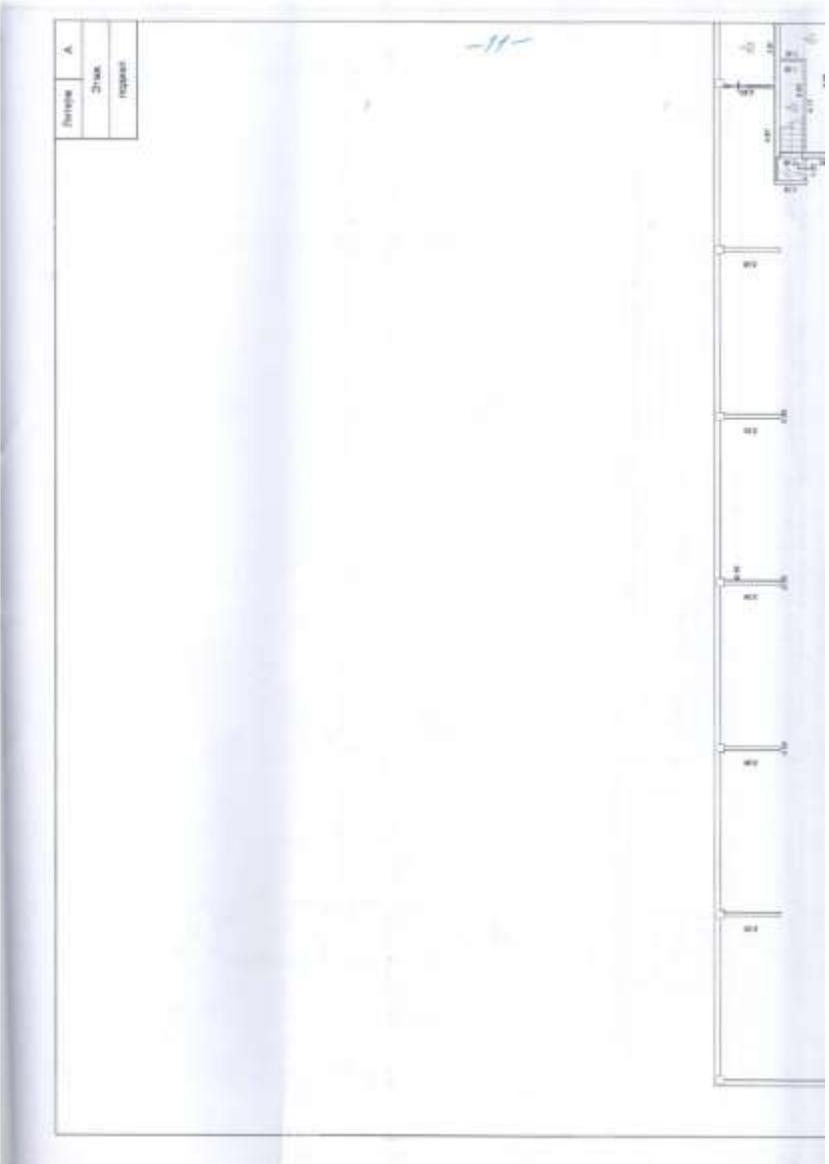
Наименование строений и пристроек	№ таблицы	№ таблицы	Сумма по таблице	Удельный вес строений	Перевод в стоимость в коэффициентах										Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость		
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				11	12
основное строение	33	3	17,1	1,0	1,00	17,1	114 920	1968132	0	1968132									
терраса	28	156	17,9	3,06	6,26	4,42	211,1	933	0	933									
коридор	28	156	17,8	1,6	1,00	17,0	4,3	73	0	73									
Всего								1968138		1968138									

Грунт/изменения вносны

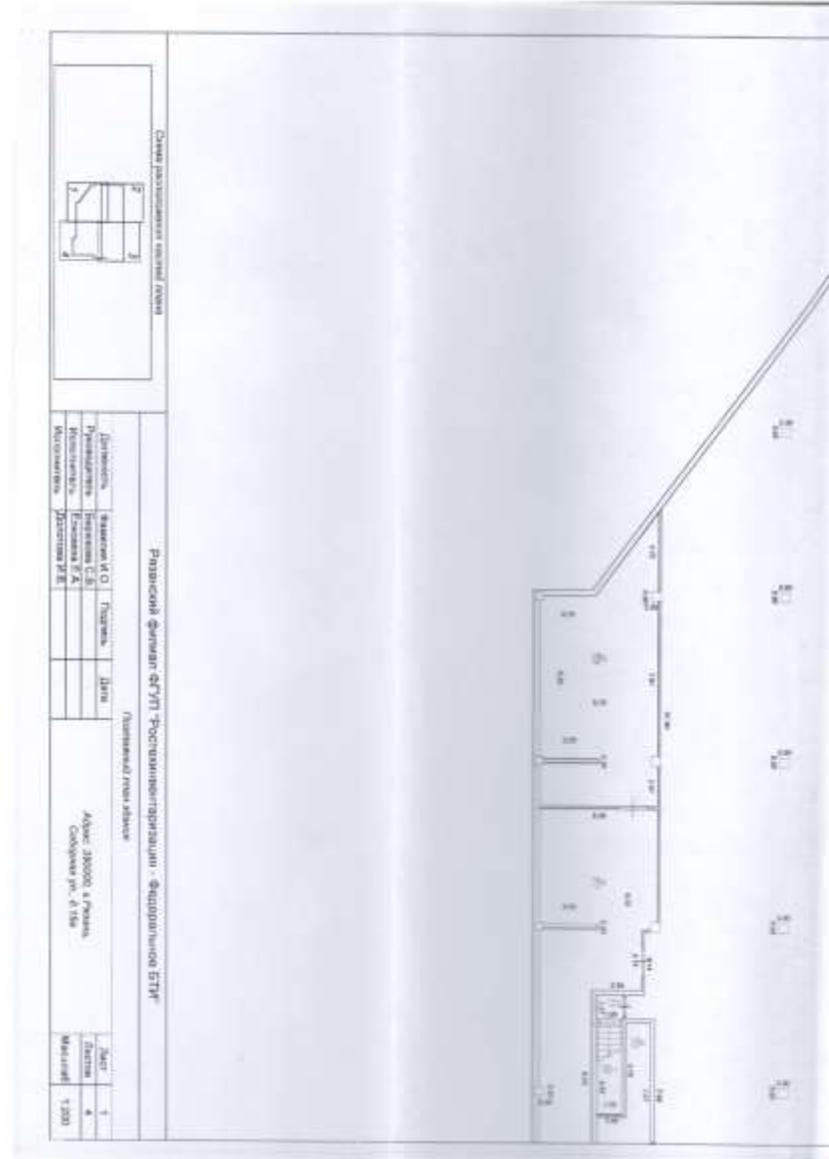
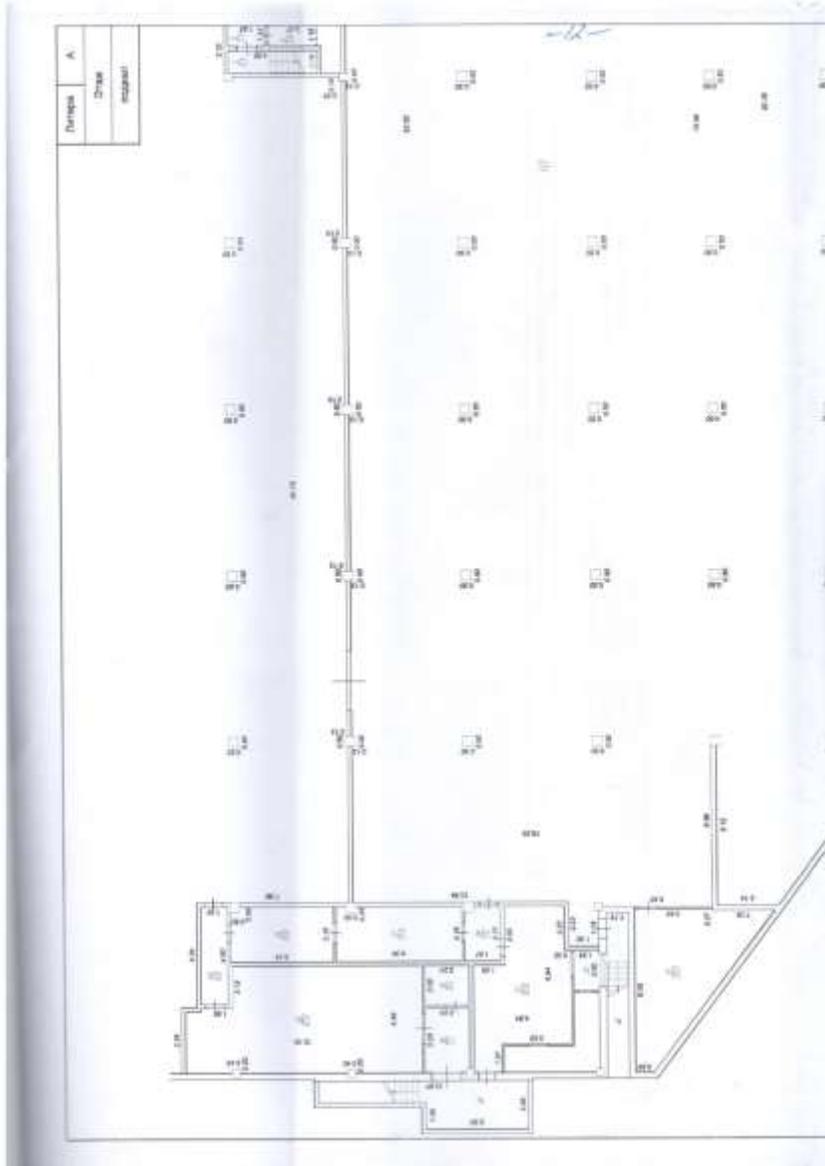
Работы выполнены	25.04.2011			
Инвентаризатор				
Проверил бригадир				

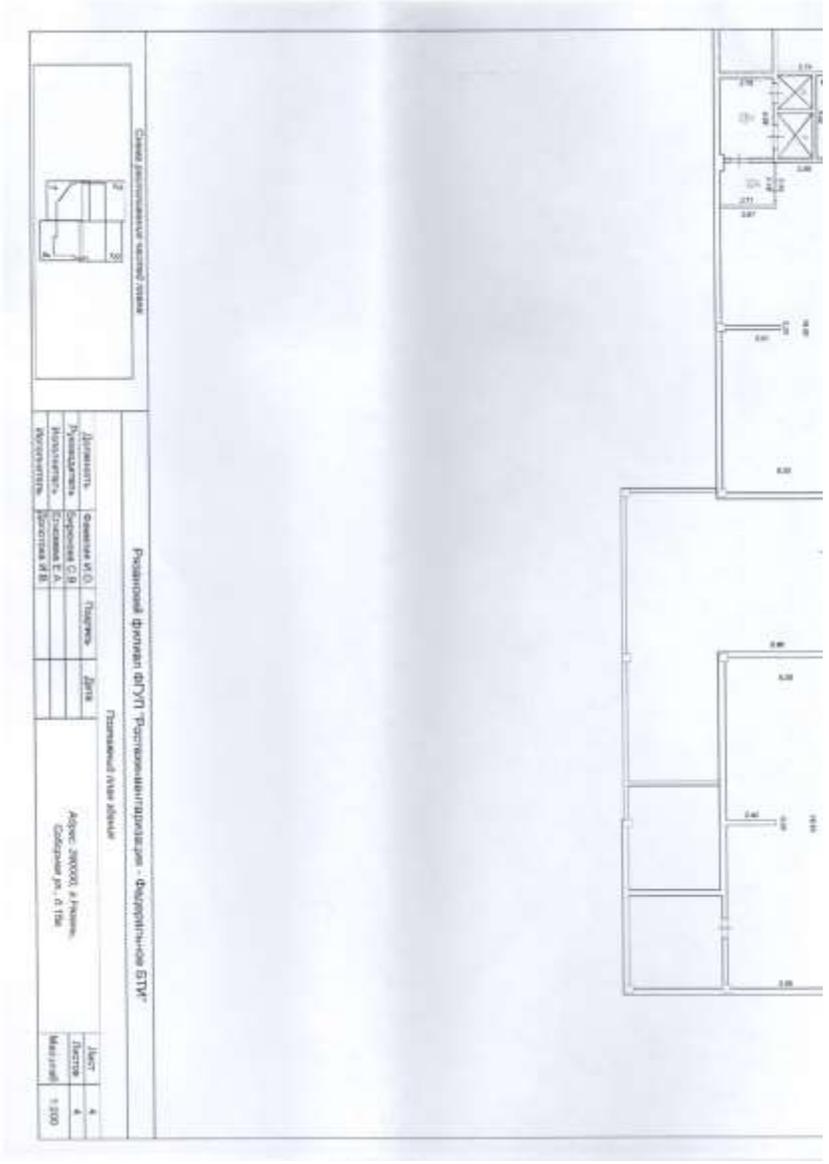
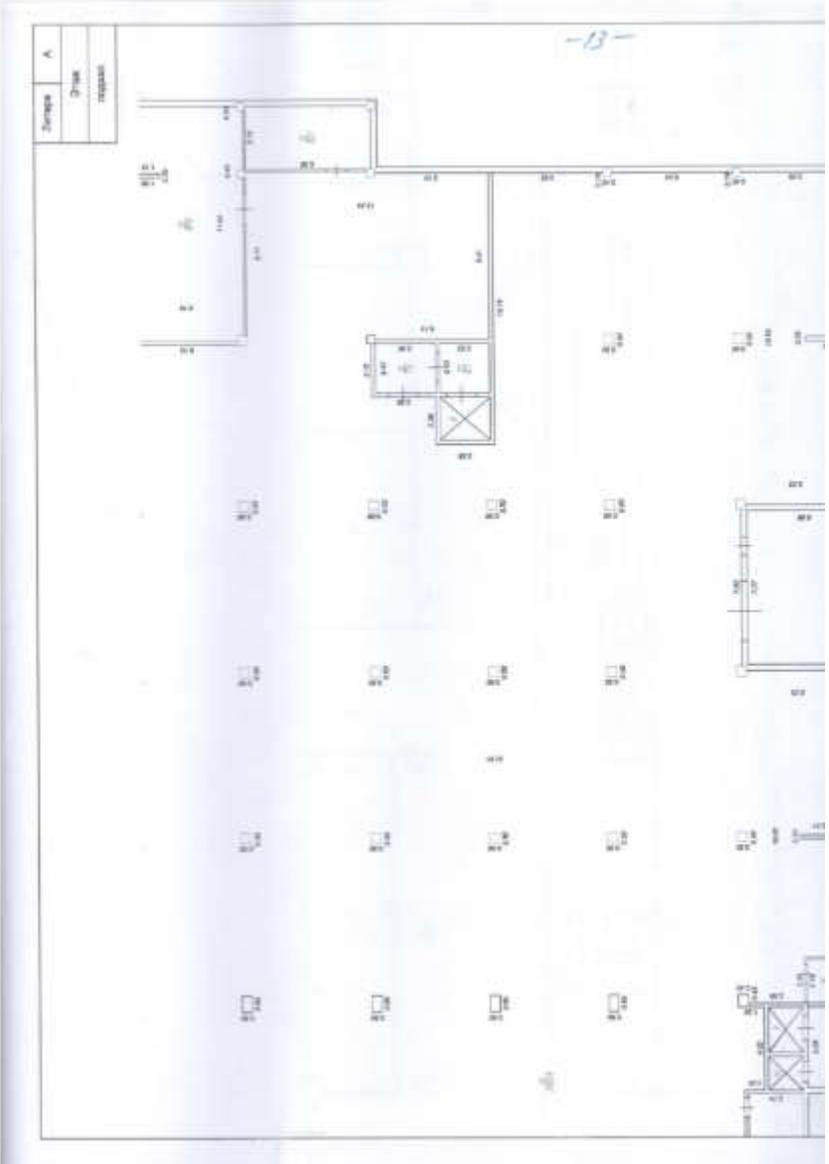


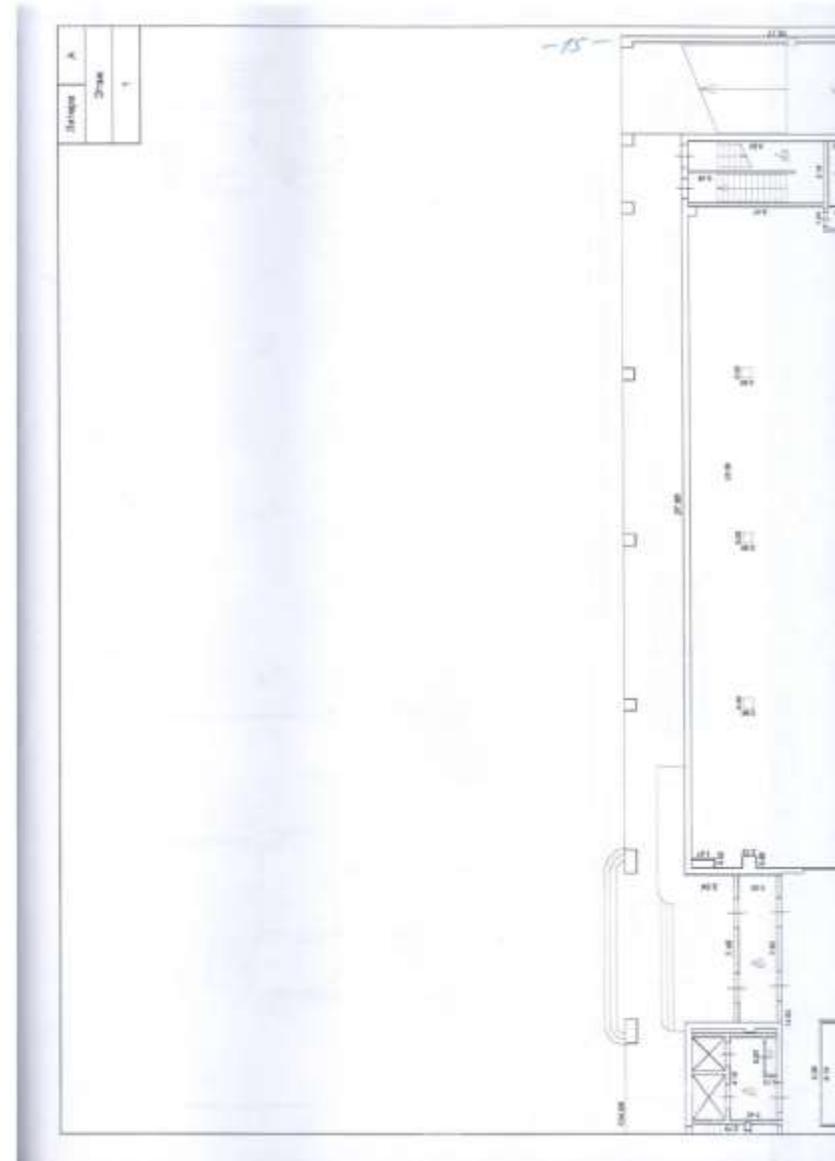
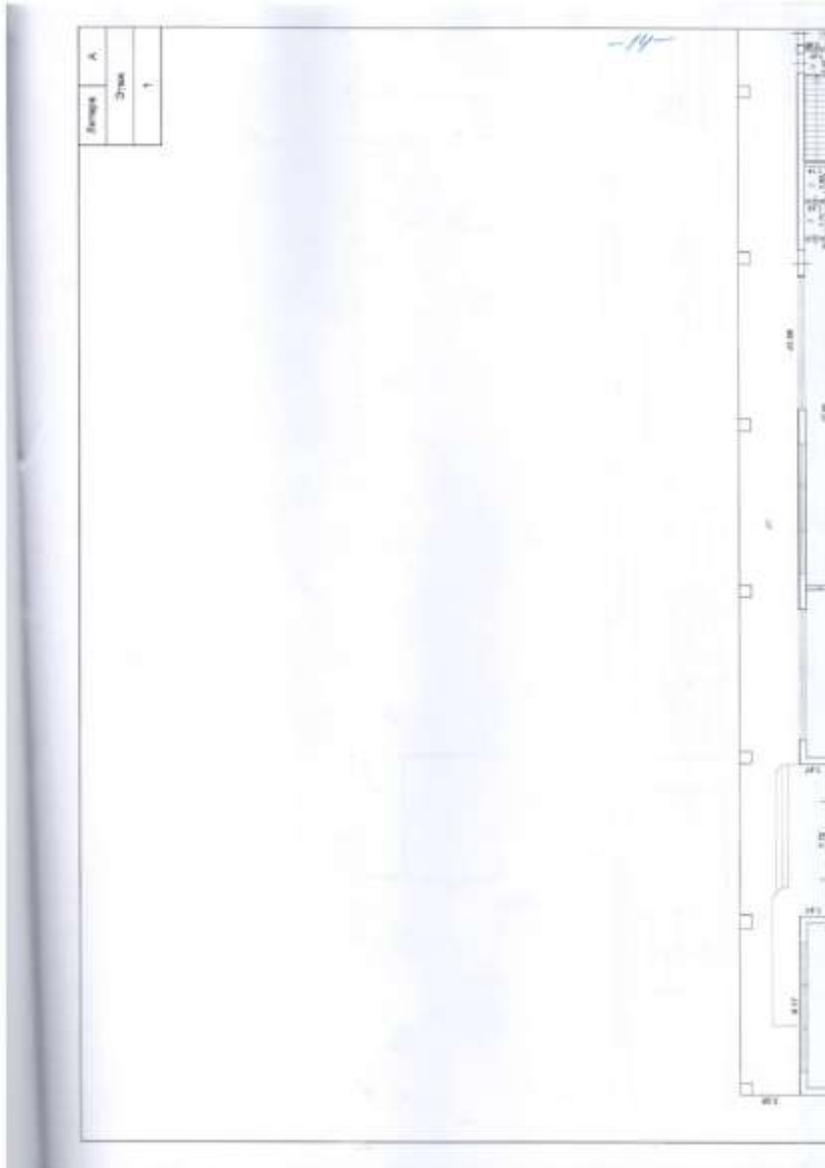
Копии предоставленных документов Заказчика (133/144)

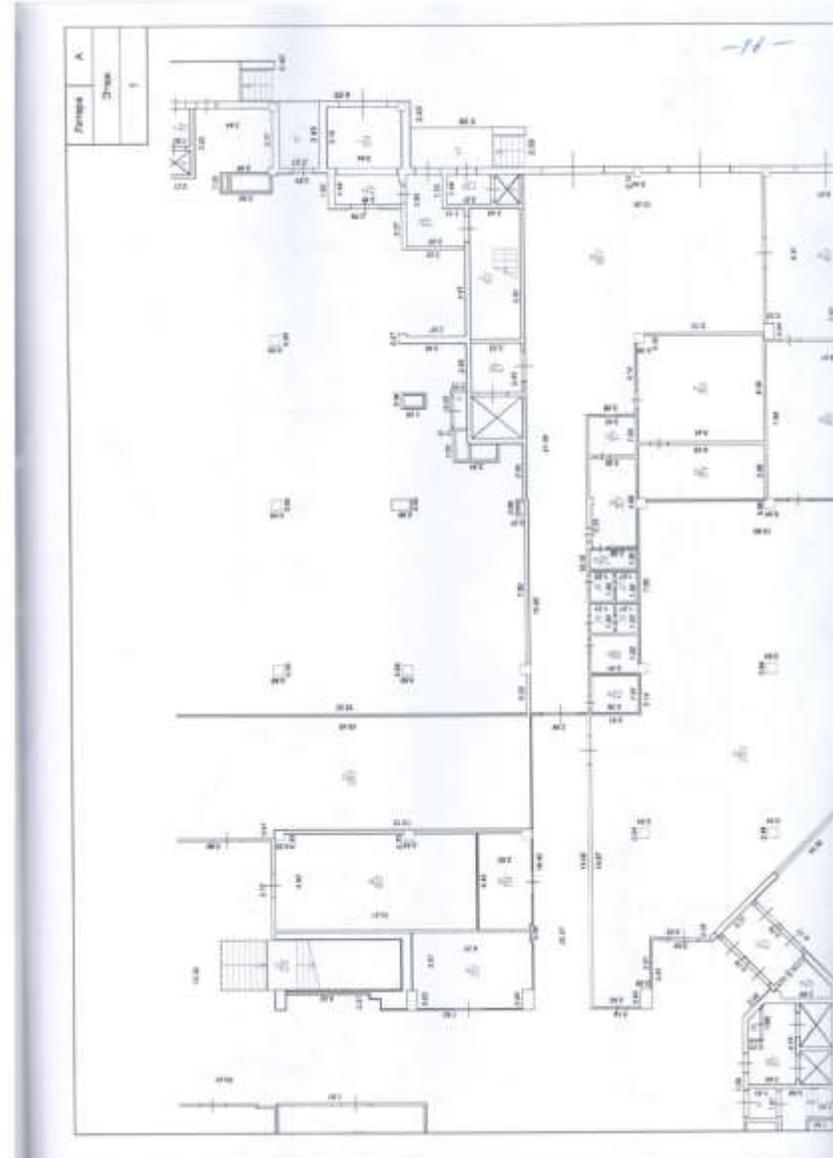
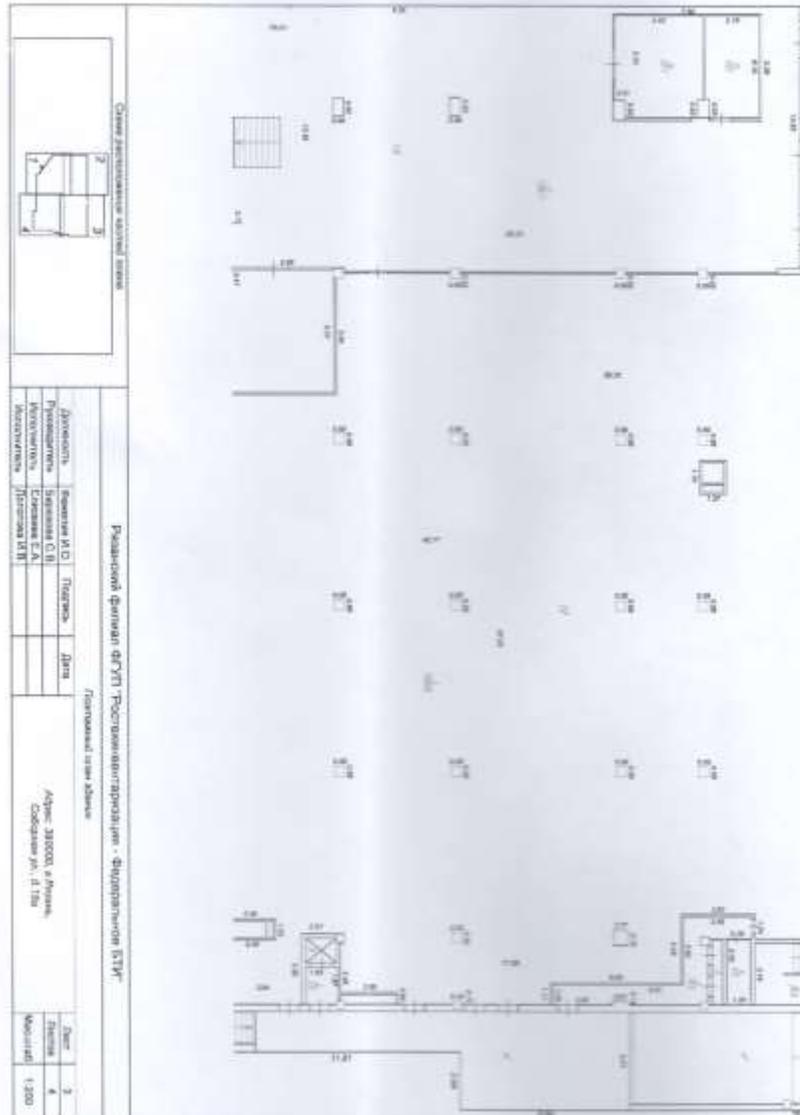


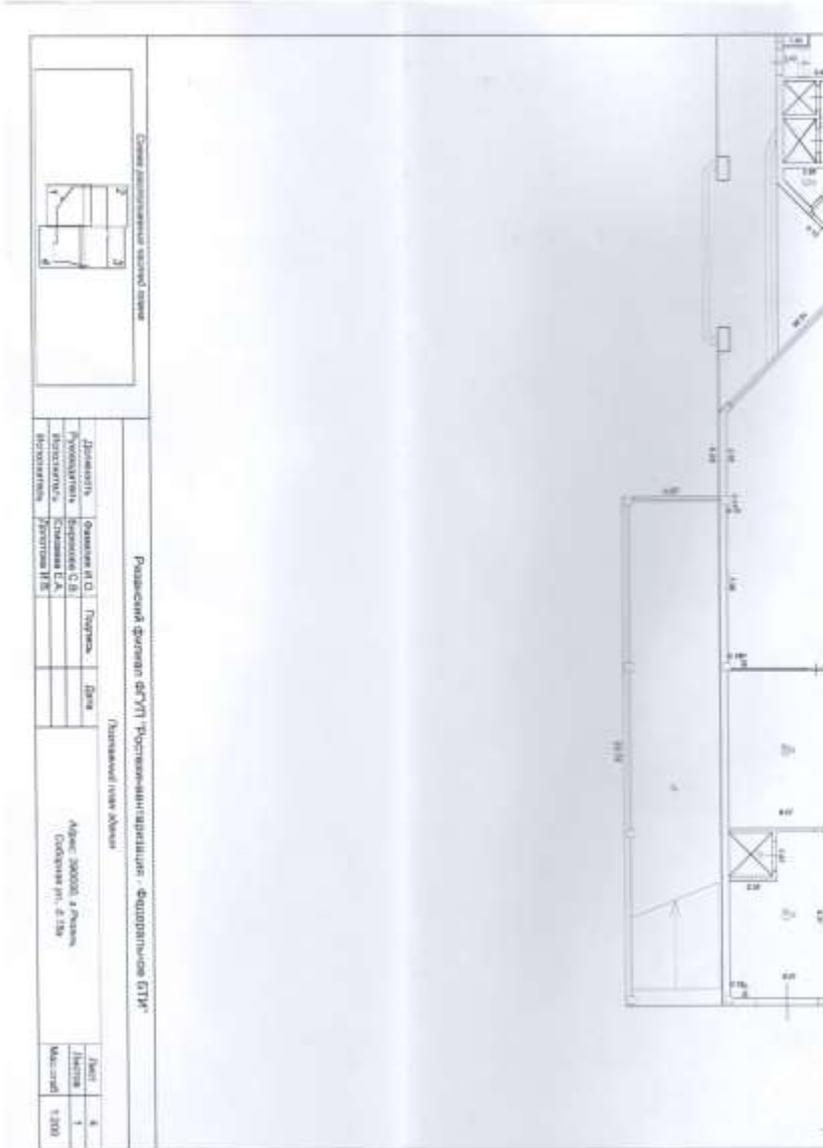
Копии предоставленных документов Заказчика (134/144)

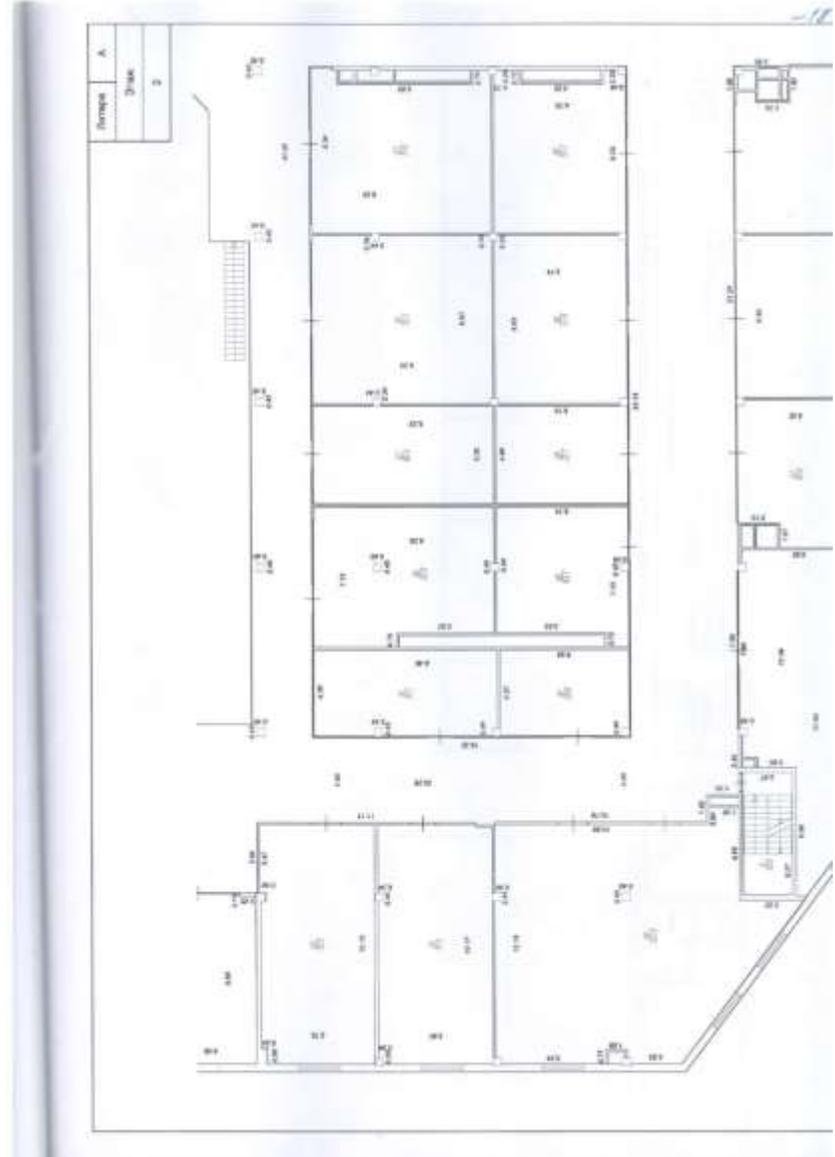
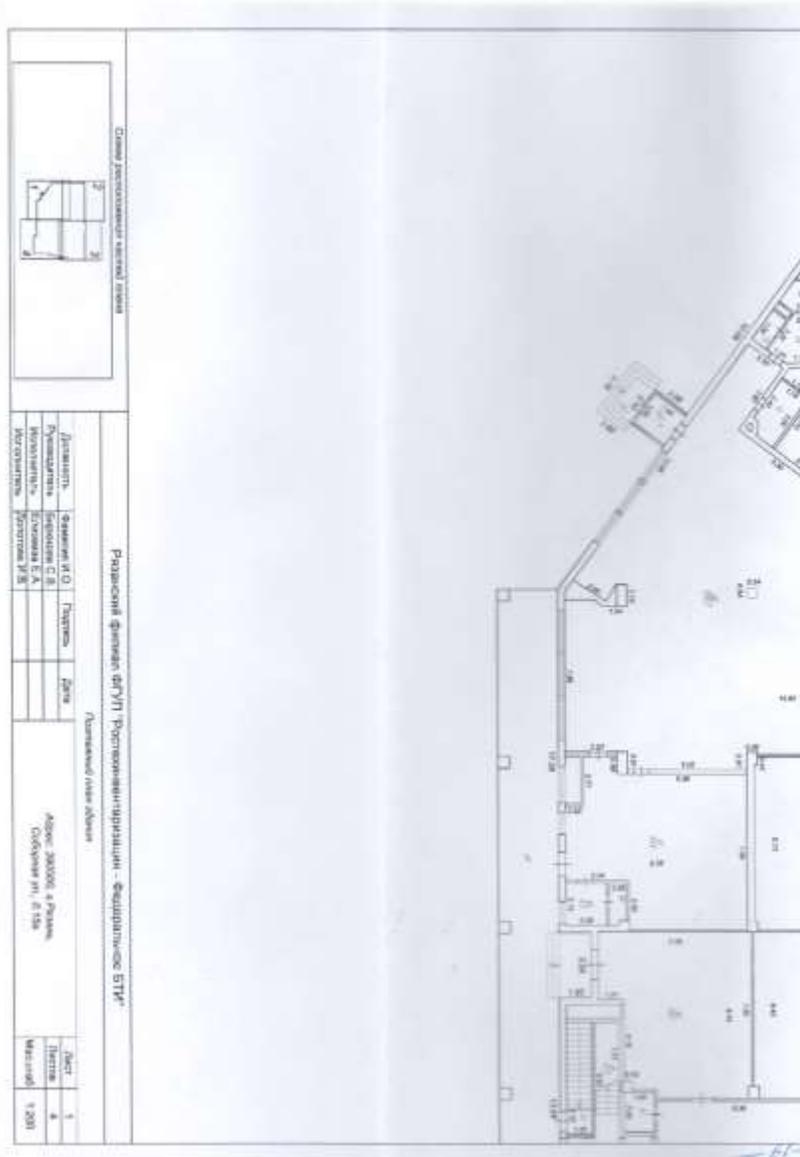


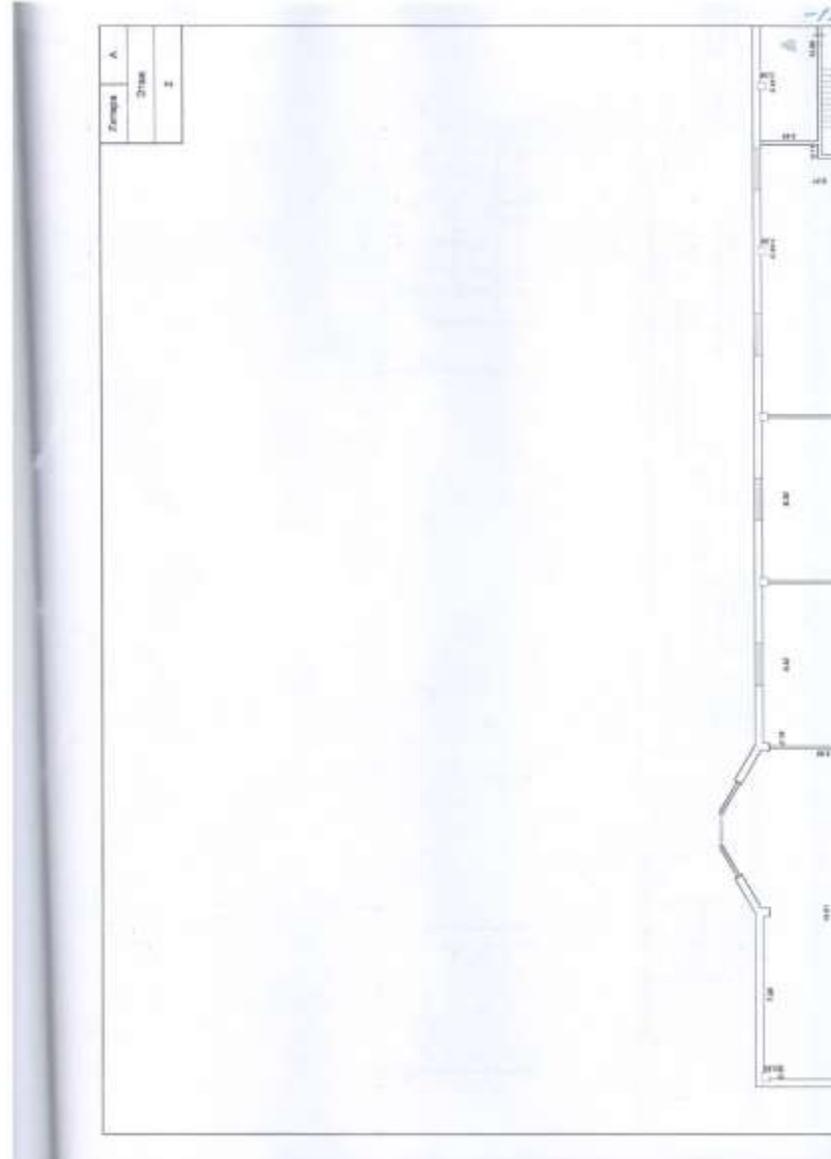
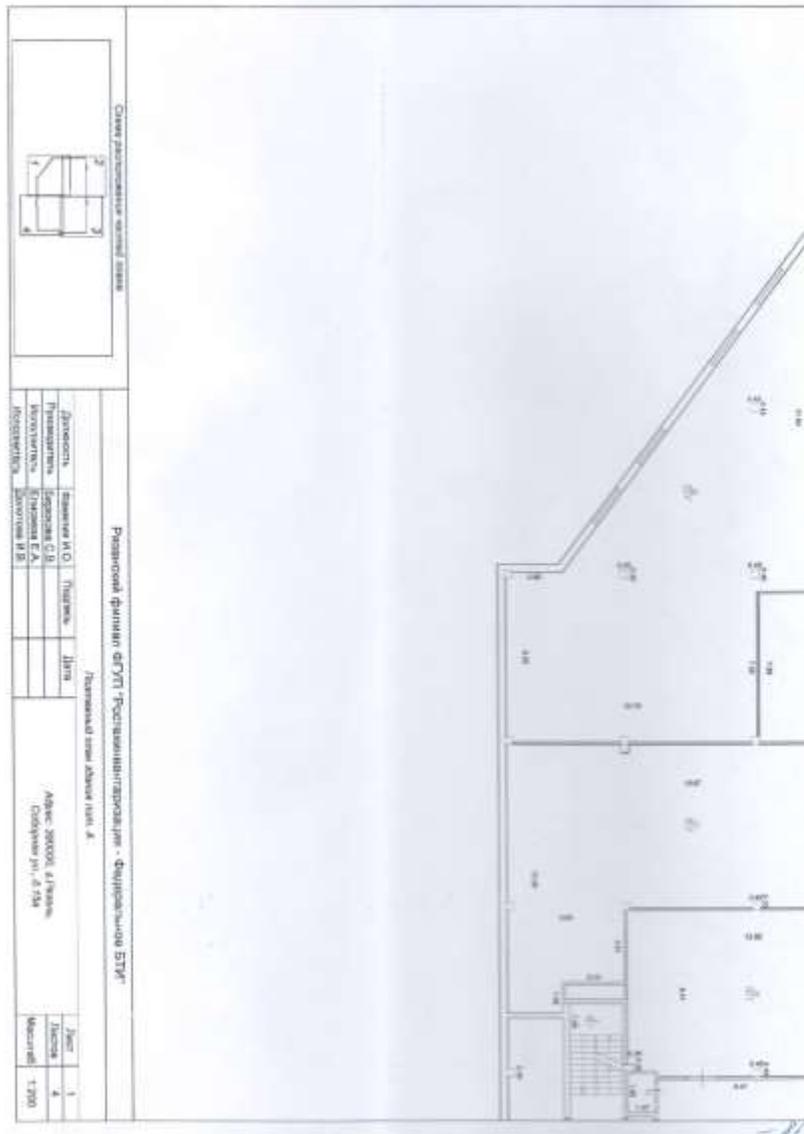


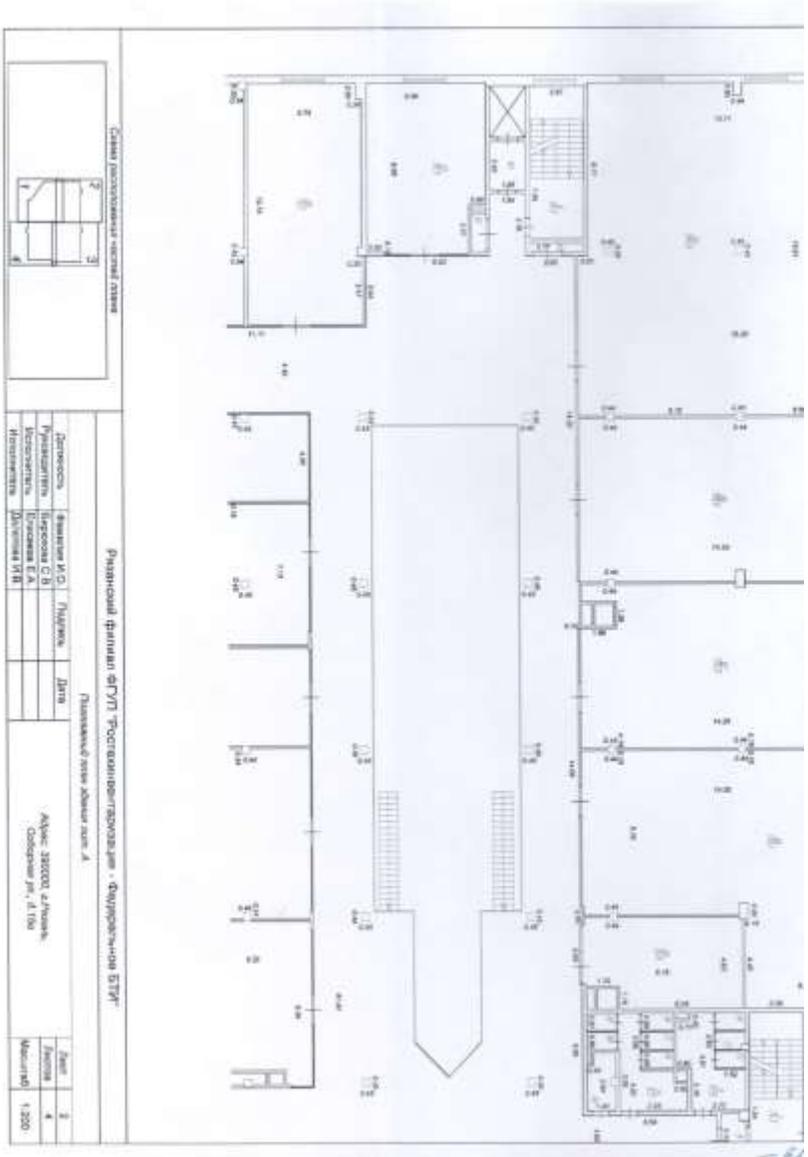












НА ФИРМЕННОМ БЛАНКЕ КОМПАНИИ

СПРАВКА

О предоставлении расчета фактических доходов и операционных расходов, которые несет собственник здания ТРЦ «МАЛДИНА», расположенного по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а. Процент возмещения арендаторами коммунальных расходов составляет 77%. Доходы от платной парковки составляют 915 000 руб. в месяц, с НДС, а доходы от рекламы – 71 (00) руб. в месяц, с НДС.

Регистр договоров аренды по состоянию на 26.09.2022 г.

Table with columns: Арендатор, Номер/дата договора, Площадь арендуемой площади, кв. м, Срок аренды, фактические расходы на аренду, Тендерная цена, Закупочная цена, Ежемесячная арендная плата. Rows list various tenants like Агеева С.В., Абулханов А.И., and others.

Копии предоставленных документов Заказчика (142/144)

Операционные расходы по ТЦ «Малнина» по состоянию на 26.09.2022 г.

РАСХОД	кв.р.22	июл.22	авг.22	сентяб.22	окт.22	янг.22
Налог	4 400 281	4 198 859	4 248 743	4 872 308	5 842 312	6 087 010
Итого	309 448	301 682	306 268	271 289	325 492	329 651
Итого	1 131 461	1 114 667	1 144 461	1 000 112	1 213 582	1 295 483
ОРС-Ц, ПИФ	1 066 308	1 060 215	1 061 807	1 070 977	1 201 910	1 295 168
ФОНТ	1 002 856	996 901	1 064 238	992 203	1 099 658	1 070 497
Содержание здания	3 021 577	2 833 476	2 811 437	3 542 016	4 352 362	4 220 062
ТО лифтовой системы	56 620	56 620	56 620	56 620	56 620	56 620
ТО лифтов	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000
ТО парковки	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
ТО электр. оборудования		6 600			74 186	
ТО стальной дом. инженерии	426 400	426 400	426 400	426 400	426 400	426 400
лифтинг	416 800	304 900	320 764	339 900	379 900	379 900
открыта планировка, проходы	41 600	41 600	41 600	41 600	44 308	41 600
Легковые автомобили	1 590 760	1 547 295	1 651 686	2 400 034	2 786 877	3 089 028
Транспортные услуги ТЦ	242 278	146 666	90 799	17 964	2 007	2 985
Ремонтные работы и услуги	55 988	70 214	73 146	75 531	79 051	77 528
Вывоз мусора	105 031	105 031	105 031	105 031	109 071	109 071
Аренд. расходов. консьержа	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Супplies и услуги	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Охрана ТЦ	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Ремонт	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
SMM	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Расходы офиса	36 800	36 800	36 800	36 800	36 800	36 800
Связь, интернет, телефония и пр.	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
сопровождение сайта	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
KPIA	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800

Налоговые расходы по ТЦ «Малнина» по состоянию на 26.09.2022 г.

№	Наименование	Квартальный номер	Адрес	Назначение	Этаж	Площадь (кв.м)	Квартальная стоимость - 2021	Квартальная стоимость - по состоянию на 09.09.22	Наим. на имущество
ТПЦ									
1	Нежилое помещение Н1	62:29:0080010:84	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	1	1 473,4	67 726 437	67 726 437	1 344 429
2	Нежилое помещение Н2	62:29:0080010:85	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	1	307,4	14 130 975	14 130 975	2 282 619
3	Нежилое помещение Н3	62:29:0080010:86	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	1	6 418,8	110 418 000	110 418 000	2 218 360
4	Нежилое помещение Н4	62:29:0080010:87	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	3,4	1 606,6	54 466 000	54 466 000	1 089 230
5	Нежилое помещение Н5	62:29:0080010:88	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	3	1 011,2	34 304 000	34 304 000	698 080
6	Нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	2	382,0	13 925 000	13 925 000	311 908
7	Нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	2	811,0	26 925 000	26 925 000	578 508
8	Нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	3	607,4	22 673 000	22 673 000	453 464
9	Нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	3	1 310,4	31 487 000	31 487 000	1 029 248
10	Нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	Рязань, Соболева, д.15 а	неж.дом	3	1 105,3	380 856 000	380 856 000	7 617 129
ИТОГО:									
			Рязань, Соболева, д.15 а	под размещение торговых предприятий		27 184,4	778 581 372	778 581 372	15 571 627
1	Земельный участок	62:29:0080010:12	Рязань, Соболева, д.15 а	зем.уч.		7 417,0	35 101 675 48	35 101 675 48	576 575 13
2	Земельный участок	62:29:0080010:8	Рязань, Соболева, д.15 а	зем.уч.		1 316,0	5 013 060 00	5 013 060 00	75 209 40
3	Земельный участок	62:29:0080010:25	Рязань, Соболева, д.15 а	зем.уч.		314,0	1 196 480 25	1 196 480 25	17 947 20
ИТОГО:						9 042,0	41 312 115 73	41 312 115 73	619 681 24

Копии предоставленных документов Заказчика (144/144)