

24 марта 2023 г.

Отчет об оценке №20230324-1

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

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:  
обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 24  
марта 2023 г.





**Конфиденциально**

**24 марта 2023 г.**

**Внимание:**

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с договором на проведение оценки №25052022/30 от 31.05.2022 г. и заданием на оценку №1 от 15 марта 2023 г. специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 24 марта 2023 г.

Справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 24 марта 2023 г. составила:

**608 390 000 (Шестьсот восемь миллионов триста девяносто тысяч) руб., округленно без НДС.**

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12
▶ Основные факты и выводы	14
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



## Объект оценки, включая права на Объект оценки

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

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

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



Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (продолжение)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60Б</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59</li></ul>
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются</li></ul>
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</li></ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Справедливая стоимость</li></ul>



## Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
  - предполагается сделка с объектом оценки
  - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
  - дата оценки – 24.03.2023 г.
  - предполагаемое использование объекта – текущее использование
  - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями Оценки

## Дата оценки

- ▶ 24 марта 2023 г.

## Специальные допущения

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

## Иные существенные допущения

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



## Иные существенные допущения (продолжение)

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

## Ограничения оценки

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

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

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

## Указание на форму составления отчета об оценке

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



## Информация о применяемых стандартах оценки

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

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

## Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления задания на оценку отсутствуют

## Иные существенные допущения

- ▶ 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 действия Договора (135-ФЗ ст.12)

Передан через ДIALOG 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372

Страница 11 из 149

Financial  
Consulting  
Group



**Заказчик**

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

**Реквизиты Исполнителя**

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «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 от 29.11.2021 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2022 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

**Проектная группа**

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

**Подтверждение квалификации оценщика**

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
  - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
  - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
  - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/40862/22, выдан 12.12.2022 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2023 г. до «31» декабря 2023 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
  - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке</li><li>▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве</li><li>▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У</li></ul>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Иные организации и специалисты не привлекались</li></ul>



Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торгово-офисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б</li><li>– Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59</li></ul></li></ul>
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Договор на проведение оценки №25052022/30 от 31.05.2022 г. и задание на оценку №1 от 15 марта 2023 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель»)</li></ul>
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке №20230324-1 от 24 марта 2023 г.</li></ul>
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Перечень документов, идентифицирующих Объект оценки, представлен в разделе «Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 24 марта 2023 г.</li></ul>
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 17 марта 2023 г.</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)</li></ul>

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

▶ 608 390 000 руб., округленно, без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ 608 390 000 (Шестьсот восемь миллионов триста девяносто тысяч) руб., округленно без НДС

▶ Пообъектные результаты представлены в таблице ниже

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

▶ Отчет предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей

#### 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%	48 736 627
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	14 130 935,2	1,8%	10 168 763
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	110 418 000,0	14,2%	79 457 905
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	54 466 000,0	7,0%	39 194 282
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	34 304 000,0	4,4%	24 685 504
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	15 595 000,0	2,0%	11 222 319
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	26 925 000,0	3,5%	19 375 502
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	22 673 000,0	2,9%	16 315 719
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	51 487 000,0	6,6%	37 050 564
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	380 856 000,0	48,9%	274 067 815
<b>Итого по нежилым помещениям:</b>		<b>27 184,4</b>	<b>778 581 372,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>560 275 000</b>
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	26 694 392,1		39 437 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	1 089 632,3		1 676 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	4 536 962,6		7 002 000
<b>Итого по земельным участкам:</b>		<b>9 043,0</b>	<b>32 320 987,0</b>		<b>48 115 000</b>
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки</b>					<b>608 390 000</b>

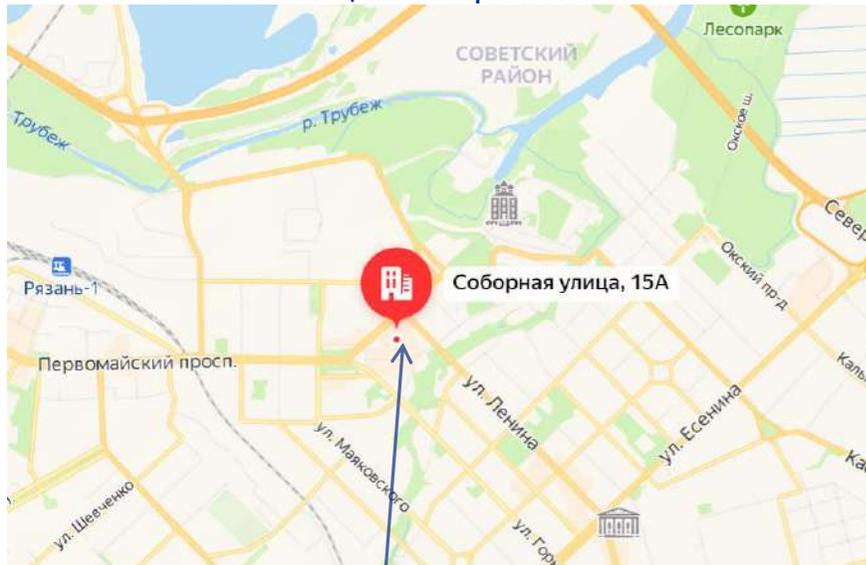
Источник: анализ Исполнителя



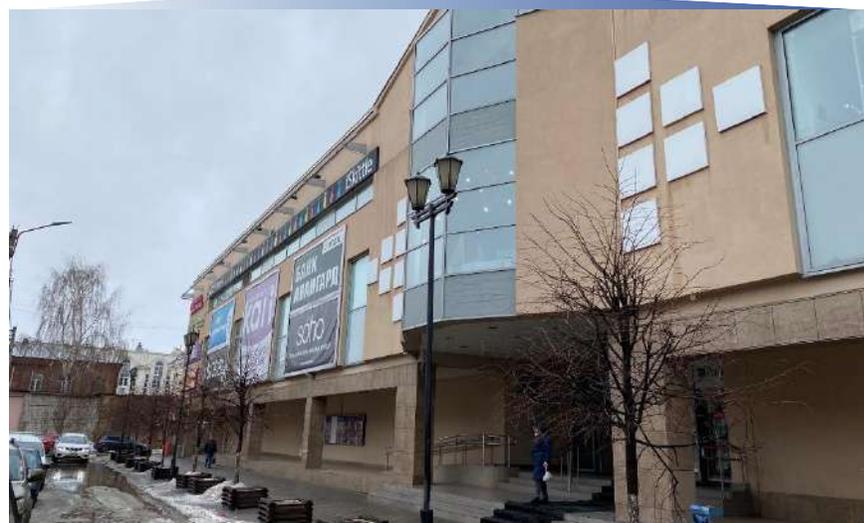
	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	17
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	22
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



## Местоположение Объекта оценки на карте г. Рязани



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

## Описание Объекта оценки

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

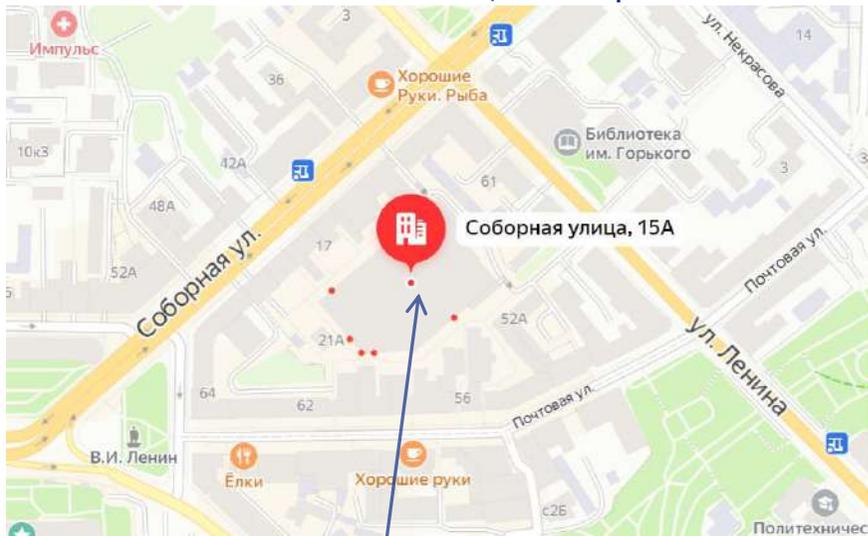
## Основные характеристики здания и его местоположения

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников, данные Компании



## Локальное местоположение Объекта оценки на карте



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

- ▶ Здание, в котором располагаются оцениваемые нежилые помещения, представляет собой современный торгово-развлекательный центр «Малина», на 4 этажах которого располагаются около 100 магазинов, салонов и ресторанов, кинотеатр и боулинг. Общая площадь здания составляет 27 184,4 кв. м., которая включает 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 общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Ограничения (обременения) объектов: доверительное управление, аренда. Нежилые помещения образуют торгово-развлекательный центр «МАЛИНА» и вместе с земельными участками представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Входящие в состав Объекта оценки нежилые помещения представляют встроенные помещения, функциональное назначение которых «нежилое», фактическое использование – в качестве торговых помещений. Планировка помещений преимущественно зальная. Помещения располагаются на 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

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	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"			
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда	доверительное управление	доверительное управление	доверительное управление, аренда	доверительное управление
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	общая долевая собственность				
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"				
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 03.02.2023 г.			
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	доверительное управление	доверительное управление, аренда	доверительное управление	доверительное управление, 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. 606 (Советский округ)	обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
Площадь, кв. м	7 412	315	1 316
Кадастровый номер	62:29:0080010:32	62:29:0080010:25	62:29:0080010:8
Здание или сооружение, расположенное на земельном участке	торгово-развлекательный комплекс "МАЛИНА"	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	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	доверительное управление	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	26 694 392,12	1 089 632,25	4 536 962,64

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 06.12.2022 г. на земельные участки и на нежилые помещения
- ▶ Выписка из ЕГРН от 03.02.2023 г. на нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080010:301
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисное здание от 25.04.2011 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах по состоянию на Дату оценки
- ▶ Полис страхования №SYS2295442058 от 22 декабря 2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 21 из 149



### Методологические основы анализа

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

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00

a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372

Страница 22 из 149

Financial

Consulting

Group



	стр.
<b>Общая часть</b>	<b>4</b>
<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>16</b>
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	24
▶ Краткая характеристика региона	27
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	30
▶ 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	32
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	<b>35</b>
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	<b>55</b>
<b>Приложения</b>	<b>57</b>



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

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(О)	2023(П)	2024(П)	2025(П)*	2026(П)*
Индекс потребительских цен	8,4%	12,3%	5,8%	4,6%	4,3%	4,0%
Ключевая ставка*	5,8%	10,5%	7,3%	6,7%	6,0%	6,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,8%	11,5%	7,2%	6,8%	5,9%	5,3%

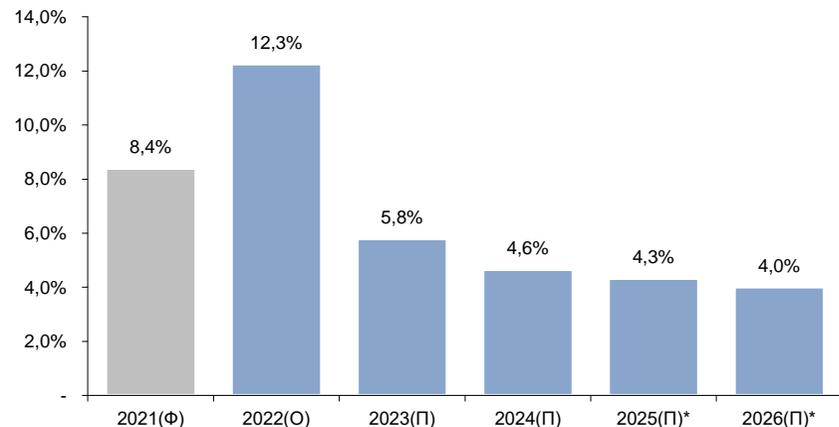
Источник: ЦБ РФ  
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Общая информация

- Согласно последним данным Министерства экономического развития, ВВП в годовом выражении в ноябре замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5%1 г/г в октябре (за 11 мес. 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории – по итогам 2022 г. сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%
- Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно лучше прогнозов. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA
- По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре в месячном выражении с устранением сезонности отмечалась околонулевая динамика (-0,1% м/м SA)
- Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2022 г. внёс металлургический комплекс, в том числе рост производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно), где в конце года также сохранялась положительная динамика (+1,1% г/г в декабре)
- Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г). При этом в декабре по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г в ноябре
- Сдерживающее влияние на динамику промышленного производства в 2022 г. оказывали экспортно ориентированные отрасли. Так, химический комплекс по итогам года продемонстрировал снижение выпуска на -1,5% г/г. Исключением стала фармацевтическая промышленность, рост которой составил +8,6% г/г в 2022 г.
- В производстве кокса и нефтепродуктов в 2022 г. также наблюдался спад -0,4% г/г. При этом в декабре темпы роста вновь вышли в положительную область: +1,1% г/г после -0,9% г/г месяцем ранее
- Деревообрабатывающий комплекс показал снижение -3,7% г/г, что частично связано с высокой базой прошлого года (+10,5% г/г в 2021 г. при отсутствии спада годом ранее). Кроме того, объём производства бумаги и бумажных изделий сохранился на уровне 2021 г.

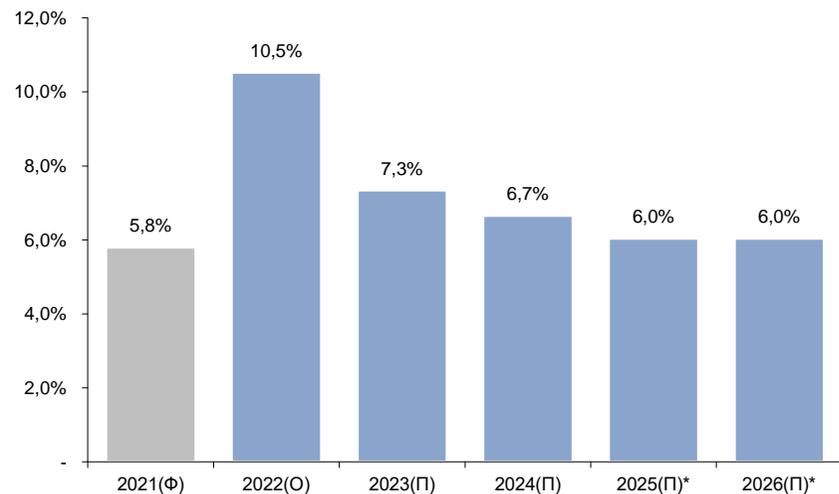
- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г, соответственно
- Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала умеренный рост на +0,8% г/г. Основной положительный вклад в рост добывающих отраслей внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). В декабре в месячном выражении рост составил +5,5% м/м к ноябрю 2022 г. (+0,2% м/м SA)
- В сфере электроэнергетики и водоснабжения в 2022 г. наблюдалась разнонаправленная динамика. Сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам года показал умеренный рост на +0,1% г/г. Сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов снизился на -6,1% г/г (-8,2% г/г в декабре), однако его вклад в общий объём промышленного производства невелик (около 1,5%)
- Согласно данным ЦБ РФ, инфляционное давление оставалось пониженным, однако усиливались проинфляционные риски со стороны рынка труда, бюджета и платёжного баланса
- Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. Рост в сельском хозяйстве транслировался в расширение производства в пищевой промышленности. Кроме того, смещение потребительского спроса от товаров к услугам привело к росту этого сегмента экономики. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Вместе с тем снижение прибыли в нефинансовом секторе экономики и сохраняющаяся геополитическая напряженность неблагоприятно влияют на инвестиционную активность частного сектора. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики
- Увеличение темпов прироста потребительских цен в декабре в значительной степени связано с разовыми проинфляционными факторами в секторе плодоовощной продукции и услугах ЖКХ. Вместе с тем наблюдается и постепенное нарастание общего инфляционного давления. Возможная активизация потребительской активности на фоне растущих ликвидных сбережений домохозяйств и увеличения доходов темпами, опережающими темпы экономического роста, а также ослабление рубля несут проинфляционные риски. ДКП будет направлена на возврат инфляции к 4% в 2024 г.
- Кривая доходностей ОФЗ слабо изменилась за последние недели 2022 г. Доходность средне- и долгосрочных ОФЗ включает в себя существенную инфляционную премию, отражая возросшую неопределённость Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00 0818551-001-404-900-0001070372 Страница 24 из 149 Financial Consulting Group  24

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



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, \* – среднегодовой показатель

### Инфляция и рост цен производителей

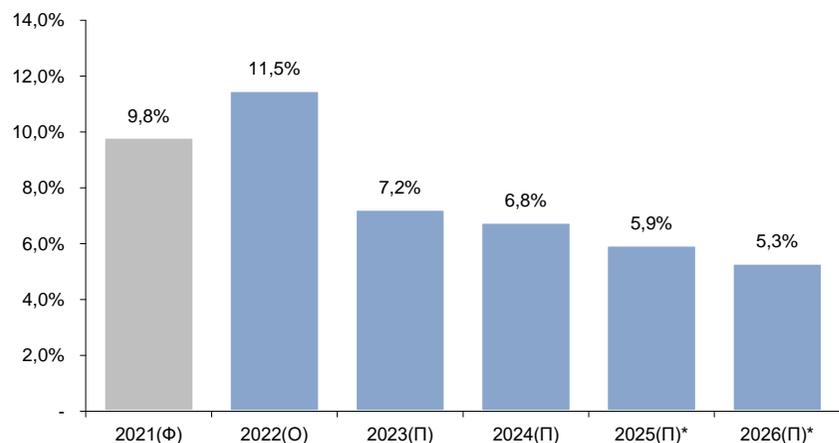
- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем скользящем окне, составила в декабре 7,84% после 7,90% в ноябре 2022 г.. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, составила 9,09% после 9,34% в ноябре. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции повысилось, приблизившись к 4% в годовом выражении. Это указывает на снижение влияния временных дезинфляционных факторов, которые наиболее сильно проявились в октябре-ноябре. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски по-прежнему преобладают. С учетом проводимой Банком России денежно-кредитной политики прогнозируется, что годовая инфляция вернется к 4% в 2024 г.
- ▶ На неделе с 20 по 26 декабря 2022 г. инфляция составила 0,12%, с начала года – 12,01%. В сегменте продовольственных товаров на отчетной неделе цены выросли на +0,24% при повышении темпов роста цен на плодоовощную продукцию (+2,26%), на другие продукты питания цены не изменились после дефляции на протяжении шести недель подряд. Возобновился рост цен на туристические и регулируемые услуги (+0,50%) на фоне удорожания авиабилетов и услуг санаториев. В секторе непродовольственных товаров дефляция сохранилась (-0,02%)
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (декабрь 2022 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2022 г. составит 12,3%, в 2023 г. – 5,8%, в 2026 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

- ▶ В 4 кв. 2022 г. положительное сальдо счета текущих операций уменьшилось до 31 млрд долл. США (4 кв. 2021 г.: +47 млрд долл. США). Это произошло в основном за счет сокращения экспорта из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры на мировом рынке и ужесточения ограничений. Понижительное давление на экспорт оказало и ослабление спроса в связи с ожиданиями снижения темпов роста мировой экономики. Вместе с тем в целом за 2022 г. профицит текущего счета достиг исторического максимума в 227 млрд долл. США (2021 г.: +122 млрд долл. США)
- ▶ Стоимостный объем экспорта товаров и услуг в 4 кв. сократился на 15% г/г (3 кв. 2022 г.: +4% г/г) в условиях ухудшения ценовой конъюнктуры на мировом рынке, эмбарго и ценового потолка ЕС на российскую нефть. Ненефтегазовый экспорт уменьшился из-за ограничительных мер и опасений рецессии в мире. Однако, в целом за 2022 г. стоимостный объем экспорта товаров и услуг поднялся (+14% г/г, +78 млрд долл. США г/г) до максимума за всю историю наблюдений в условиях высоких мировых цен на сырьевые товары
- ▶ Импорт продолжил восстанавливаться. Снижение стоимостного объема импорта товаров и услуг замедлилось до 9% г/г (3 кв. 2022 г.: -13% г/г). Поддержку импорту оказали переориентация на страны, не вводившие ограничений в отношении России, расширение параллельного импорта и укрепление рубля. В то же время дефицит баланса первичных и вторичных доходов расширился на 15% г/г за счет уменьшения поступлений от нерезидентов и увеличения объема направленных за границу личных трансфертов и оплаты труда
- ▶ Положительное сальдо финансового счета сформировалось за счет увеличения притока капитала при снижении внешних обязательств экономики при снижении вклада роста иностранных активов

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 25 из 149

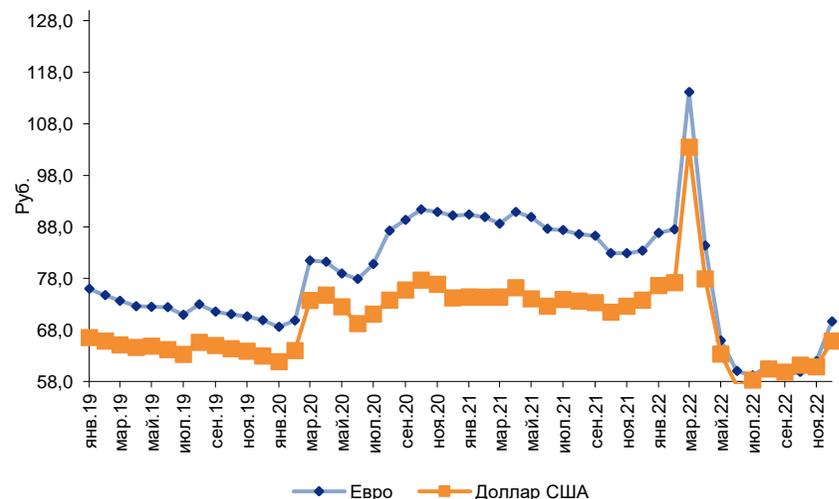
### Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2026 гг.



Источник: ЦБ РФ

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

### Курсы доллара США и евро в 2019 - 2022 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

### Занятость населения

- ▶ Согласно данным МЭР, по итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы
- ▶ Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 кв. 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 кв. 2022 г. на +0,9% г/г
- ▶ По данным Росстата, в структуре денежных доходов населения в 2022 г. возросли доли доходов от предпринимательской деятельности (с 5,5% в 2021 г. до 6,2% в 2022 г.), социальных выплат (с 20,6% до 20,7%), при этом снизились доходы от собственности (с 5,7% до 5%) и оплаты труда (с 57,3% до 57,2%). Доля прочих денежных поступлений осталась прежней – 10,9%

**Позитивную экономическую динамику в ноябре – декабре 2022 г. во многом обеспечили экспортный и государственный спрос. В случае более активного восстановления потребительского спроса общая экономическая активность может усилиться. Замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения снижают спрос на российский экспорт, что несет риски для текущей позитивной экономической динамики**

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372

Страница 26 из 149

Financial  
Consulting  
Group



### Герб г. Рязани



Источник: Открытые источники

### Схема г. Рязани



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Рязань — город в России, административный центр Рязанской области и Рязанского муниципального района. Население (оценка) — 528 599 чел. на 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 транспорт. Город обслуживают 2 аэродрома, 2 железнодорожных и 2 автобусных вокзала, 2 речных порта и 2 железнодорожных станций

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372

Страница 27 из 149

Financial  
Consulting  
Group





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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

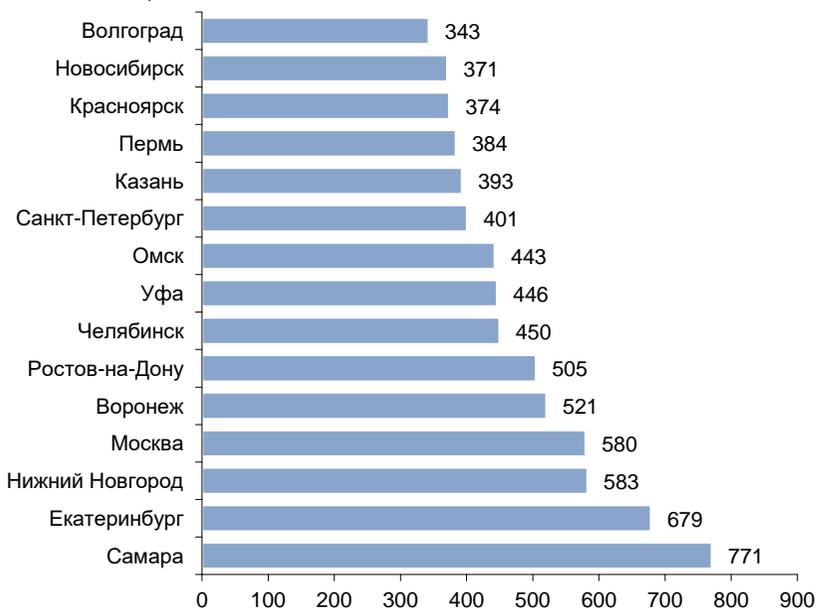
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
  - ▶ Местоположение
  - ▶ Расположение относительно красной линии
  - ▶ Площадь объекта
  - ▶ Тип объекта
  - ▶ Наличие витринных окон (рекламного потенциала)
  - ▶ Этаж расположения
  - ▶ Наличие парковки
  - ▶ Состояние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



Основные индикаторы рынка			
	2020	2021	2022
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	3 219,0	3 238,0	3 248,0
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	125,0	127,0	128,0
Новое предложение, тыс. кв. м	148,3	18,0	16,2
Уровень вакантности, %	5,10%	5,40%	10,40%
Обеспеченность торговыми площадями, кв. м на 1 000 человек	576	602	604

Источник: Nikoliers

### Обеспеченность объектов городов торговыми центрами, кв.м/1000 чел., 4 кв. 2022 г.



Источник: NF Group

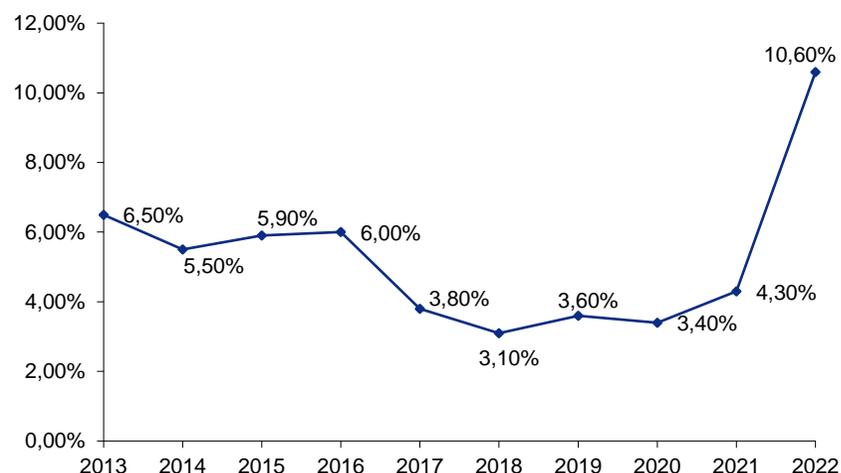
### Предложение

- ▶ По данным Nikoliers, сегмент торговой недвижимости является одним из самых чувствительных к произошедшим в прошлом году изменениям. После напряжения геополитической обстановки в начале 2022 г. и последовавшего за этим введения антироссийских санкций многие иностранные ритейлеры приняли решение приостановить операционную деятельность в России или покинуть рынок. Всего по России к концу 1 кв. 2022 г. число приостановивших работу брендов превышало 95. В течение года это число варьировалось по мере изменения статусов работы компаний

### Спрос

- ▶ Активность ритейлеров в части запуска новых магазинов в 2022 г. оказалась на уровне 2021 г. — зафиксировано не менее 150 открытий в торговых центрах, почти половина из которых пришлось на последний квартал 2022 г. 46% новых открытий произошли в сегменте «одежда и обувь». Среди наиболее активно расширявших присутствие — бренды Befree, Familia, Mexx, Gerry Weber. На втором месте по частоте открытий расположились магазины товаров для детей (11% от общего числа)
- ▶ С точки зрения присутствия иностранных брендов на российском рынке по итогам 2022 г. можно выделить четыре основные опции, выбранные ритейлерами:
  - Продажа бизнеса локальным франчайзерам либо иностранным холдингам с последующей сменой бренда (LPP, Starbucks, McDonald's, L'Occitane, Samsonite, Reebok и др.)
  - Окончательный уход с рынка (Gap, Victoria's Secret, H&M)
  - Частичное возобновление работы после налаживания технических, логистических и операционных вопросов (Tous, Swarovski)
  - Сохранение статуса временного закрытия (Women'sSecret, «Декатлон», Uniqlo, Adidas)
- ▶ Трансформация на рынке ритейла привела к перераспределению спроса, на волне которого ряд российских брендов объявили о качественных изменениях и скорректировали планы по развитию. К примеру, такие компании, как MelonFashion Group (бренды Befree, Zarina, Love Republic, Sela), LIME, Kari, увеличили размеры своих магазинов и ассортиментную матрицу, добавив туда ранее не представленные группы товаров
- ▶ В 2022 г. около 45 новых международных брендов заявили о выходе на рынок ритейла России, некоторые из них уже открыли свои первые магазины. Традиционно Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (61% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов. Лидером по происхождению новых брендов является Турция —74%, на втором месте Казахстан —7%, а Китай и Индия разделяют долю в 4%. Также о своем желании выйти на российский рынок заявили бренды из США, Армении, Белоруссии и Италии —на каждую страну приходится около 2%

### Доля свободных площадей в торговых центрах России, 4 кв. 2022 г.



Источник: NF Group

### Рыночный диапазон ставок капитализации торговой недвижимости в России

Источник	Минимальное значение	Среднее значение	Максимальное значение
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческая организация "СтатРиелт" (данные 01.01.2023 г.)	7%	9%	12%
Nikoliers	-	10,50%	-
<b>Итого</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>

### Показатели рынка

- ▶ По итогам 2022 г. средний уровень вакантности в торговых центрах России увеличился на 3,4 п.п. по сравнению с показателем вакантности конца 2021 г. и составил 14,9% (без учета временно закрытых магазинов иностранных брендов, приостановивших работу на территории РФ). Некоторые собственники торговых центров в условиях возникшей неопределенности и новой ситуации для рынка торговой недвижимости предприняли своевременные действия, проведя переговоры на освободившиеся площади с ритейлерами из России и новыми брендами из дружественных стран, тем самым снижая риск возникновения высокой вакантности в своих торговых объектах. В крупноформатных торговых центрах уровень вакантности находится в диапазоне от 2% до 30%, где также не учитывались магазины, временно приостановившие операционную деятельность в России. Доля занимаемых помещений с арендаторами «на паузе» в суперрегиональных проектах варьируется в диапазоне 2–12%

### Прогноз

- ▶ Трансформация на рынке ритейла привела к перераспределению спроса, на волне которого ряд российских брендов объявили о качественных изменениях и скорректировали планы по развитию. Макроэкономические изменения 2022 г., включающие высокую инфляцию и снижение реальных располагаемых доходов, привели к переходу населения на сберегательную модель потребления. Подход к покупкам товаров и услуг стал более рациональным, нередко главным при покупке фактором выступает цена. Этот тренд будет определяющим для всего рынка ритейла в ближайшие пару лет
- ▶ На фоне ограничения доступности товаров привычных марок повседневного спроса крупные торговые сети делают ставку на рост доли собственных торговых марок. В условиях роста вакантности в торговых центрах можно ожидать увеличение присутствия арендаторов развлекательных форматов и нетипичных для ТЦ сегментов (коворкингов, различных мастерских, студий и пр.)
- ▶ Стоит отметить, что, в связи с возникшей ситуацией в начале года и последующими изменениями на рынке торговой недвижимости, отмечалась возросшая активность среди российских ритейлеров. Компании стремятся увеличить присутствие в офлайн-рознице, а также расширяют категории товаров, которые ранее не были представлены на полках их магазинов
- ▶ В 2023 г. продолжится экспансия и открытия новых магазинов российских ритейлеров в торговых объектах страны, в совокупности с изменением форматов части торговых точек, отвечающих новым запросам рынка и потребителей, что может помочь заполнить вакуум в нишах, в которых на текущий момент конкуренция с иностранными игроками является минимальной. Мы ожидаем увеличения посещаемости торговых объектов столицы по мере стабилизации ситуации и адаптации населения к новым экономическим реалиям



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

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
<i>в Рязанской области</i>				
Рязанская область, Рязань, р-н Московский, мкр. Канищево, Станкозаводская ул., 31	2 274,00	95 000 000	41 777	<a href="https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/285157216/">https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/285157216/</a>
Рязань, р-н Октябрьский, мкр. Куйбышевский, Куйбышевское ш., 19	4 165,40	160 000 000	37 211	<a href="https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/204049509/">https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/204049509/</a>
Рязань, р-н Московский, мкр. Канищево, Станкозаводская ул., 31	2 500,00	112 500 000	45 000	<a href="https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/253265781/">https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/253265781/</a>
Рязань, р-н Советский, мкр. Центральный, Первомайский просп., 32А	1 800,00	125 000 000	69 444	<a href="https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/267281961/">https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/267281961/</a>
Рязань городской округ, Октябрьский городок микрорайон, 36А	5 213,10	95 000 000	18 223	<a href="https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/249635521/">https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/249635521/</a>
<i>в городах других регионов России, сопоставимых с г. Рязанью по численности населения</i>				
Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. С.Ф. Балмочных, 17	5 500,00	170 000 000	30 909	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281801149/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281801149/</a>
Пенза, р-н Железнодорожный, Пролетарская ул., 61	3 355,70	184 563 500	55 000	<a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/260657740/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/260657740/</a>
Ярославская область, Ярославль, р-н Дзержинский, ул. Полушкина Роща, 16с90	2 000,00	160 000 000	80 000	<a href="https://yarooslavl.cian.ru/sale/commercial/279176014/">https://yarooslavl.cian.ru/sale/commercial/279176014/</a>
Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78с3	2 974,30	80 000 000	26 897	<a href="https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/238820192/">https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/238820192/</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>18 223</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>80 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>44 940</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

- В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 44 940 руб./кв. м, минимальное значение составило 18 223 руб./кв. м, максимальное значение составило 80 000 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
Рязанская область, Рязань, Быстрецкая улица, 12	1 200	720 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258569586">https://www.cian.ru/rent/commercial/258569586</a>
Рязанская область, Рязань, улица Свободы, 83	374	120 000	3 850	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278040740">https://www.cian.ru/rent/commercial/278040740</a>
Рязанская область, Рязань, Октябрьская улица, 45	300	180 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279132180">https://www.cian.ru/rent/commercial/279132180</a>
Рязанская область, Рязань, улица Птицеводов, 4	363	181 500	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267141594">https://www.cian.ru/rent/commercial/267141594</a>
Рязанская область, Рязань, Вокзальная улица, 51А	300	180 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254456689">https://www.cian.ru/rent/commercial/254456689</a>
Рязанская область, Рязань, улица Есенина, 36Б	390	200 000	6 154	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/278218820">https://www.cian.ru/rent/commercial/278218820</a>
Рязанская область, Рязань, Южный переулок, 8	415	228 250	6 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260045547">https://www.cian.ru/rent/commercial/260045547</a>
Рязанская область, Рязань, проезд Заводской, 1	600	270 000	5 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274453992">https://www.cian.ru/rent/commercial/274453992</a>
Рязанская область, Рязань, шоссе Малое, 3	461	270 000	7 028	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282406003">https://www.cian.ru/rent/commercial/282406003</a>
Рязанская область, Рязань, проезд Грибоедова, 16А	1 048	300 000	3 434	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269796550">https://www.cian.ru/rent/commercial/269796550</a>
Рязанская область, Рязань, Куйбышевское шоссе, 19	500	314 000	7 536	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263657914">https://www.cian.ru/rent/commercial/263657914</a>
Рязанская область, Рязань, площадь 50-летия Октября, 2с1	800	320 000	4 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268780755">https://www.cian.ru/rent/commercial/268780755</a>
Рязанская область, Рязань, улица Чкалова, 18	580	348 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275809455">https://www.cian.ru/rent/commercial/275809455</a>
Рязанская область, Рязань, Олимпийский городок мкр, 5	603	360 000	7 162	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275411686">https://www.cian.ru/rent/commercial/275411686</a>
Рязанская область, Рязань, Песочня тер., улица Тимуровцев, 5к5	785	470 000	7 185	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264677187">https://www.cian.ru/rent/commercial/264677187</a>
Рязанская область, Рязань, улица Костычева, 10к2	512	100 000	2 344	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262356171">https://www.cian.ru/rent/commercial/262356171</a>
Рязанская область, Рязань, район Приокский, Октябрьская ул., 39	280	25 000	1 071	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2814735233">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2814735233</a>
Рязанская область, Рязань, Бронная улица, 2к1	753	249 000	3 969	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279780132">https://www.cian.ru/rent/commercial/279780132</a>
Рязанская область, Рязань, Московский р-н, улица Юбилейная, с10литВ	333	283 050	10 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283185152">https://www.cian.ru/rent/commercial/283185152</a>
Рязанская область, Рязань, Первомайский проспект, 62А	705	350 000	5 957	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/281323542">https://www.cian.ru/rent/commercial/281323542</a>
Рязанская область, Рязань, проезд Гоголя, 2	366	366 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284543174">https://www.cian.ru/rent/commercial/284543174</a>
Рязанская область, Рязань, Спортивная улица, 14	950	665 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284893736">https://www.cian.ru/rent/commercial/284893736</a>
Рязанская область, Рязань, улица Есенина, 80/1	4 500	3 600 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264003631">https://www.cian.ru/rent/commercial/264003631</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>1 071</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>12 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>6 413</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



Предложения по аренде торговых островков в торговых центрах г. Рязани и сопоставимых городах

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
г. Рязань, Московское ш., 21	6,25	60 000	115 200	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_trts_premier_2320543992">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_trts_premier_2320543992</a>
г. Рязань, Московское ш., 21	8,00	55 000	82 500	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_8_m_2928686591">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_8_m_2928686591</a>
г. Рязань, ул. Новаторов, 2к7	10,00	4 000	4 800	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_2906767025">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_2906767025</a>
г. Рязань, Московское ш., 21	10,00	15 000	18 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_trts_premier_2192185815">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_trts_premier_2192185815</a>
г. Рязань, Московское ш., 65А	5,00	2 500	6 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_m5_moll_torgovaya_ploschad_5_m_2895973063">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_m5_moll_torgovaya_ploschad_5_m_2895973063</a>
Ярославль, ул. Победы, 41	5,00	90 000	216 000	<a href="https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/trts_aura_torgovaya_ploschad_5_m_2160127173">https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/trts_aura_torgovaya_ploschad_5_m_2160127173</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>4 800</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>216 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>73 750</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	36
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	42
▶ <b>Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом</b>	43
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	48
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	57



## Термины и определения

### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

### Термины и определения, используемые в отчете

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

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

### Подходы к оценке (ФСО V)

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

### Виды стоимости (ФСО II)

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



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

### Основные этапы оценки (ФСО III)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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



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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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



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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Методология оценки прав на земельные участки

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

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

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

### Условия применения метода сравнения продаж

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

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

### Условия применения метода распределения

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

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

### Условия применения метода выделения

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

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

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

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

### Условия применения метода остатка

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

### Условия применения метода капитализации дохода

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

### Условия применения метода предполагаемого использования

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

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

#### ▶ Доходный подход

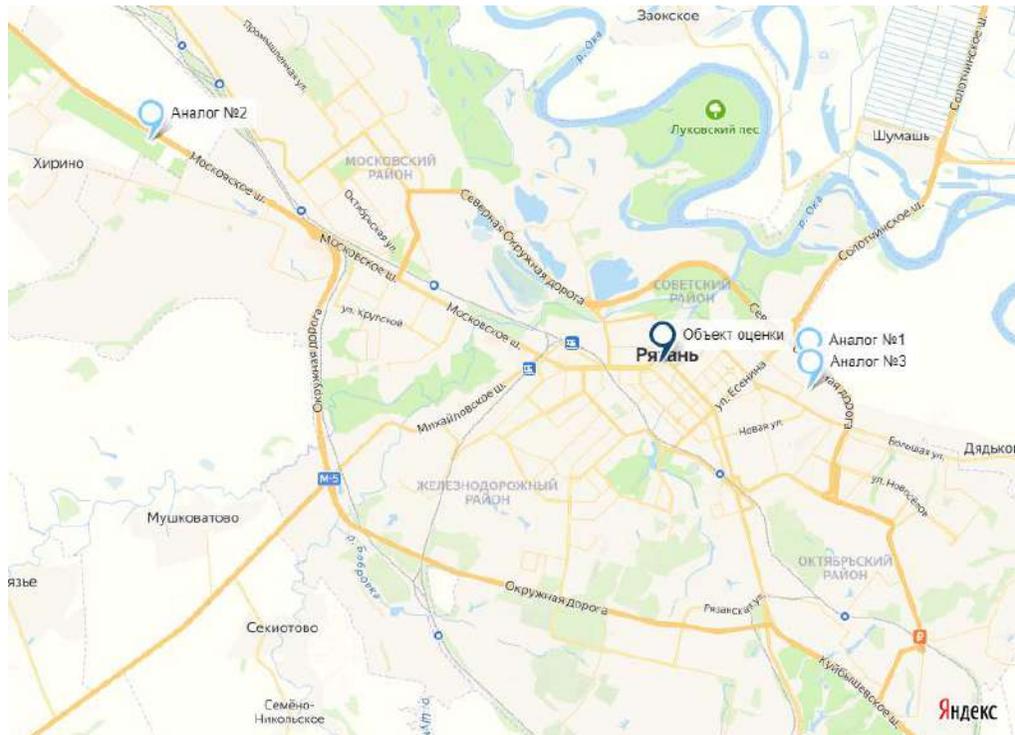
- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок торговой недвижимости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

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

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный подход
- ▶ Выбор подходов для оценки земельного участка:
  - Проанализировав рынок недвижимости Рязанской области, Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для определения справедливой стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода
  - При определении справедливой стоимости с использованием методов доходного подхода достоверность результата оказывается на крайне низком уровне. Это связано с большим количеством допущений, которые необходимо вводить в отсутствие бизнес-плана для прогнозирования денежных потоков. Таким образом, для определения справедливой стоимости земельных участков, Исполнитель принял решение отказаться от и



## 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, р-н Рязанский, Федеральная автомобильная дорога, в районе ФАД М5 "Урал" ("Москва-Самара"), 179 км + 920 м (справа)

Объект-аналог №3: Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63

## Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входят земельные участки общей площадью 9 043 кв. м, расположенные в г. Рязани
- ▶ 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 доходного подхода

## 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:

**48 115 000 руб. НДС не облагается**

# Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом (2/5)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>		Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Кальное, Еврокласс жилой комплекс	Рязанская область, р-н Рязанский, Федеральная автомобильная дорога, в районе ФАД М5 "Урал" ("Москва-Самара"), 179 км + 920 м (справа)	Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	9 043,0	8 641,0	1 114,0	2 455,0
<b>Категория и назначение земель</b>	земли населенных пунктов, для обслуживания здания торгово-офисного центра	земли населенных пунктов, многоквартирные жилые дома (выше 12 этажей)	земли промышленности, многофункциональные деловые и обслуживающие здания	земли населенных пунктов, магазины
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	24.03.2023	24.03.2023	24.03.2023	24.03.2023
<b>Цена, руб., НДС не облагается**</b>		49 000 000	5 000 000	17 000 000
<b>Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**</b>		5 671	4 488	6 925
<b>Контакты</b>		+7 (910) 905-27-70	+7 (910) 500-26-00	+7 (910) 060-22-85
<b>Источник*</b>		<a href="https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/233280700/">https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/233280700/</a>	<a href="https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/272600324/">https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/272600324/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2445330917">https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2445330917</a>

Источник: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 6

\*\*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
<b>Цена, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		5 671	4 488	6 925
<b>Качество передаваемых прав</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<b>Особые условия</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
<b>Дата предложения</b>	24.03.2023	24.03.2023	24.03.2023	24.03.2023
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(9,3%)	(9,3%)	(9,3%)

Источник: Анализ Исполнителя



## Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)	Рязанская область, Рязань, р-н Советский, мкр. Кальное, Еврокласс жилой комплекс	Рязанская область, р-н Рязанский, Федеральная автомобильная дорога, в районе ФАД М5 "Урал" ("Москва-Самара"), 179 км + 920 м (справа)	Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр
<i>Корректировка на статус населенного пункта, %</i>		-	24,0%	-
<b>Расположение относительно красной линии</b>	расположен на отдалении от красной линии	расположен на отдалении от красной линии	расположен на красной линии	расположен на отдалении от красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	(6,0%)	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	9 043,0	8 641,0	1 114,0	2 455,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	(8,0%)	(8,0%)
<b>Категория и назначение земель</b>	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 промышленности, многофункциональные деловые и обслуживающие здания	земли населенных пунктов, магазины
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		2,0%	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "центральные по границе"	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Наличие благоустройств участка</b>	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на наличие благоустройств участка, %</i>		-	-	-
<b>Снос ветхих зданий, строений и сооружений</b>	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют	объекты отсутствуют
<i>Корректировка на снос ветхих зданий, строений и сооружений, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>		5 248	4 367	5 780
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		11%	47%	17%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,529	0,126	0,345
<b>Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>5 321</b>		

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 45 из 149

Financial  
Consulting  
Group



## 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%	39 437 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	3,5%	1 676 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	14,6%	7 002 000
<b>Итого:</b>		<b>9 043</b>	<b>100,0%</b>	<b>48 115 000</b>

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 9,3%

## 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 01.01.2023 г.)	8,0%
<b>Среднее, %</b>	<b>9,3%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют различное местоположение (оцениваемые участки и аналоги №1, 3 располагаются в областном центре г. Рязани, Рязанской области, аналог №2 располагается в близлежащих к областному центру окрестностях), согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2022. "Земельные участки. Часть I" под ред. Лейфера Л. А., 2022 г., (стр. 100, табл. 15). Корректировка на местоположение для аналога №2 составила плюс 24%, рассчитанная следующим образом:  $(1,24-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 располагаются на отдалении от красной линии, а аналог №2 располагается на 1-ой линии шоссе, требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.01.2023 г.). Корректировка для аналога №2 составила плюс 6%, рассчитанная следующим образом:  $(1/0,94-1)*100\%$  (по верхней границе интервала, так как аналог располагается за городом)
- ▶ **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	1 114,0	2 455,0
Диапазон площадей	5000-10000	5000-10000	0-5000	0-5000
Корректирующий коэффициент		1,00	0,92	0,92
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-8,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372

Страница 46 из 149

Financial  
Consulting  
Group



- ▶ **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 2028 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 282 дня, так как Датой оценки является 24.03.2023 г. Таким образом, прогнозный период длится с 24.03.2023 г. по 31.12.2027 г., постпрогнозный период приходится на 2028 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 14 987,83 кв. м, а арендуемая площадь составляет 13 221,35 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<sub>a</sub> – 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 11,8%. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nerdvizhimosti/3032-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda>), уровень вакансии торговых помещений составляет диапазон значений от 7% до 23%. 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: ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы
- ▶ Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, рекламы и аренды паркинга. Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика по среднемесячному значению арендной платы, умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход от сдачи помещений, островков и прочих мест в аренду составил 11 057 639 руб./мес. с НДС или 110 576 390 руб./год без НДС. Доход от рекламы - 71 000 руб./мес. с НДС или 710 000 руб./год без НДС, доход от паркинга – 915 000 руб./мес. с НДС или 9 150 000 руб./год без НДС
- ▶ Итоговое значение ДВД без учета НДС для сопоставления с расходами было определено в таблице ниже

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 48 из 149



- ▶ 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 (от 1 071 до 216 000 руб./кв. м в год с НДС)

Действительный валовой доход ТЦ "МАЛИНА"				
	Площадь, кв. м	руб./мес. с НДС	руб./мес. без НДС	руб./год без НДС
Доход от сдачи помещений и островков в аренду	14 987,8	11 057 639	9 214 699	110 576 390
Доход от рекламы		71 000	59 167	710 000
Доход от паркинга		915 000	762 500	9 150 000
<b>Итого прямые доходы</b>		<b>12 043 639</b>	<b>10 036 366</b>	<b>120 436 390</b>
Возмещение коммунальных услуг				20 192 409
<b>Итого доходы</b>				<b>140 628 799</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, земельный налог, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.
- ▶ Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 71% затрат на все коммунальные услуги. По данным Заказчика средние затраты на коммунальные услуги в год составляют 28 440 012 руб. без НДС. С учетом среднего процента возмещения в 71%, возмещение арендаторов за коммунальные услуги составляют 20 192 409 руб. без НДС

## Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Эксплуатационные и коммунальные расходы принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 56 344 212 руб./год без НДС (4 695 351,0 руб./мес. \*12)

## Определение величины налога на имущество

- ▶ Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость ([https://www.nalog.gov.ru/m62/about\\_fts/docs/4473184/](https://www.nalog.gov.ru/m62/about_fts/docs/4473184/)). Согласно закону Рязанской области от 26.11.2003 №85-ОЗ «О налоге на имущество организаций на территории Рязанской области» с изменениями от 20.12.2022 г., налоговая ставка в 2023 г. составляет 2,0% от кадастровой стоимости
- ▶ Налог на имущество в 2023 г. составил 15 571 627 руб./год (778 581 372 \* 2,0%)

## Определение величины земельного налога

- ▶ Согласно Решению Рязанского городского Совета от 24.11.2005 N 384-III (ред. от 28.11.2019) «Об установлении земельного налога» величина земельного налога определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка \* Налоговая ставка. Налоговая ставка для прочих земельных участков составляет 1,5%. Земельный налог за 2023 г. составляет 484 815 руб./год ((26 694 392,1 + 1 089 632,3 + 4 536 962,6) \* 1,5%)

## Определение величины расходов на страхование

- ▶ Расходы на страхование Объекта оценки принимались на основании фактических данных Заказчика (полис по страхованию имущества №SYS2295442058 от 22.12.2022 г.) и составили 177 275,06 руб./год (см. Приложение 7 к настоящему Отчету)

## 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	<a href="http://www.baurum.ru">http://www.baurum.ru</a>
Ставка дисконтирования	%	14,61%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.</b>	<b>6 293 904</b>	

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 1 406 288 руб. в год без НДС (1% \* 140 628 799)
- Итоговое значение операционных расходов и их прогноз представлены в таблице далее. Итоговое значение операционных расходов в годовом значении составило 80 270 100 руб./год без НДС или 2 953 руб./кв. м/год без НДС
- По данным NF Group, операционные расходы для торговых центров Московского региона на конец 2022 г. составляют от 1 500 до 15 000 руб./кв. м/год без НДС. Так как Объект оценки располагается в г. Рязани, Исполнитель предполагает соответствие текущих операционных расходов по оцениваемому объекту нижней границе диапазона и рыночным реалиям

## 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»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru/">http://www.am.gazprombank.ru/</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

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 9,3%
- Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,25%

## 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		6	2	-	-	-
Взвешенный итог		6	4	-	-	-
Сумма	10					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	1,25					
<b>Итоговая премия за риск</b>	<b>1,25%</b>					

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 Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3045-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>) и принят на уровне 4 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,09%

► 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»	<a href="http://www.alfacapital.ru/">http://www.alfacapital.ru/</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	<a href="http://www.am.gazprombank.ru">http://www.am.gazprombank.ru</a>	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	<a href="http://spectrinvest.ru/">http://spectrinvest.ru/</a>	1% -2% годовых от средней стоимости активов
<b>Среднее значение</b>		<b>1,00%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,61%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,3%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	3,09%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>14,61%</b>

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 – 15 лет (2023 год – 2008 год). Соответственно, оставшийся срок равен 135 лет (150 лет - 15 лет)

## Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2008
Нормативный срок службы, лет	150
Год оценки (ПП)	2023
Оставшийся срок службы, лет	135
Ставка дисконтирования, %	14,61%
<b>Норма возврата, %</b>	<b>0,00000015%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

► Таким образом, норма возврата составила 0,00000015%

## 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 7,0% до 12,0%
- ▶ Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,61% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	9,27%
Премия за специфический риск	1,25%
Премия за низкую ликвидность	3,09%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>14,61%</b>
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000000147%
<b>Ставка капитализации</b>	<b>10,61%</b>

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:

**608 390 000 руб., без НДС**

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

**48 115 000 руб., НДС не облагается**



## Расчет операционных расходов

Параметр	Годовое значение	24.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
<i>Прогнозные данные ИПЦ, %</i>			4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
<b>Эксплуатационные расходы</b>	<b>56 344 212</b>	<b>43 531 693</b>	<b>58 936 046</b>	<b>61 470 296</b>	<b>63 929 108</b>	<b>66 486 272</b>	<b>69 145 723</b>
<i>ТО оборудования</i>	2 112 636	1 632 228	2 209 817	2 304 839	2 397 033	2 492 914	2 592 631
<i>Охрана</i>	5 640 000	4 357 479	5 899 440	6 153 116	6 399 241	6 655 210	6 921 419
<i>Откачка канализации, прочистка</i>	79 200	61 190	82 843	86 405	89 862	93 456	97 194
<i>Клининг</i>	5 002 596	3 865 019	5 232 715	5 457 722	5 676 031	5 903 072	6 139 195
<i>Вывоз мусора</i>	1 452 492	1 122 199	1 519 307	1 584 637	1 648 022	1 713 943	1 782 501
<i>Электроснабжение</i>	25 100 004	19 392 332	26 254 604	27 383 552	28 478 894	29 618 050	30 802 772
<i>Теплоснабжение ТРЦ</i>	2 420 004	1 869 702	2 531 324	2 640 171	2 745 778	2 855 609	2 969 833
<i>Водоснабжение и водоотведение</i>	920 004	710 798	962 324	1 003 704	1 043 852	1 085 606	1 129 031
<i>Маркетинг</i>	602 076	465 166	629 771	656 852	683 126	710 451	738 869
<i>Автоматизированная парковочная система</i>	234 996	181 559	245 806	256 375	266 630	277 296	288 388
<i>Системы водоснабжения и канализации (внутренняя, наружная)</i>	254 244	196 430	265 939	277 375	288 470	300 008	312 009
<i>Чистка жируловителя</i>	255 600	197 477	267 358	278 854	290 008	301 608	313 673
<i>Аттестация и обучение сотрудников</i>	120 000	92 712	125 520	130 917	136 154	141 600	147 264
<i>Содержание помещений (замена ковров)</i>	237 996	183 876	248 944	259 648	270 034	280 836	292 069
<i>Паркинг (нанесение разметки и покраска отбойников)</i>	300 000	231 781	313 800	327 293	340 385	354 001	368 161
<i>Системы отопления, вентиляции и кондиционирования</i>	159 996	123 613	167 356	174 552	181 534	188 796	196 347
<i>ФОТ</i>	11 077 848	8 558 776	11 587 429	12 085 688	12 569 116	13 071 881	13 594 756
<i>Прочие</i>	374 520	289 355	391 748	408 593	424 937	441 934	459 612
<b>Налог на имущество</b>	<b>15 571 627</b>	<b>12 030 682</b>	<b>15 571 627</b>				
<b>Земельный налог</b>	<b>484 815</b>	<b>374 569</b>	<b>484 815</b>				
<b>Страхование</b>	<b>177 275</b>	<b>136 963</b>	<b>185 430</b>	<b>193 403</b>	<b>201 139</b>	<b>209 185</b>	<b>217 552</b>
<b>Итого ОР по данным Заказчика</b>	<b>72 577 929</b>	<b>56 073 907</b>	<b>75 177 918</b>	<b>77 720 141</b>	<b>80 186 689</b>	<b>82 751 899</b>	<b>85 419 717</b>
<b>Резерв на возмещение</b>	<b>6 293 904</b>	<b>4 862 688</b>	<b>6 583 424</b>	<b>6 866 511</b>	<b>7 141 171</b>	<b>7 426 818</b>	<b>7 723 891</b>
<b>Вознаграждение управляющей компании</b>	<b>1 406 288</b>	<b>1 086 502</b>	<b>1 470 977</b>	<b>1 534 229</b>	<b>1 595 598</b>	<b>1 659 422</b>	<b>1 725 799</b>
<b>Итого ОР по данным Исполнителя</b>	<b>7 700 192</b>	<b>5 949 190</b>	<b>8 054 401</b>	<b>8 400 740</b>	<b>8 736 770</b>	<b>9 086 241</b>	<b>9 449 690</b>
<b>Итоговое значение ОР, руб. округленно без НДС</b>	<b>80 278 100</b>	<b>62 023 100</b>	<b>83 232 300</b>	<b>86 120 900</b>	<b>88 923 500</b>	<b>91 838 100</b>	<b>94 869 400</b>

Источник: анализ Исполнителя



## Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	24.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Действительный валовой доход, руб. в год, без НДС	140 628 799	108 650 195	147 097 723	153 422 925	159 559 842	165 942 236	172 579 925
Операционные расходы, руб. в год, без НДС	80 278 100	62 023 100	83 232 300	86 120 900	88 923 500	91 838 100	94 869 400
Чистый операционный доход, руб., без НДС		46 627 095	63 865 423	67 302 025	70 636 342	74 104 136	77 710 525
Ставка дисконтирования, %		14,61%	14,61%	14,61%	14,61%	14,61%	14,61%
Норма возврата на капитал, %							0,000000147%
Ставка капитализации, %							10,61%
Период дисконтирования		0,39	1,27	2,27	3,27	4,27	4,77
Фактор текущей стоимости		0,9487	0,8406	0,7335	0,6399	0,5583	0,5215
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		44 233 861	53 688 347	49 363 382	45 203 026	41 375 598	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							233 864 213
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							732 154 858
Комиссия брокера, %	1,0%						7 321 549
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							374 522 525
<b>Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без НДС</b>							<b>608 390 000</b>

Источник: анализ Исполнителя



	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	23
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	56
Приложения	57



## 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	608 390 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС</b>			<b>608 390 000</b>

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%	48 736 627
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	14 130 935,2	1,8%	10 168 763
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	110 418 000,0	14,2%	79 457 905
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	54 466 000,0	7,0%	39 194 282
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	34 304 000,0	4,4%	24 685 504
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	15 595 000,0	2,0%	11 222 319
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	26 925 000,0	3,5%	19 375 502
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	22 673 000,0	2,9%	16 315 719
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	51 487 000,0	6,6%	37 050 564
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	380 856 000,0	48,9%	274 067 815
<b>Итого по нежилым помещениям:</b>		<b>27 184,4</b>	<b>778 581 372,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>560 275 000</b>
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	26 694 392,1		39 437 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	1 089 632,3		1 676 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	4 536 962,6		7 002 000
<b>Итого по земельным участкам:</b>		<b>9 043,0</b>	<b>32 320 987,0</b>		<b>48 115 000</b>
<b>Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки</b>					<b>608 390 000</b>

Источник: анализ Исполнителя

### Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- ▶ Исполнителем был обоснован отказ от использования затратного и сравнительного подходов к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)

- ▶ Поскольку в рамках расчета справедливой стоимости Объекта оценки использовался лишь доходный подход, который учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить ему вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования приведены в таблице
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**608 390 000 (Шестьсот восемь миллионов триста девяносто тысяч) руб., округленно**

Передача через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 56 из 149

Financial  
Consulting  
Group



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	23
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	35
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	55
<b>Приложения</b>	
1. Полисы страхования ответственности	58
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	59
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	60
4. Фотографии объекта оценки	61
5. Дополнительные материалы и расчеты	64
6. Скриншоты информации из источников сети Интернет	71
7. Копии предоставленных документов Заказчика	75



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/20156/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		29 ноября 2021 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО "Группа Финансового Консультирования" 09147, г. Москва, Таганская ул., д. 17-23, этаж 5 помеш. 1а ИНН 7736549699 / КПП 770901001	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	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.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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 (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО "Группа Финансового Консультирования"	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО "АльфаСтрахование"	
		
в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Баракской Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	

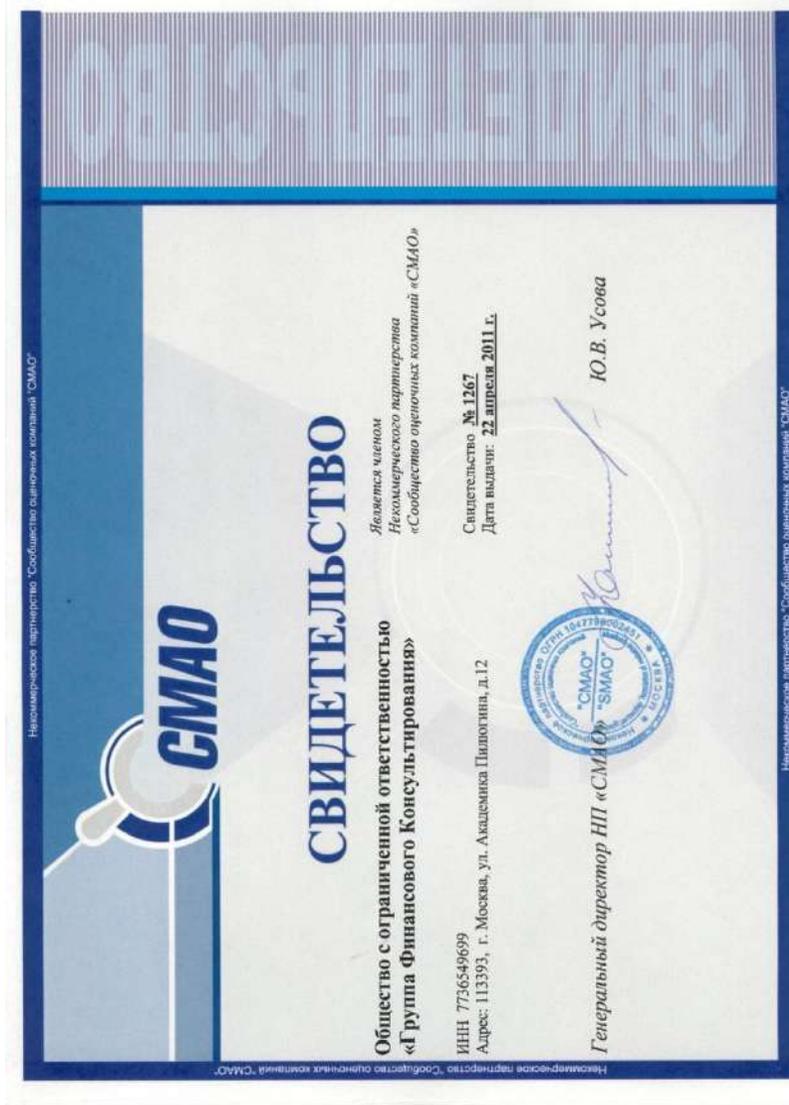
Договор (Первичный/Пролонгация) - 3501R/776/001/051/0  
 Иск. Кушнер О.В. +74957880999/5435

Иск.: Кушнер О.В. +74957880999 5435

<b>ПОЛИС №0991R/776/40862/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40862/22, 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 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.	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	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 (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> 	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование» 	
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 26 июля 2022 г.	

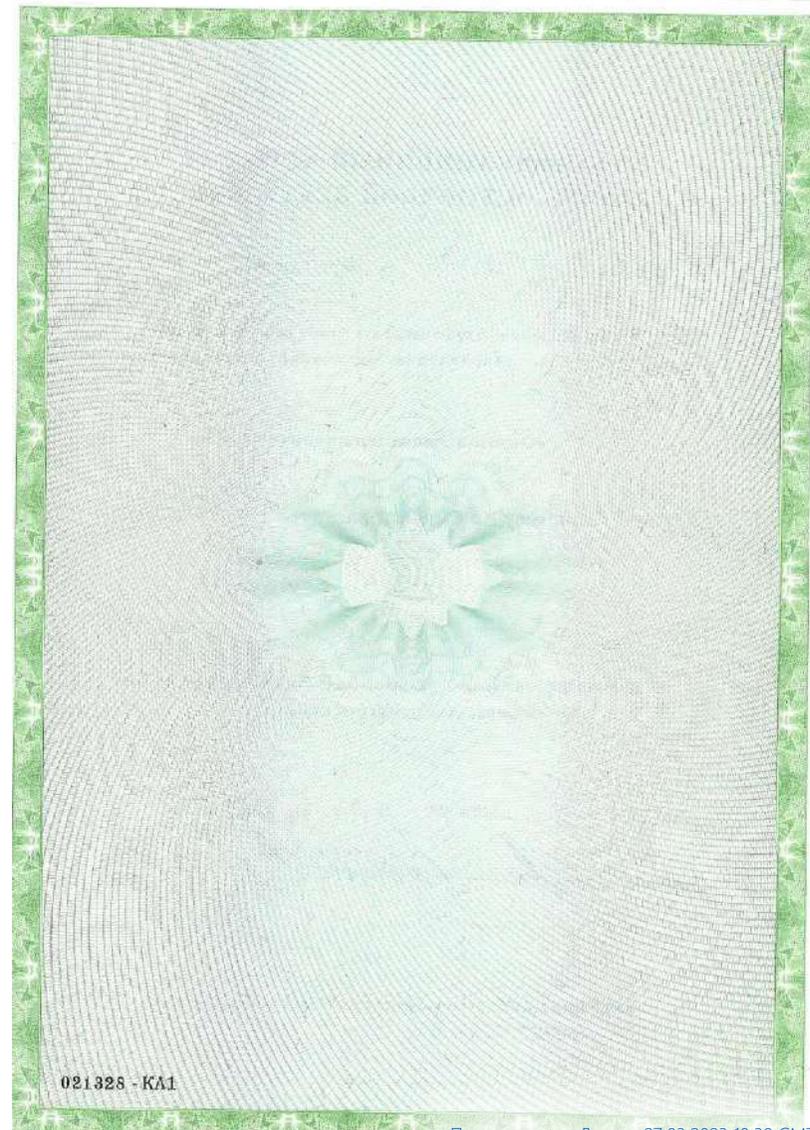
Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 58 из 149





Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 59 из 149

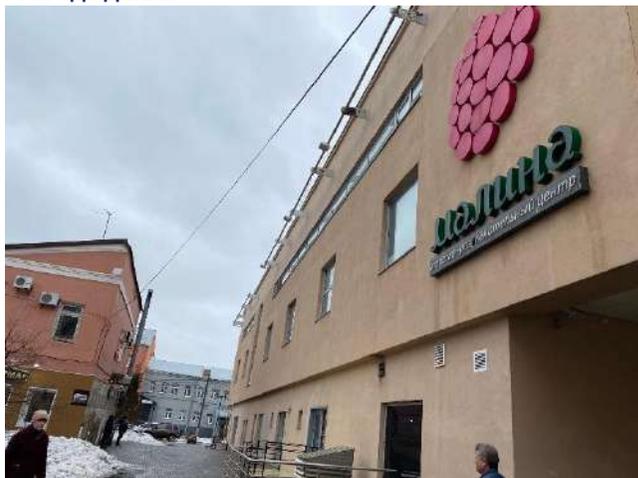




Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 60 из 149



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



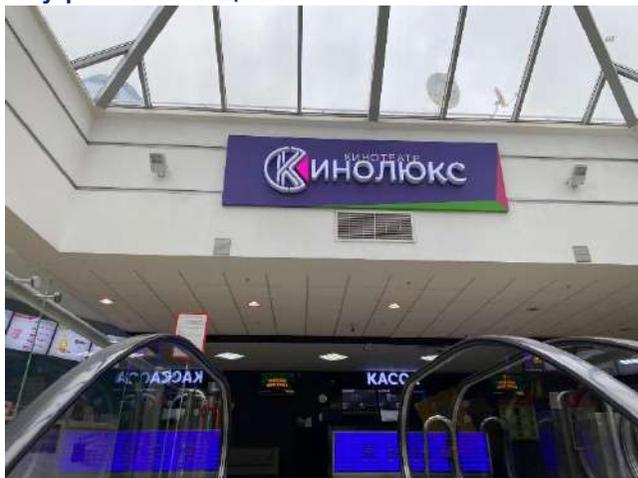
Внутренние помещения



Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 61 из 149



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 62 из 149



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 63 из 149



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	1,10
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	1,26	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 оценки	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				
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 оценка 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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 оценка 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 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 Statrelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					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	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
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	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
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	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
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	0,80	0,88	0,89	0,92	0,89	0,86
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	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
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	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

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	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
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
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры 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



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6726	5385	3426
1.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
	Эксплуатационные расходы	7630	5984	4698
1.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт-Петербург			
2.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2855	2542	1848
	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область			
3.1.	Производство – складские помещения:			
	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

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

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

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

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



## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

№	Объекты недвижимости	3	10	6	5	7	8
7	Автотранспортные средства и комплексы (АТС)	10	18	13	11	14	17
8	Нефтебазы	17	35	24	20	26	31
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельхоз. животных, овоще- фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	21	11	9	12	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	12	26	17	14	19	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	24	16	13	18	21
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	12	8	6	8	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	13	8	7	9	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	15	10	8	11	13
19	Придорожные гостиницы, отели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	7	16	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	13	9	7	9	11
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	9	6	5	6	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни 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:



## Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

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

Различие значений нижней и верхней границы обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statnelt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,93	<b>0,86</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,81	<b>0,74</b>
3	Складские помещения и здания	0,75	0,94	<b>0,86</b>
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,86	<b>0,77</b>

### Примечания

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

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

[← Назад](#)

01.01.2023

[Вперед →](#)



## на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 16.01.2023 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,01	0,93

[← Назад](#)

01 01 2023

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)



## Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода оценки земельного участка

The screenshot displays a real estate website interface. The main listing is for a commercial plot of 12 hectares in Ryazan, with a price of 5,000,000 rubles. Below the main listing, there are three smaller advertisements: a plot for agricultural and business use, a granite factory, and an apartment in Moscow.

**Коммерческая земля, 12 сот.**  
 Рызанская область, Рызанский район, Тошевское с/пос. На карте  
 В избранное | Показать

**5 000 000 ₪**  
 416 667 ₪ за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН  
**+7 910 500-26-00**  
 Пожалуйста, свяжитесь, что наша это объявление из ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

**12.0 сот.** **Земли промышленности**  
 Площадь Категория

Продается Земельный участок, 12 соток, напротив "Аш Хауз"  
 Вид использования: под multifunctional center, metal base and t.d.  
 кадастровый номер 62:15:0010135:42  
 Заинтересовало объявление звоните!  
 Будем рады ответить на все интересующие Вас вопросы!

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
 Позвонить

**Условия сделки**

Цена	5 000 000 ₪	Налог	УСН
------	-------------	-------	-----

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ РОЛАНД**  
 Документы проверены

**Продажа с/х участка для фермерства и бизнеса**  
 Земля под с/х производство, фермерский бизнес, склады, разнок и др.  
 Узнать больше

**Гранит Оптима. Собственное производство!**  
 Краткие сроки и любые объемы. Работаем и принимаем заказы из Карелии и Урала!  
 Узнать больше

**МФК «Новоданиловская 8» кв.м 62.10**  
 20 867 721 ₪  
 Москва, м. Верхние котлы.  
 Узнать больше

## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода оценки земельного участка

Рязань - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселения (ИЖС)

### Участок 30 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

**17 000 000 Р**  
566 667 Р за сотку

8 910 060-22-85

**Брокер и Партнеры**  
 Агентство  
 На Авито с ноября 2016  
 Завершено 66 объявлений  
[Результаты проверки](#)

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
 Евстропов Сергей

**Об участке**  
 Площадь: 30 сот.

**Расположение**  
 Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63  
 р-н Советский [Показать карту](#)

**Описание**  
**ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РАЙОНЕ!**  
 Продается земельный участок, выгодное расположение среди жилого массива, около улицы Кальная, рядом с ЖК Три Богатыря и ЖК Триколор.

**Этo место приносит удачу**

Запустить рекламу

**PIZZA-СКАЗКА**  
 +ДИНОЗАВР из коробки

ДОДО SKAZKA

## Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода оценки земельного участка




**Об участке**  
Площадь: 30 сот.

**Расположение**  
Рязанская область, Рязань, Кальная ул., 63  
р-н Советский [Показать карту](#)

**Описание**  
**ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В РАЙОНЕ!**  
Продается земельный участок, выгодное расположение среди жилого массива, около улицы Кальная, рядом с ЖК Три Богатыря и ЖК Триколор.  
Кадастровый номер: 62:29:0080097:61:21  
Разрешенный вид использования под магазины, можно перевести под многоэтажное строительство.  
Рядом 2 участка, которые также можно присоединить под свои нужды.  
Район густонаселенный, Рядом два гипермаркета: Глобус и Перуа Мерлен.

№ 2445330917 · 28 февраля в 12:53 · 859 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**



**Участок 26,6 сот. (ИЖС)**  
27 500 000 ₽  
Рязанская область, Рязань, Садовая ул., р-н Советский  
26 марта 09:21



**Участок 13,5 сот. (ИЖС)**  
17 000 000 ₽  
Рязанская область, Рязань, Электровзводская ул., 37, р-н Советский  
16 марта 12:44



**Участок 88,6 сот. (ИЖС)**  
15 000 000 ₽  
Рязанская область, Рязань, поселок Мирный, р-н Октябрьский  
20 марта 04:04

**17 000 000 ₽**  
566 667 ₽ за сотку

**8 910 060-22-85**

Брокер и Партнеры  
Агентство  
На Авито с ноября 2016  
Завершено 66 объявлений  
[Результаты проверены](#)

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Евстропов Сергей








№ от 07.12.2023

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области

Место нахождение: город Ульяновск, проезд

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
в Едином государственном реестре недвижимости на основании сведений:

Листы 1, Лист 1

Лист № 1 (раздел 1)	Имя объекта недвижимости	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 3	Итого листов выписки 8
06.12.2023	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184		
Кадастровый номер:	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184		
Кадастровый номер:	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184		
Номер кадастрового квартала:	Имя объекта недвижимости	15.11.2011		
Дата присвоения кадастрового номера:	Имя объекта недвижимости	Инвентарный номер 21604.   ЕПН: Удвоенный номер 62-02-01/283/2011-114		
Имя присвоившей государственной учетный номер:	Имя объекта недвижимости	Рязанская область, с. Рязань, ул. Соборная, д. 159, пом. №1		
Местоположение:	Имя объекта недвижимости	1473.3		
Площадь, кв.м:	Имя объекта недвижимости	Нежилое		
Назначение:	Имя объекта недвижимости	Нежилое помещение III		
Назначение:	Имя объекта недвижимости	Уч. № 1		
Номер, тип утиля, на котором зарегистрировано помещение, машина, место:	Имя объекта недвижимости	отсутствуют		
Вид жилого помещения:	Имя объекта недвижимости	отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	Имя объекта недвижимости	67726437.00		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0166		
Иные зарегистрированные пользователи:	Имя объекта недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения (сведениями о зарегистрированных пользователях объекта недвижимости и сведениями о зарегистрированных пользователях жилого помещения или нежилого помещения иного собственника)	Имя объекта недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости:	Имя объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные"		
Статус объекта:	Имя объекта недвижимости	данные отсутствуют		
Объекты выписки:	Имя объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные", данные отсутствуют		
Подписать выписку:	Имя объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные", данные отсутствуют		

 **директор филиала**  
**Ульяновский филиал**  
 Служба кадастровой регистрации  
 Имя: **Иванова Елена Владимировна**  
 Должность: **директор филиала**  
 Подпись: **Иванова Елена Владимировна**

инициалы, фамилия

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Листы 1, Лист 2

Лист № 1 (раздел 3)	Имя объекта недвижимости	Всего листов раздела 3.3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 8
06.12.2023	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184		
Кадастровый номер:	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184		

1	Приватизация (приватизация)	1.1	Сведения об объекте недвижимости	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184
2	Им. номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184
3	Сведения об объекте недвижимости	3.1	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184
4	Сведения об объекте недвижимости	4.1	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184
5	Сведения об объекте недвижимости	5.1	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	62-29/008/001/0184

 **директор филиала**  
**Ульяновский филиал**  
 Служба кадастровой регистрации  
 Имя: **Иванова Елена Владимировна**  
 Должность: **директор филиала**  
 Подпись: **Иванова Елена Владимировна**

инициалы, фамилия

# Копии предоставленных документов Заказчика (1/74)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение N1



Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 8	
Кадстровый номер:		62.29.0080010.184					
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 8	
Кадстровый номер:		62.29.0080010.184					
5.2		сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без указания в силу закона отмены регистрации, сведения об управлении залогом и о наличии залогов залогодержателя, если таковой договор заключен для управления залогом;		данные отсутствуют			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без указания в силу закона отмены регистрации, сведения об управлении залогом и о наличии залогов залогодержателя, если таковой договор заключен для управления залогом;		данные отсутствуют					
5.2		дата государственной регистрации:		Дата государственного управления:			
06.12.2022		06.12.2022 18:31:44					
номер государственной регистрации:		62.29.0080010.184.42.04K/2022.26		номер государственной регистрации:		62.29.0080010.184.42.04K/2022.26	
06.12.2022		06.12.2022 18:31:44		06.12.2022 18:31:44		06.12.2022 18:31:44	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав и обременения объектов недвижимости организации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102779292283		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102779292283		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102779292283	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без указания в силу закона отмены регистрации, сведения об управлении залогом и о наличии залогов залогодержателя, если таковой договор заключен для управления залогом;		данные отсутствуют		данные отсутствуют		данные отсутствуют	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без указания в силу закона отмены регистрации, сведения об управлении залогом и о наличии залогов залогодержателя, если таковой договор заключен для управления залогом;		данные отсутствуют		данные отсутствуют		данные отсутствуют	

документ подписан  **Иванов Иван Иванович**  
 должность, фамилия **Иванов Иван Иванович**

Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 8	
Кадстровый номер:		62.29.0080010.184					
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 8	
Кадстровый номер:		62.29.0080010.184					
6		Закладные в заложенном или доверенности в регистрируемом залоге об ипотеке:		данные отсутствуют			
сведения об ипотеке, которая осуществляется заложенными или доверенностями в регистрируемом залоге об ипотеке:		данные отсутствуют					
7		Сведения о наличии права:		данные отсутствуют			
сведения о наличии права:		данные отсутствуют					
8		Сведения о наличии права:		данные отсутствуют			
сведения о наличии права:		данные отсутствуют					
9		Сведения о возможности государственной регистрации без указания в силу закона отмены регистрации:		данные отсутствуют			
сведения о возможности государственной регистрации без указания в силу закона отмены регистрации:		данные отсутствуют					
10		Права собственности и сведения о наличии собственности:		данные отсутствуют			
сведения о наличии собственности:		данные отсутствуют					

документ подписан  **Иванов Иван Иванович**  
 должность, фамилия **Иванов Иван Иванович**

# Копии предоставленных документов Заказчика (2/74)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 (План расположения помещений и, optionally, мест на этаже (далее - план))

Лист 5 Лист 5

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

Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 4		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:184		Полное наименование помещения: 1		Полное наименование помещения: 1	

Масштаб: 1

Полное наименование документа: [Секция: 1, Этаж: 5, Помещение: 1]

Дополнительная информация: [Секция: 1, Этаж: 5, Помещение: 1]

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

Лист № 2 раздела 5		Всего листов раздела 5: 4		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:184		Полное наименование помещения: 1		Полное наименование помещения: 1	

Масштаб: 1

Полное наименование документа: [Секция: 1, Этаж: 5, Помещение: 1]

Дополнительная информация: [Секция: 1, Этаж: 5, Помещение: 1]



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

Помещение		Лист № 4 раздела 5	
наименование помещения		Всего листов раздела 5: 4	
Квартальный номер: 62/29/006/01/184		Всего листов выписки: 8	
Информация о документе		Информация о документе	
№ документа: 06.12.2022г.		№ документа: 06.12.2022г.	
Дата документа: 06.12.2022г.		Дата документа: 06.12.2022г.	
Итого листов: 4		Итого листов: 4	
Итого листов выписки: 8		Итого листов выписки: 8	

Лист 8

Масштаб: 1

Должность подписавшего: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Помещение		Лист № 3 раздела 5	
наименование помещения		Всего листов раздела 5: 4	
Квартальный номер: 62/29/006/01/184		Всего листов выписки: 8	
Информация о документе		Информация о документе	
№ документа: 06.12.2022г.		№ документа: 06.12.2022г.	
Дата документа: 06.12.2022г.		Дата документа: 06.12.2022г.	
Итого листов: 4		Итого листов: 4	
Итого листов выписки: 8		Итого листов выписки: 8	

Лист 7

Масштаб: 1

Должность подписавшего: \_\_\_\_\_  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_



№ 07.42.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области

Имя владельца: ООО "Активно"

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 Листа 1	Всего листов: 2	Всего листов: 3	Всего листов: 8
06.12.2022г.	62-29/008/010/185	62-29/008/010/185	62-29/008/010/185
Номер кадастрового участка:	62-29/008/010	62-29/008/010	62-29/008/010
Дата приема кадастрового номера:	15.11.2011	15.11.2011	15.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ипотечный номер 21694 ВТН; Ипотечный номер 21694-2; Условный номер 62-62-01/883/2011-115	Ипотечный номер 21694 ВТН; Ипотечный номер 21694-2; Условный номер 62-62-01/883/2011-115	Ипотечный номер 21694 ВТН; Ипотечный номер 21694-2; Условный номер 62-62-01/883/2011-115
Местонахождение:	307.4	Рязанская область, с. Рязань, ул. Соболева, д. 154, пом. Н2	307.4
Площадь, м2:	307.4	307.4	307.4
Категория земель:	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Назначение:	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	Этаж № 1	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	14130935115	14130935115	14130935115
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/008/010/66	62-29/008/010/66	62-29/008/010/66
Выда разрешенного использования:	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или назначения или иного вида специального использования:	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Судебные акты об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"
Судебные акты:	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Получателя выписки:	Собственник: Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" 14 У. Заключителю выписки идентифицируется фактор недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	Собственник: Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" 14 У. Заключителю выписки идентифицируется фактор недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	Собственник: Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" 14 У. Заключителю выписки идентифицируется фактор недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
Имя владельца недвижимости		Имя владельца недвижимости	

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

Лист 2 Лист 2

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 Листа 2	Всего листов: 2	Всего листов: 3	Всего листов: 8
06.12.2022г.	62-29/008/010/185	62-29/008/010/185	62-29/008/010/185
Номер кадастрового участка:	62-29/008/010	62-29/008/010	62-29/008/010
Дата приема кадастрового номера:	05.12.2012	18.3.2014	05.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ипотечный номер 21694 ВТН; Ипотечный номер 21694-2; Условный номер 62-62-01/883/2011-115	Ипотечный номер 21694 ВТН; Ипотечный номер 21694-2; Условный номер 62-62-01/883/2011-115	Ипотечный номер 21694 ВТН; Ипотечный номер 21694-2; Условный номер 62-62-01/883/2011-115
Местонахождение:	307.4	Рязанская область, с. Рязань, ул. Соболева, д. 154, пом. Н2	307.4
Площадь, м2:	307.4	307.4	307.4
Категория земель:	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Назначение:	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	Этаж № 1	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	14130935115	14130935115	14130935115
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/008/010/66	62-29/008/010/66	62-29/008/010/66
Выда разрешенного использования:	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или назначения или иного вида специального использования:	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Судебные акты об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"
Судебные акты:	данное отсутствует	данное отсутствует	данное отсутствует
Получателя выписки:	Собственник: Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" 14 У. Заключителю выписки идентифицируется фактор недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	Собственник: Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" 14 У. Заключителю выписки идентифицируется фактор недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	Собственник: Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" 14 У. Заключителю выписки идентифицируется фактор недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	

Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Лист № 1 Листа 2	Лист № 1 Листа 2
06.12.2022г.	06.12.2022г.
Номер кадастрового участка:	Номер кадастрового участка:
Дата приема кадастрового номера:	Дата приема кадастрового номера:
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ранее присвоенный государственный учетный номер:
Местонахождение:	Местонахождение:
Площадь, м2:	Площадь, м2:
Категория земель:	Категория земель:
Назначение:	Назначение:
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место
Вид жилого помещения:	Вид жилого помещения:
Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:
Выда разрешенного использования:	Выда разрешенного использования:
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или назначения или иного вида специального использования:	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или назначения или иного вида специального использования:
Судебные акты об объекте недвижимости:	Судебные акты об объекте недвижимости:
Судебные акты:	Судебные акты:
Получателя выписки:	Получателя выписки:
Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости

Лист 3

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов: 3	
Лист № 4 раздела 2		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		62:20:0080010:185	
6	Сведения о действующем документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации		
7	Сведения о документе, удостоверяющем личность иностранного гражданина или лица без гражданства	данные отсутствуют	
8	Сведения о документе, удостоверяющем личность лица без гражданства	данные отсутствуют	
9	Сведения о документе, удостоверяющем личность лица без гражданства	данные отсутствуют	
10	Сведения о документе, удостоверяющем личность лица без гражданства	данные отсутствуют	

Директор филиала  
Семин Александр Владимирович  
Иванов Александр Владимирович  
Иванов Александр Владимирович

подпись, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Лист выделенный помещением, машино-места на этаж (далее - этаж))

Рисун 5 Лист 4

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 5	
Кадастровый номер: 62:20:0080010:185		Номер этажа (этажей): 1	
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5		Всего листов: 3	
Лист № 4 раздела 5		Всего листов выписки: 8	

Масштаб 1

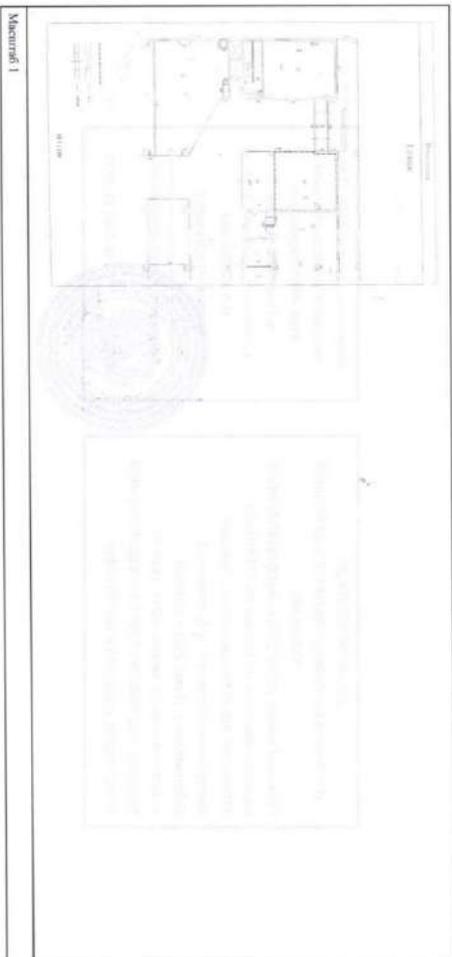
Директор филиала  
Семин Александр Владимирович  
Иванов Александр Владимирович  
Иванов Александр Владимирович

подпись, фамилия



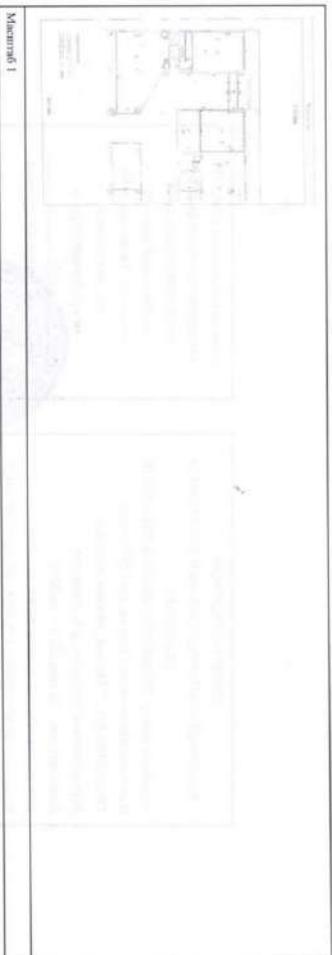
## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

Помещение		
инт.объект недвижимост.		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов: 3
Кад.номер: номер: 62:29:0080101:185	Истор.этаж (этажи): 1	Всего листов выписки: 8



полное наименование должника		наименование, фамилия
 ДОЖДАЛИТ КОМПАНИ ЗАКРЕПОВОЙ ПОДЪЕЗД С/УЧЕТНО-ДОКУМЕНТАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ УЧЕТНО-ВЕДЕНИЕ НА ВЪЗДУШНО-КАНАЛЫ ПОДЪЕЗДОВ И КАНАЛОВ		

Наименование		
инт.объект недвижимост.		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов: 3
06.12.2022г.	Кад.номер: номер: 62:29:0080101:185	Истор.этаж (этажи): 1



полное наименование должника		наименование, фамилия
 ДОЖДАЛИТ КОМПАНИ ЗАКРЕПОВОЙ ПОДЪЕЗД С/УЧЕТНО-ДОКУМЕНТАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ УЧЕТНО-ВЕДЕНИЕ НА ВЪЗДУШНО-КАНАЛЫ ПОДЪЕЗДОВ И КАНАЛОВ		





ка от 12.2022

Удостоверение в Едином государственном реестре недвижимости, выданных в соответствии с Федеральным законом

от 21.06.2015 № 154-ФЗ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости сведения следующие:

Лист 1 Лист 1

Помещение	
Лист № 1 листа 1	Всего листов выписки 3
Кадастровый номер:	62-29-0080010-186
Номер кадастрового участка:	62-29-0080010
Дата представления кадастрового номера:	13.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 21604 ВПН; Идентификационный номер 21604-3; Учетный номер 62-62-01/363/2011-116
Местоположение:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соборная, д. 13а, пом. №3
Промышль, №2:	64118.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	несколько помещений №1
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Помещение № 0
Вид жилого помещения:	данное отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.:	110418000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-066
Вид разрешенного использования:	данное отсутствует
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению, специальному или общему жилищному назначению, а также о долевом участии в собственности или ином праве собственности на жилое помещение или нежилого дома коммерческого назначения:	данное отсутствует
Судит ли объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости несут статус "архивный, ранее учтенный"
Объект ипотеки:	данное отсутствует
Подручный выписки:	Сведения о документе (представитель, правообладатель), правообладателе; Объектно с ограниченной ответственностью "Аудифинанс" ЛУ. Зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"

Помещение	
Лист № 1 листа 2	Всего листов выписки 7
Кадастровый номер:	62-29-0080010-186

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

Лист 2 Лист 2

Помещение			
Лист № 1 листа 2	Всего листов выписки 7		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-186		
1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Выдаными инвестиционными, паевыми Зарегистрированного инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
2	Рядом, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 62-29-0080010-186-62-048/2022-29 05.12.2022 18.33.44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона составив третьего участника:	4.1	данное отсутствует
5	Отсутствующие права и ограничения объекта недвижимости:		
5.1	Иные государственной регистрации:	Зарегистрированное управление:	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18.33.44	
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-186-62-048/2022-30	
	оформлен в соответствии с законодательством РФ, в котором установлены ограничения прав и обязанностей объекта недвижимости:	Объектно с ограниченной ответственностью "Аудифинанс" ЛУ, ИНН: 1027292922283	
	дата и орган государственной регистрации:	Правомочиями управления Единым недвижимостью "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ" - № 5060, выданы 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона составив третьего участника, орган:	Назначение и допозволение в правах доверительного управления Единым недвижимостью "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ" - № 1, выданы 12.09.2022	
	сведения об управлении законом и о договоре управления законом, если таковой договор заключен для управления объектом:	данное отсутствует	

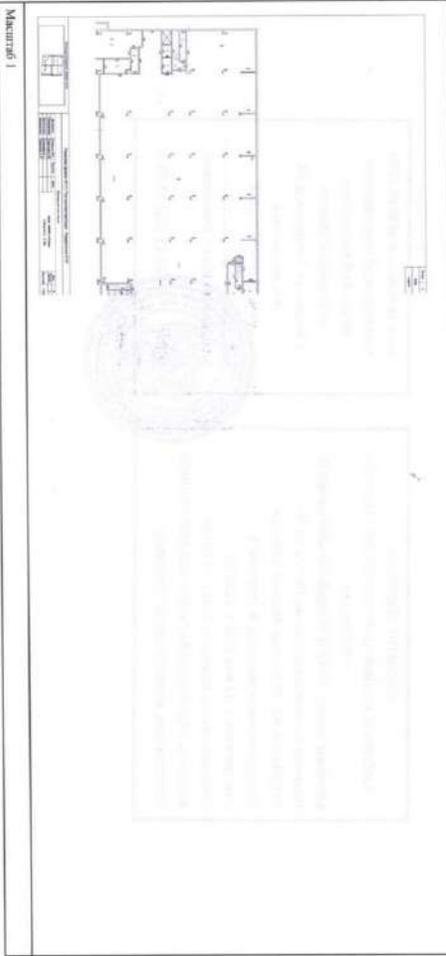
Помещение	
Лист № 1 листа 2	Всего листов выписки 7
Кадастровый номер:	62-29-0080010-186

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

Помещение		Лист 3	
на объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 7
Кадастровый номер:	62:29:0080010:186		
06.12.2022.			
сведения о деюлгитории, которую осуществляет юридическое лицо, осуществляющее управление объектом недвижимости, указанной в листе № 2 раздела 2 Единого государственного реестра недвижимости			
6	Земельные участки, расположенные в отношении которых возникли ипотека в пользу ипотечного кредитора, участвующего в обеспечении обязательств перед кредитором	данная отсутствует	
7	Земельные участки, расположенные в отношении которых возникли ипотека в пользу ипотечного кредитора, участвующего в обеспечении обязательств перед кредитором	данная отсутствует	
8	Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данная отсутствует	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации сделки с объектом недвижимости без явного участия правообладателя или его законного представителя	данная отсутствует	
10	Права требования и сведения о наличии государственного реестра недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении объектов недвижимости, сделок в отношении объектов недвижимости	данная отсутствует	

документ выписки	информация, фамилия
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
Информация об объекте недвижимости	Информация об объекте недвижимости

Помещение		Лист 4	
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5, 4	Всего разделов 3	Всего листов выписки 7
Кадастровый номер:	62:29:0080010:186		
06.12.2022.			
сведения о деюлгитории, которую осуществляет юридическое лицо, осуществляющее управление объектом недвижимости, указанной в листе № 1 раздела 5 Единого государственного реестра недвижимости			



документ выписки	информация, фамилия
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости
Информация об объекте недвижимости	Информация об объекте недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. План расположения помещения, указанного на этаже (далее - план)



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

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

Масштаб: 1

06.12.2022

Кадастровый номер: 62-29-0080010-186

Итого листов выписки: 7

Лист № 3 раздела 5

Итого листов раздела 5: 4

Итого листов выписки: 7

Кадастровый номер: 62-29-0080010-186

Номер этажа (этажей): 0

Итого листов выписки: 7

Лист 6

Инициалы, Фамилия

Инициалы, Фамилия

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

Масштаб: 1

06.12.2022

Кадастровый номер: 62-29-0080010-186

Итого листов выписки: 7

Лист № 2 раздела 5

Итого листов раздела 5: 4

Итого листов выписки: 7

Кадастровый номер: 62-29-0080010-186

Номер этажа (этажей): 0

Итого листов выписки: 7

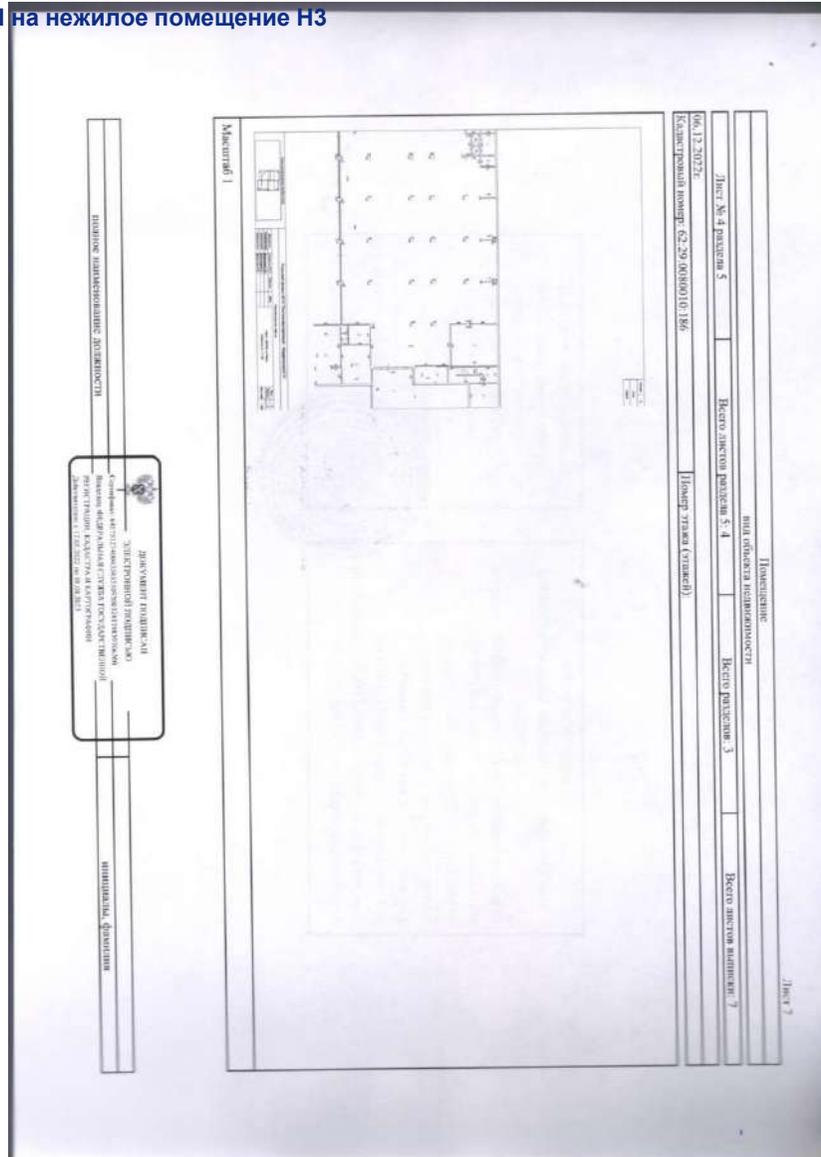
Лист 5

Инициалы, Фамилия

Инициалы, Фамилия



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ



Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 86 из 149





Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение	
пол объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 24	
Кадастровый номер:	62-29/008010/018

Лист 3

5.2	сведения о депозитарии, который осуществляет депозитарные функции, осуществляющей депозитарную деятельность на территории Российской Федерации	Депозитарное учреждение 62-12/2022-18-3-1-44 62-29/008010/018-62-048-2022-38
	сведения о государственной регистрации	62-29/008010/018-62-048-2022-38
	сведения о государственной регистрации права и обременения, в том числе о государственной регистрации ипотеки в пользу залогодержателя, приращение права и обременение объекта недвижимости: наименование государственной регистрации.	Областное государственное учреждение «Управляющая компания "Альфа-капитал" ИИИ» 10277892922283 Правила доверительного управления ЭИИФ недвижимости "АКТИВНО ЮРСЕМНАЦЛАТЪ" - № 5060, выдан 11.08.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягченных права безвозмездно в силу закона санкцией третьих лиц	Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЭИИФ недвижимости "АКТИВНО ЮРСЕМНАЦЛАТЪ" № 1, выдан 12.09.2022
	сведения об ипотеке, которая является залогом и о депозите, управление которым, если иной депозит заключен для управления ипотекой.	данное отсутствует
	сведения о депозитарии, который осуществляет функции депозитарной деятельности для депозитарной деятельности	данное отсутствует
	сведения о акциях номинации или доплатений в регистрирующую запись об ипотеке:	данное отсутствует

полное наименование документа	документ подписан
	Стороны: государственной регистрации недвижимости, федеральный орган исполнительной власти в сфере регистрации, кадастра и картографии
	подпись, фамилия

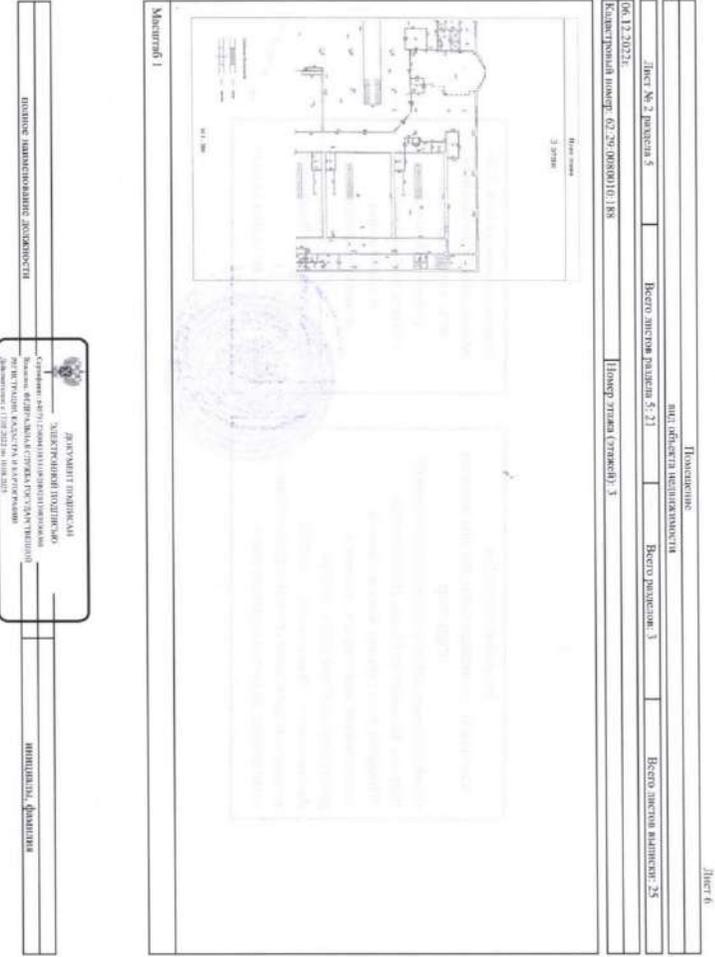
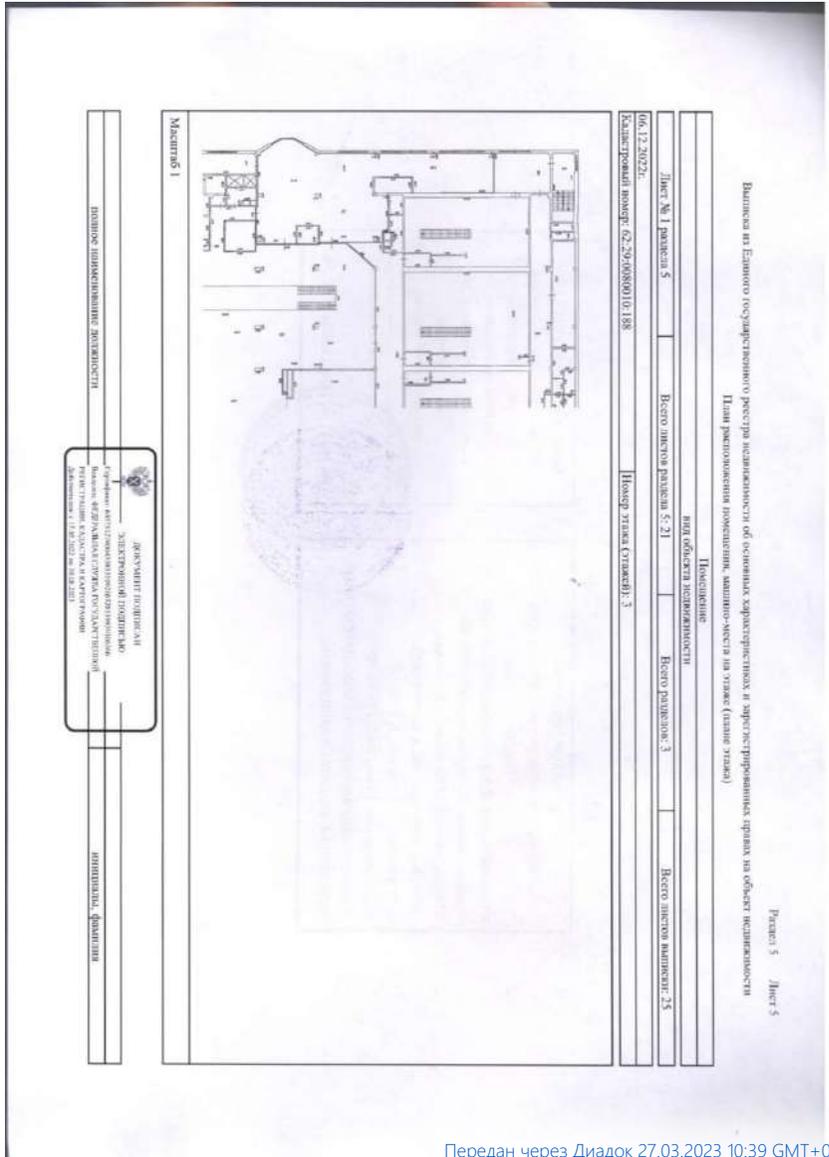
Помещение		
пол объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	
Всего листов выписки: 24		
Кадастровый номер:	62-29/008010/018	
6	Зачленение в субобъект путем предоставления	данное отсутствует
7	Сведения о обременении в отношении	данное отсутствует
8	Сведения об аресте, залоге, ипотеке, обременении объекта недвижимости для юридических и физических лиц	данное отсутствует
9	Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данное отсутствует
10	Праваопределения и сведения о наличии государственных или муниципальных записей о предоставлении государственной регистрации права без участия правообладателя или его законного представителя, сведений в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

Лист 4

полное наименование документа	документ подписан
	Стороны: государственной регистрации недвижимости, федеральный орган исполнительной власти в сфере регистрации, кадастра и картографии
	подпись, фамилия



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5



Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 89 из 149



## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25
Календарный номер: 62:29:0080010:188		
Номер тома (листья): 3		

Лист 7



полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			

Имя объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25	Лист 8
Календарный номер: 62:29:0080010:188			
Номер тома (листья): 3			



полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			



## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Имя: _____			
Имя (объекта недвижимости): _____			
Лист № 6 раздела 5		Всего листов раздела: 5: 21	
06.12.2022		Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	
Имя: _____			
Имя (объекта недвижимости): _____			
Лист № 6 раздела 5		Всего листов раздела: 5: 21	
06.12.2022		Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	

Масштаб 1

Имя: \_\_\_\_\_

Имя (объекта недвижимости): \_\_\_\_\_

Имя: _____			
Имя (объекта недвижимости): _____			
Лист № 5 раздела 5		Всего листов раздела: 5: 21	
06.12.2022		Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	
Имя: _____			
Имя (объекта недвижимости): _____			
Лист № 5 раздела 5		Всего листов раздела: 5: 21	
06.12.2022		Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	

Масштаб 1

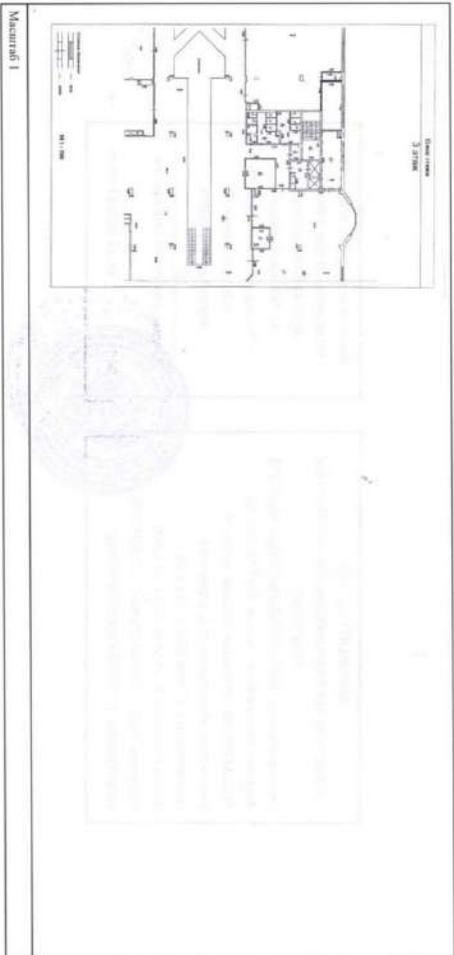
Имя: \_\_\_\_\_

Имя (объекта недвижимости): \_\_\_\_\_



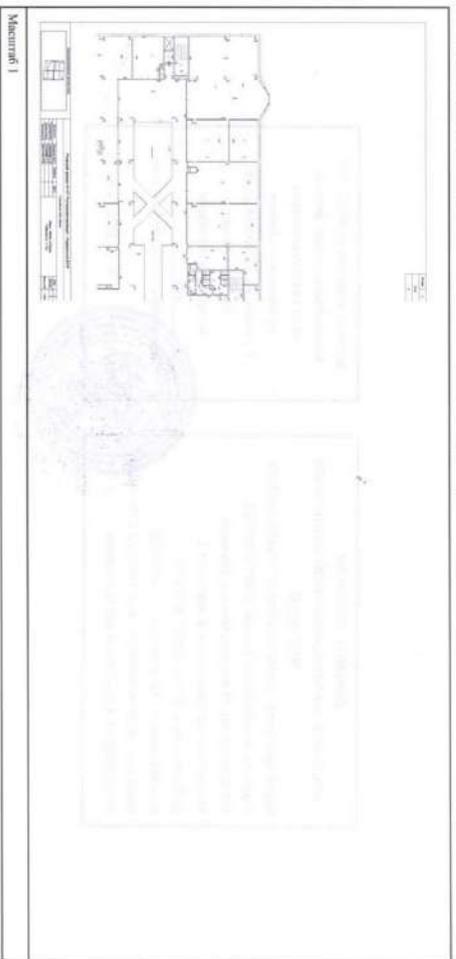
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 3
№ 12-20/2023/КЗ		
Кадстровый номер: 62:29:0080101:188		Номер этажа (этажей): 3



полное наименование документа		документ выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
полное наименование документа		полное наименование документа	

Помещение			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 25
№ 12-20/2023/КЗ			
Кадстровый номер: 62:29:0080101:188		Номер этажа (этажей): 3	

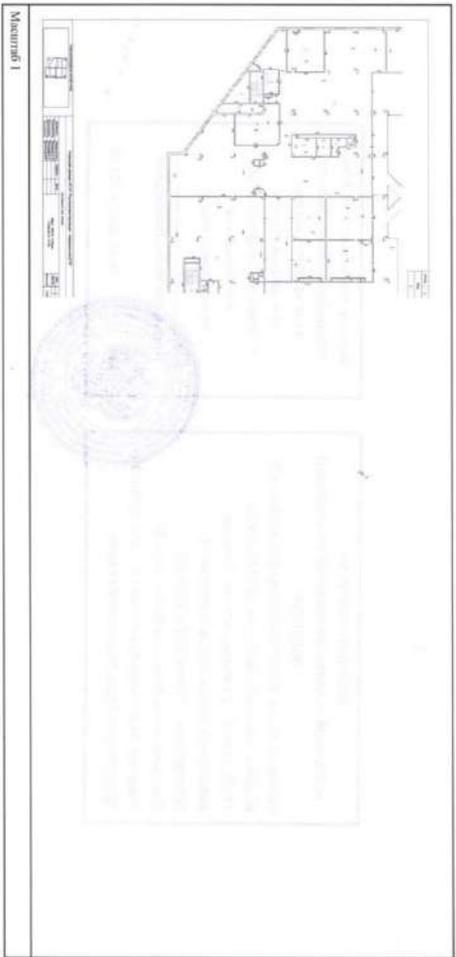


полное наименование документа		документ выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
полное наименование документа		полное наименование документа	



# Копии предоставленных документов Заказчика (19/74)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение			Лист 12		
вид объекта недвижимости					
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25		
Код документа: 62-20/008/010/188			Плановый этаж (этажи): 3		
<p>06.12.2022.</p> <p>Итого: 12 листов</p>					
<p>Масштаб: 1</p> 					
ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ЗАКАЗЧИКА			ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ЗАКАЗЧИКА		
<p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИЖАМ</p> <p>Судебное установление подлинности</p> <p>Инициалы, фамилия, отчество</p> <p>Подпись: _____</p> <p>Инициалы, фамилия</p>			<p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИЖАМ</p> <p>Судебное установление подлинности</p> <p>Инициалы, фамилия, отчество</p> <p>Подпись: _____</p> <p>Инициалы, фамилия</p>		

Помещение			Лист 13		
вид объекта недвижимости					
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25		
Код документа: 62-20/008/010/188			Плановый этаж (этажи): 3		
<p>06.12.2022.</p> <p>Итого: 13 листов</p>					
<p>Масштаб: 1</p> 					
ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ЗАКАЗЧИКА			ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ЗАКАЗЧИКА		
<p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИЖАМ</p> <p>Судебное установление подлинности</p> <p>Инициалы, фамилия, отчество</p> <p>Подпись: _____</p> <p>Инициалы, фамилия</p>			<p>ДОКУМЕНТ ПОДЛИЖАМ</p> <p>Судебное установление подлинности</p> <p>Инициалы, фамилия, отчество</p> <p>Подпись: _____</p> <p>Инициалы, фамилия</p>		



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение			Идет 14		
на объект нежилой недвижимости					
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25		
06.12.2022г.					
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Масштаб: 1					
Идет 15					
Помещение					
на объект нежилой недвижимости					
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25		
06.12.2022г.					
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Масштаб: 1					
Идет 15					

Помещение			Идет 14		
на объект нежилой недвижимости					
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25		
06.12.2022г.					
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Масштаб: 1					
Идет 14					
Помещение					
на объект нежилой недвижимости					
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25		
06.12.2022г.					
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Масштаб: 1					
Идет 14					



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Полное наименование помещения: 3	
Помещение			
Лист 16			

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Полное наименование помещения: 3	
Помещение			
Лист 17			

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Полное наименование помещения: 3	
Помещение			
Лист 16			

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Полное наименование помещения: 3	
Помещение			
Лист 17			



## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение			
Лист № 14 из 14 листов 5		Всего листов выписки: 5: 21	
06.12.2022г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	
Помещение			
Лист № 14 из 14 листов 5		Всего листов выписки: 5	
06.12.2022г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	

Масштаб: 1

Индивидуальное физическое лицо

Помещение			
Лист № 17 из 17 листов 5		Всего листов выписки: 5: 21	
06.12.2022г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	
Помещение			
Лист № 17 из 17 листов 5		Всего листов выписки: 5	
06.12.2022г.		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	

Масштаб: 1

Индивидуальное физическое лицо



# Копии предоставленных документов Заказчика (23/74)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Лист № 16 раздела 5			Всего листов раздела 5: 21		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Лист № 19			Всего листов выписки: 25		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 5			Всего листов раздела 5: 21		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Лист № 19			Всего листов выписки: 25		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		

Масштаб 1



Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 5			Всего листов раздела 5: 21		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Лист № 19			Всего листов выписки: 25		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 5			Всего листов раздела 5: 21		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		
Лист № 19			Всего листов выписки: 25		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188			Номер этажа (этажей): 3		
Имя объекта недвижимости			Имя объекта недвижимости		

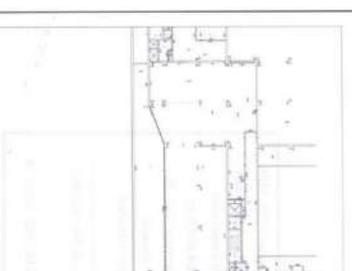
Масштаб 1



Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 97 из 149



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
Лист 21			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188			
Номер этажа (этажей): 4			
Масштаб 1			
			
			
Документ подписан специалистом государственного учреждения «Федеральное агентство по техническому регулированию и интеллектуальной собственности»			
Подпись подтверждающей личности			
инициалы, фамилия			
Лист 22			
Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
Лист 22			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188			
Номер этажа (этажей): 4			
Масштаб 1			
			
			
Документ подписан специалистом государственного учреждения «Федеральное агентство по техническому регулированию и интеллектуальной собственности»			
Подпись подтверждающей личности			
инициалы, фамилия			



## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Именное		
на объект недвижимости		
Лист № 21 Листов 5	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
[номер этажа (этажи):]		
Лист 25		

Масштаб: 1

полное наименование должности

**ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК**  
Судебный департамент Московской области  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
Администрация Троицкого района

инициалы, фамилия

Именное		
на объект недвижимости		
Лист № 19 Листов 5	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
[номер этажа (этажи):]		
Лист 23		

Масштаб: 1

полное наименование должности

**ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК**  
Судебный департамент Московской области  
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
Администрация Троицкого района

инициалы, фамилия







Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6

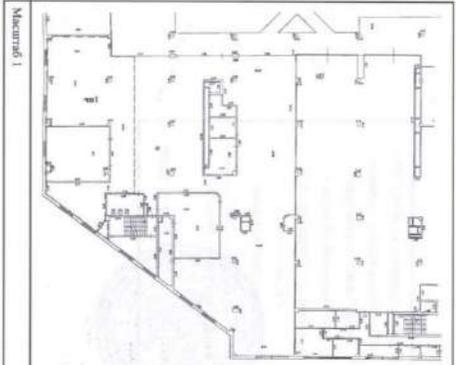
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее - выписка из Единого государственного реестра недвижимости, единый-реестр на этапе (далее - этап))

Реквизит 5 Лист 4

Помещение

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
Квартальный номер: 62-29-0060010-189 Номер этажа (этажей) 3			

Масштаб 1



Лист № 1 раздела 5

Полное наименование должности

Лист № 1 раздела 5

Должность подписавшего

Подпись

Инициалы, фамилия

Помещение

Лист 1

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 8
Квартальный номер: 62-29-0060010-189			

6	Земельное и субземельное право собственности и ипотека	данное отсутствует
7	Сведения о ипотеке и о наличии права залога на объект недвижимости	данное отсутствует
8	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данное отсутствует
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данное отсутствует
10	Проведения и сведения о наличии осуществления государственной регистрации права (сведения о наличии права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данное отсутствует

Должность подписавшего

Подпись

Инициалы, фамилия







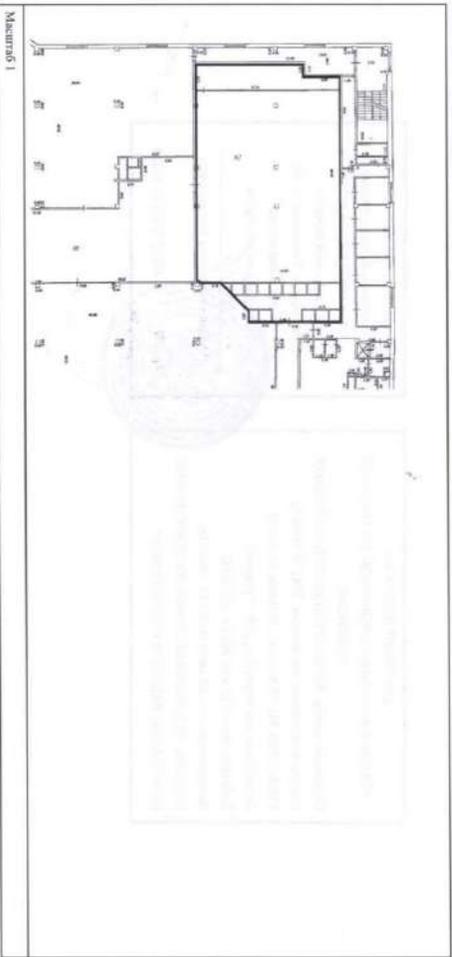
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

Помещение	
Лист 3	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4
Кадастровый номер: 06:12:20/21	62:29:0080010:298
Сведения о документе, который обеспечивает исполнение обязательств по договору залога	
6	Зачленение в обеспечение ипотеки залога
7	Сведения о залоге
8	Сведения о наличии решения об ипотеке
9	Сведения о невозможности государственной регистрации ипотеки
10	Привокращение и сведения о наличии ограничений по ипотеке

документ подписан	Электронный документ	инициалы, фамилия
Сведения о документе, который обеспечивает исполнение обязательств по договору залога		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Лист результатов поквартира, машино-места на этаже (далее - этаж))

Рядом 5 Лист 4

Помещение	
Лист 5	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4
Кадастровый номер: 62:29:0080010:298	Номер этажа (этажей): 2
06:12:20/21	
	
Масштаб 1	

документ подписан	Электронный документ	инициалы, фамилия
Сведения о документе, который обеспечивает исполнение обязательств по договору залога		



№ от 07.12.2022  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь  
 Министерство юстиции Республики Беларусь

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Назначение		Решение 1, лист 1	
Лист № 1 выписка 1	Высота листов выписки 1	Высота листов выписки 2	Высота листов выписки 4
06.12.2022	62-29-0080010-297		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-297		
Номер кадастрового выезда:	62-29-0080010		
Дата проведения кадастрового номера:	31.01.2014		
Район проведения государственной регистрации:	Республика Беларусь, г. Минск, ул. Соборная, д. 13а, пом. 118		
Местоположение:	811		
Примечание:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое помещение 118		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2		
Выд. жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	209225000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-056		
Выд. разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению, планируемому назначению жилого помещения, включая сведения об использовании жилого помещения для целей использования для нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"		
Объект ипотеки:	данные отсутствуют		
Подлежащий аресту:	Сведения Директор Викторович (органов власти, правообладатель, правообладатель). Объектно с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Д/У. Заключил письменный инвестиционный договор купли-продажи недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"		

назначение, фактично	
подлежит ли ипотеке	да
подлежит ли аресту	да

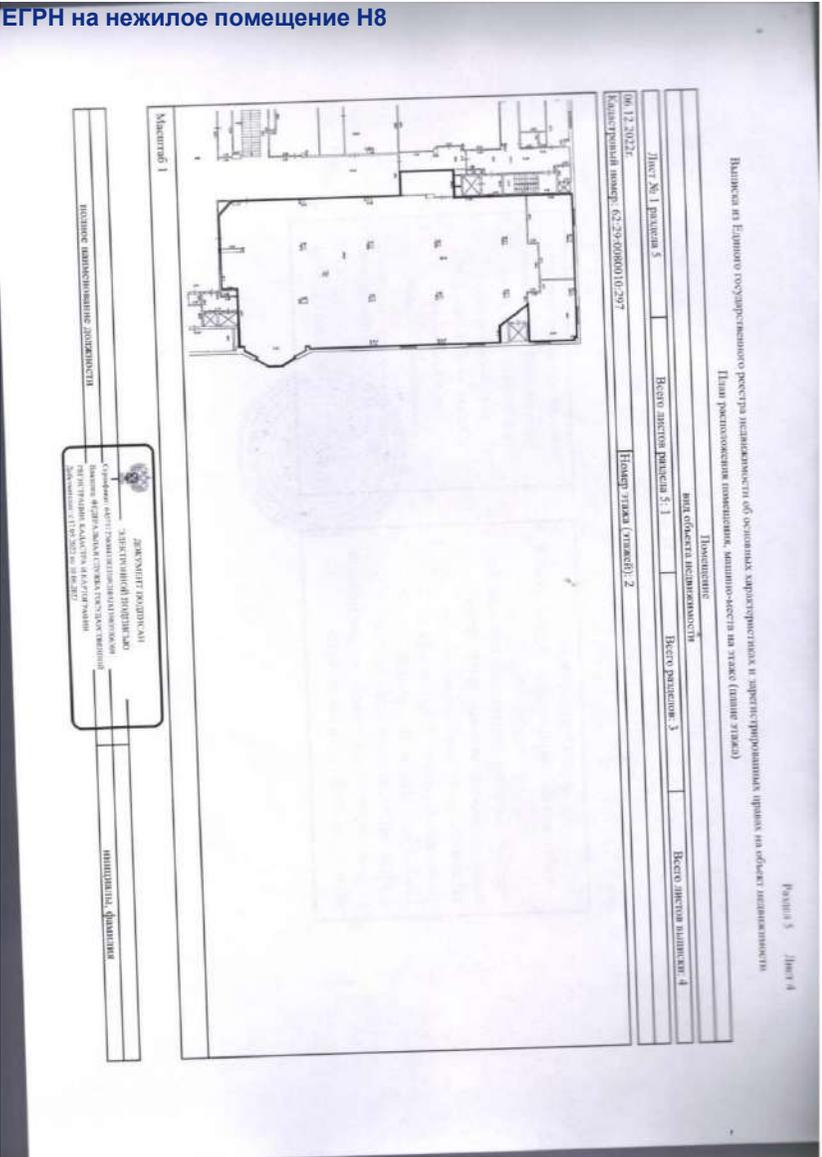
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Назначение		Решение 2, лист 2	
Лист № 1 выписка 2	Высота листов выписки 2	Высота листов выписки 3	Высота листов выписки 4
06.12.2022	62-29-0080010-297		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-297		

Назначение		Решение 2, лист 2	
1	Правообладатель (правообладатели):	1 1	Владельцу инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2 1	Общая долевая собственность. 06.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона совершать сделки, сделки:	4 1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и ограничение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	06.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-297-462/048/2022-28	
	срок, на который установлена ограничение права и ограничение объекта недвижимости:	без ограничения срока	
	основание ограничения права и ограничение объекта недвижимости:	Предоставление отграниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ИИИИ права и обязанности об-кта недвижимости:	
	основание (судебный акт):	Принятие доверительного управления ИИИИ недвижимостью "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 5064, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона совершать сделки, сделки, сделки:	данные отсутствуют	
	сведения об отграничении паевого и о доверительном управлении паевым: сделки, сделки, сделки, сделки:	данные отсутствуют	
	данные отсутствуют:		

назначение, фактично	
подлежит ли ипотеке	да
подлежит ли аресту	да

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8



Помещение		Лист 3
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 62-79-0080010-297		Всего листов выписки: 4
6	Сведения о долевом участии, который осуществлен в форме общей долевой собственности	данное отсутствует
7	Сведения о наличии в собственности или владении в общей долевой собственности помещений	данное отсутствует
8	Сведения о наличии права собственности на земельный участок, принадлежащий к объекту недвижимости	данное отсутствует
9	Сведения о наличии права собственности на земельный участок, принадлежащий к объекту недвижимости	данное отсутствует
10	Сведения о наличии зарегистрированных прав на объект недвижимости	данное отсутствует

Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия





№ от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области

информационный ресурс Единого государственного реестра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Назначение:		нежилое помещение
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
06.12.2022	Квартальный номер:	62.29.0080010.300
	Квартальный номер:	62.29.0080010
	Номер кадастрового выдела:	62.29.0080010
	Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Рыльская область, г. Рыльск, ул. Соборная, д. 15а, пом. 119	
Примечание №2:	607.4	
Назначение:	Нежилое	
Назначение:	нежилое помещение 119	
Номер, тип этажа, на котором расположен объект недвижимости, машино-место:	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	22675000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	62.29.0080010.66	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения (стандартный вид жилого помещения, нежилое помещение или нежилое помещение для размещения или нежилого помещения для размещения или нежилого помещения для размещения):	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Средние ставки:	данные отсутствуют	
Прочие ставки:	Собственник Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Объектом с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Аудит-капитал" Д/У зарегистрированы инвестиционные фонды недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	ДОКУМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ	ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АУДИТ-КАПИТАЛ"
Субъект недвижимости: Рыльская область, г. Рыльск, ул. Соборная, д. 15а, пом. 119	Субъект недвижимости: Рыльская область, г. Рыльск, ул. Соборная, д. 15а, пом. 119	Субъект недвижимости: Рыльская область, г. Рыльск, ул. Соборная, д. 15а, пом. 119

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

Сведения о зарегистрированных правах

Назначение:		помещение
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
06.12.2022	Квартальный номер:	62.29.0080010.300

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Полностью инвестиционный фонд закрытого типа инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 62.29.0080010.300-62.04.02.022-30 Срок действия с 17.07.2018 3 лет
4	Сведения об установленных государственных регистрационных правах, ограничениях права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	Арест	данные отсутствуют
	вид:	06.12.2022 18:33:44	
	дата государственной регистрации:	06.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62.29.0080010.300-62.04.02.022-30	
	фед., на которой установлен ограничивающий срок, на который установлена государственная регистрация объекта недвижимости:	06.12.2022 18:33:44	
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Актен Светлана Владимировна	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, машино-место 25.10.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	ДОКУМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ	ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "АУДИТ-КАПИТАЛ"
Субъект недвижимости: Рыльская область, г. Рыльск, ул. Соборная, д. 15а, пом. 119	Субъект недвижимости: Рыльская область, г. Рыльск, ул. Соборная, д. 15а, пом. 119	Субъект недвижимости: Рыльская область, г. Рыльск, ул. Соборная, д. 15а, пом. 119

# Копии предоставленных документов Заказчика (34/74)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9



## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Типы расположения помещений, машино-мест на этаже (далее этаж)

Рисунок 5 Лист 5

Назначение						
Лист №1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6			
06.12.2022.						
Кадастровый номер: 62:29:008010:300	Номер этажа (этажей): 3					
Масштаб: 1						
ПОЛОЖЕНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ						
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;">                 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                  ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                  СЕРТИФИЦИРОВАННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ                  ИДЕНТИФИЦИРОВАННОГО В ФЕДЕРАЛЬНОМ                  ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ                  (ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ                  УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ)             </td> <td style="text-align: center;">                 Инициалы, фамилия             </td> </tr> </table>					ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ ИДЕНТИФИЦИРОВАННОГО В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ (ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ)	Инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ ИДЕНТИФИЦИРОВАННОГО В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ (ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ)	Инициалы, фамилия				
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ						

Назначение						
Лист №2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6			
06.12.2022.						
Кадастровый номер: 62:29:008010:300	Номер этажа (этажей):					
Масштаб: 1						
ПОЛОЖЕНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ						
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;">                 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                  ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                  СЕРТИФИЦИРОВАННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ                  ИДЕНТИФИЦИРОВАННОГО В ФЕДЕРАЛЬНОМ                  ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ                  (ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ                  УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ)             </td> <td style="text-align: center;">                 Инициалы, фамилия             </td> </tr> </table>					ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ ИДЕНТИФИЦИРОВАННОГО В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ (ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ)	Инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ ИДЕНТИФИЦИРОВАННОГО В ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ (ФЕДЕРАЛЬНОМ ЦЕНТРЕ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ И ТЕХНОЛОГИЙ)	Инициалы, фамилия				
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ						

№ от 07.12.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь

Министерство юстиции Республики Беларусь

Министерство внутренних дел Республики Беларусь

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Решение 1, лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	62:29/008/01/0:299		
Кадастровый номер	62:29/008/01/0:299		
Номер кадастрового квартала:	62:29/008/01/0		
Дата прекращения кадастрового номера:	03.02.2014	данные отсутствуют	
Решение прекращений государственной учетной номер:	Республика Беларусь, г. Минск, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н110		
Местоположение:	1510-4		
Примечание №2:	Некадастровое		
Назначение:	Некадастровое помещение Н110		
Наименование:	Этаж № 3		
Номер, или литера, на который расположено помещение, машино-место:		данные отсутствуют	
Вид жилого помещения:	51487000	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	62:29/008/01/0:66		
Кадастровый номер кадастрового участка, в пределах которого расположено объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищного назначения и принадлежности жилого помещения к жилищному фонду, в жилищном помещении жилищного назначения:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищного назначения и принадлежности жилого помещения к жилищному фонду, в жилищном помещении жилищного назначения:		данные отсутствуют	
Статус здания по объекту недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"	
Общее описание:		данные отсутствуют	
Подручные помещения:		Сведения об объекте недвижимости представлены представителем правообладателя, правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-инвентиз" ЛУ, зарегистрированным инвентаризационным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

Документ подписан  
  
 Служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Министрство юстиции Республики Беларусь  
 Министрство внутренних дел Республики Беларусь  
 Министрство архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Беларусь

инициалы, фамилия

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

Помещение		Решение 2, лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	62:29/008/01/0:299		
Кадастровый номер:	62:29/008/01/0:299		

Помещение		Решение 2, лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	62:29/008/01/0:299		
Кадастровый номер:	62:29/008/01/0:299		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 62:29/008/01/0:299-62/048/2022-23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	2	Административное управление
	номер государственной регистрации:	05.12.2022	18.33.44
	рок, на который устанавливается ограничение прав и выношение решения договора доверительного управления - 31.05.2027:	62:29/008/01/0:299-62/048/2022-23	
	обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-инвентиз" - ИНН: 1021730292383	
	дата и время государственной регистрации:	12.09.2022	
	основание государственной регистрации:	Правовая доверительного управления ЭИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 0664, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Инициация и допозвоны в правах доверительного управления ЭИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	сведения об управлении залогом и о договоре залога:	данные отсутствуют	
	тип управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Документ подписан  
  
 Служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Министрство юстиции Республики Беларусь  
 Министрство внутренних дел Республики Беларусь  
 Министрство архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Беларусь

инициалы, фамилия

# Копии предоставленных документов Заказчика (37/74)



## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План нежилого помещения, машино-места на этаже (этаже)

Рядом 3    Лист 3

Помещение: *			
Этаж: № 1	Всего этажей: 5	Всего этажей: 1	Всего этажей: 3
06.12.2022г.		Скачать выписку: 63.29.06/01/0.299	
Масштаб: 1		Площадь этажа (этажей): 3	

Агентство недвижимости  
Специализированная служба государственной регистрации недвижимости  
Департамент государственной регистрации недвижимости

Исполнитель: Физлица





№ от 07.12.2022

Муниципальное бюджетное учреждение государственной жилищной инспекции и жилищной инспекции по Республике Алтай

Инициалы, фамилия, отчество: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Подписание		Решение 1, лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	62:29:0080010:299		
Кадастровый номер	62:29:0080010		
Номер кадастрового квартала:	62:29:0080010		
Дата прекращения кадастрового номера:	03.02.2014	данные отсутствуют	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Республика Алтай, г. Рыбинск, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н110		
Местоположение:	1510-4		
Примечание №2:	Некадастровое		
Назначение:	Некадастровое помещение Н110		
Наименование:	Этаж № 3		
Номер, или литера, на который расположено помещение, машино-место:		данные отсутствуют	
Вид жилого помещения:	51487000		
Кадастровая стоимость, руб.:	62:29:0080010:66		
Кадастровый номер здания, объект недвижимости, в пределах которого расположено объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищного пользования жилого помещения жилого фонда, в котором помещению присвоен кадастровый номер, и жилищного помещения жилого фонда, в котором помещению присвоен кадастровый номер:			
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"	
Ободрено отделим:		данные отсутствуют	
Подлучателя выписки:		Сведения об объекте недвижимости предоставлены представителю правообладателя, с согласия Директора Учреждения государственной жилищной инспекции Республики Алтай, с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-инвентик" ЛУ" (зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ")	



инициалы, фамилия

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

Решение 2, лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Подписание: \_\_\_\_\_

Подписание		Решение 2, лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06:12.2022:	62:29:0080010:299		
Кадастровый номер:	62:29:0080010:299		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 62:29:0080010:299-62:048:2022-23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	2	Административное управление
	дата государственной регистрации:	05.12.2022	18.33.44
	номер государственной регистрации:	62:29:0080010:299-62:048:2022-23	
	рок, на который устанавливается ограничение прав и иные условия действительности ограничения:		31.05.2037г.
	обременение объекта недвижимости:		Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-инвентик" - ИНН: 62:29:0080010:299-62:048:2022-21
	дата и время государственной регистрации:		11.08.2022
	основание государственной регистрации:		Правовая доверительного управления ЭИИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 506д, выданная 12.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре залога:		данные отсутствуют
	тип управления ипотекой:		данные отсутствуют



инициалы, фамилия

## Копии предоставленных документов Заказчика (40/74)



## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План нежилого помещения, машино-места на этаже (этаже)

Рядом 3    Лист 3

Помещение: *			
Этаж № 1	Всего листов выписки: 5	Всего рядов: 3	Всего листов выписки: 5
06/12/2025			
Скачать выписку: 63.29.0618010.299			

Масштаб: 1

Агентство недвижимости  
Экспертный отдел  
Средства административно-технического контроля  
Москва, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
Департамент по Москве

Информация: Функция





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

Кадастровый номер: 62-29/008010/8		Кадастровый участок: 62-29/008010/3301																																									
Лист № 2 раздела 2		Лист № 3																																									
Всего листов раздела 2: 2		Всего листов раздела 3: 3																																									
Всего листов выписки: 4		Всего листов выписки: 4																																									
<table border="1"> <tr> <td>06.12.2025:</td> <td>Кадастровый номер:</td> <td>62-29/008010/8</td> <td>Кадастровый участок:</td> <td>62-29/008010/3301</td> </tr> <tr> <td></td> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационных документов (кредитной или субординированной или депозитарий в соответствии с требованиями закона об ипотеке: зарегистрирован ли депозитарий в Едином государственном реестре недвижимости)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Зачищенный в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер, об ипотеке: зарегистрирован ли депозитарий в Едином государственном реестре недвижимости</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Сведения о ипотеке и о помещении: зарегистрировано ли помещение</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд</td> <td>данные отсутствуют</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				06.12.2025:	Кадастровый номер:	62-29/008010/8	Кадастровый участок:	62-29/008010/3301		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационных документов (кредитной или субординированной или депозитарий в соответствии с требованиями закона об ипотеке: зарегистрирован ли депозитарий в Едином государственном реестре недвижимости)				6	Зачищенный в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер, об ипотеке: зарегистрирован ли депозитарий в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют			7	Сведения о ипотеке и о помещении: зарегистрировано ли помещение	данные отсутствуют			8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют			9	Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют				10	Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют				11	Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют			
06.12.2025:	Кадастровый номер:	62-29/008010/8	Кадастровый участок:	62-29/008010/3301																																							
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационных документов (кредитной или субординированной или депозитарий в соответствии с требованиями закона об ипотеке: зарегистрирован ли депозитарий в Едином государственном реестре недвижимости)																																										
6	Зачищенный в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер, об ипотеке: зарегистрирован ли депозитарий в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют																																									
7	Сведения о ипотеке и о помещении: зарегистрировано ли помещение	данные отсутствуют																																									
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют																																									
9	Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют																																										
10	Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют																																										
11	Сведения о невозможности государственной регистрации данных отсутствуют																																										

Документ подписан  
Стороной, являющейся правообладателем  
Полное наименование организации  
ИНН: 62-07-0010010  
ОГРН: 1046207000000

Подпись: \_\_\_\_\_  
Инициалы: \_\_\_\_\_

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

Описание: неиспользованная кадастровый участка

Лист 3 Лист 4

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 3		Всего листов выписки: 4	
Всего листов раздела 3: 1		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 62-29/008010/8		Кадастровый участок: 62-29/008010/3301	
План (чертеж, схема) земельного участка		План (чертеж, схема) земельного участка	
<p>Кадастровый номер: 62-29/008010/8</p> <p>Кадастровый участок: 62-29/008010/3301</p> <p>Кадастровый номер: 62-29/008010/335</p>			
<p>Кадастровый номер: 62-29/008010/8</p> <p>Кадастровый участок: 62-29/008010/3301</p> <p>Кадастровый номер: 62-29/008010/335</p>			
<p>Кадастровый номер: 62-29/008010/8</p> <p>Кадастровый участок: 62-29/008010/3301</p> <p>Кадастровый номер: 62-29/008010/335</p>			
<p>Кадастровый номер: 62-29/008010/8</p> <p>Кадастровый участок: 62-29/008010/3301</p> <p>Кадастровый номер: 62-29/008010/335</p>			



№07 от 12.2022

Удостоверяет Федеральный судья государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области

в лице исполняющего обязанности государственного

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

В Единой государственной реестр недвижимости внесены следующие сведения: Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 Лист 1

Кадастровый номер:	62-29-0080010-25	Кадастровый номер участка:	62-29-0080010
Дата проведения кадастрового номера:	20.03.2007	Дата проведения кадастрового номера участка:	20.03.2007
Ранее присвоенный кадастровый номер:	62-29-0080010-0025	Ранее присвоенный кадастровый номер участка:	62-29-0080010-0025
Адрес:	обла. Ульяновская, г. Ульянов, ул. Подтопная, дом/корп. 006 (Светлый округ)	Адрес участка:	315 м² - 1/3
Площадь, м²:	1196480,25	Площадь участка, м²:	1196480,25
Кадастровая стоимость, руб.:	1196480,25	Кадастровая стоимость участка, руб.:	1196480,25
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости участка:	
Виды разрешенного использования:	Виды разрешенных объектов	Виды разрешенного использования участка:	Для обслуживания объектов недвижимости
Степень застроенности объектом недвижимости:	Степень застроенности объектом недвижимости	Степень застроенности участка объектом недвижимости:	Степень застроенности объектом недвижимости
Общая оценка:	Субъект: Дмитрий Антонович (представитель правообладателя), Предмет: Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" (АО), Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	Общая оценка участка:	Субъект: Дмитрий Антонович (представитель правообладателя), Предмет: Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" (АО), Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
Подлежащий выписке:		Подлежащий выписке участка:	

Имя, фамилия, отчество:	Имя, фамилия, отчество
Подпись:	Подпись
Место, дата и время государственной регистрации:	Место, дата и время государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о залоге недвижимости  
Регистр 2 Лист 2

Имя, фамилия, отчество:	Имя, фамилия, отчество
Подпись:	Подпись
Место, дата и время государственной регистрации:	Место, дата и время государственной регистрации

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдавшие инвестиционные паевые Зарегистрированного главного инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данное отсутствует
5	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	5.1	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости
	данные отсутствуют		данные отсутствуют

Имя, фамилия, отчество:	Имя, фамилия, отчество
Подпись:	Подпись
Место, дата и время государственной регистрации:	Место, дата и время государственной регистрации





№ от 07.12.2022

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь

https://www.min-land.gov.by/ru/land/udost

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

И Единый государственный реестр недвижимости содержат следующие сведения:

Земельный участок		Решение 1	
Лист № 1	Всего листов документа 1	Всего листов документа 3	Всего листов документа 4
06.12.2022г.	62-29/0080010-32		
Кадастровый номер:	62-29/0080010-32		
Номер кадастрового выдела:	62-29/0080010		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2009		
Улице присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	601, Франковск, г. Минск, ул. Свободная, 15в. (Совхозный район)		
Площадь, м2:	7412,74, 30		
Кадастровая стоимость, руб.:	3310167548		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для обслуживания здания торгово-офисного центра		
Статус земли об объекте недвижимости:	земельный участок принадлежит на праве собственности		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Прочие сведения:	данные отсутствуют		

Земельный участок		Решение 2	
Лист № 1	Всего листов документа 2	Всего листов документа 3	Всего листов документа 4
06.12.2022г.	62-29/0080010-32		
Кадастровый номер:	62-29/0080010-32		
Номер кадастрового выдела:	62-29/0080010		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2009		
Улице присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	601, Франковск, г. Минск, ул. Свободная, 15в. (Совхозный район)		
Площадь, м2:	7412,74, 30		
Кадастровая стоимость, руб.:	3310167548		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для обслуживания здания торгово-офисного центра		
Статус земли об объекте недвижимости:	земельный участок принадлежит на праве собственности		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Прочие сведения:	данные отсутствуют		

Решение 2 Лист 2

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

Земельный участок		Решение 1	
Лист № 1	Всего листов документа 2	Всего листов документа 3	Всего листов документа 4
06.12.2022г.	62-29/0080010-32		
Кадастровый номер:	62-29/0080010-32		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Исполнитель исполнительное подразделение государственного фонда недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 62-29/0080010-32-62-048/2022-43 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без посреднического в силу закона соглашения третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Судопроизводство и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Давление: управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29/0080010-32-62-048/2022-44	
	роль на которой установлена ограничение права и ограничение действия договора доверительного управления - 31.05.2022г.		
	Обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Аудифинанс", ИНН: 10273929238	
	примечание обременения:	Проектная доверительного управления ЭИИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 5060, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без посреднического в силу закона соглашения третьего лица, органа:		
	сведения об установлении залогов и о залогах:		
	Участие в залогах, сведения об ином залоге залогов:		
	дата прекращения ипотеки:		

Документ публикации		Решение 1	
Лист № 1	Всего листов документа 1	Всего листов документа 3	Всего листов документа 4
06.12.2022г.	62-29/0080010-32		
Кадастровый номер:	62-29/0080010-32		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Исполнитель исполнительное подразделение государственного фонда недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 62-29/0080010-32-62-048/2022-43 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без посреднического в силу закона соглашения третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Судопроизводство и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Давление: управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29/0080010-32-62-048/2022-44	
	роль на которой установлена ограничение права и ограничение действия договора доверительного управления - 31.05.2022г.		
	Обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Аудифинанс", ИНН: 10273929238	
	примечание обременения:	Проектная доверительного управления ЭИИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 5060, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без посреднического в силу закона соглашения третьего лица, органа:		
	сведения об установлении залогов и о залогах:		
	Участие в залогах, сведения об ином залоге залогов:		
	дата прекращения ипотеки:		

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

Земельный участок  
инд. объекта недвижимости

Лист 3

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кодовый номер: 62:29:0080010:32			
сведения о дежончирон, который осуществляет функции обслуживания муниципальной территории или муниципальной территории			
6	Земельный участок находится в собственности	данные отсутствуют	
7	Сведения о кадастровом номере земельного участка	данные отсутствуют	
8	Сведения о кадастровом номере земельного участка	данные отсутствуют	
9	Сведения о кадастровом номере земельного участка	данные отсутствуют	
10	Сведения о кадастровом номере земельного участка	данные отсутствуют	
11	Сведения о кадастровом номере земельного участка	данные отсутствуют	

документ подлинно  
 Сведения о кадастровом номере земельного участка  
 выданы в соответствии с законодательством Российской Федерации

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Лист 4

Земельный участок инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3			
Всего листов раздела 3: 1		Всего разделов: 3	
Кодовый номер: 62:29:0080010:32		Всего листов выписки: 4	
План (вертеж, схема) земельного участка			

документ подлинно  
 Сведения о кадастровом номере земельного участка  
 выданы в соответствии с законодательством Российской Федерации

инициалы, фамилия



Технический паспорт на нежилое здание торгового центра «Малина»

№

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

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

торгово-офисное

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		
Иное описание местоположения		

*Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ОТИ*

Инвентарный номер	21694
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	61:401:002:000216940
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	22.09.2008

Паспорт составлен на основании № 25 апреля 2011 г.

  
 Сафонов И.В.

1. Сведения о принадлежности

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

2. Экспликация площади земельного участка

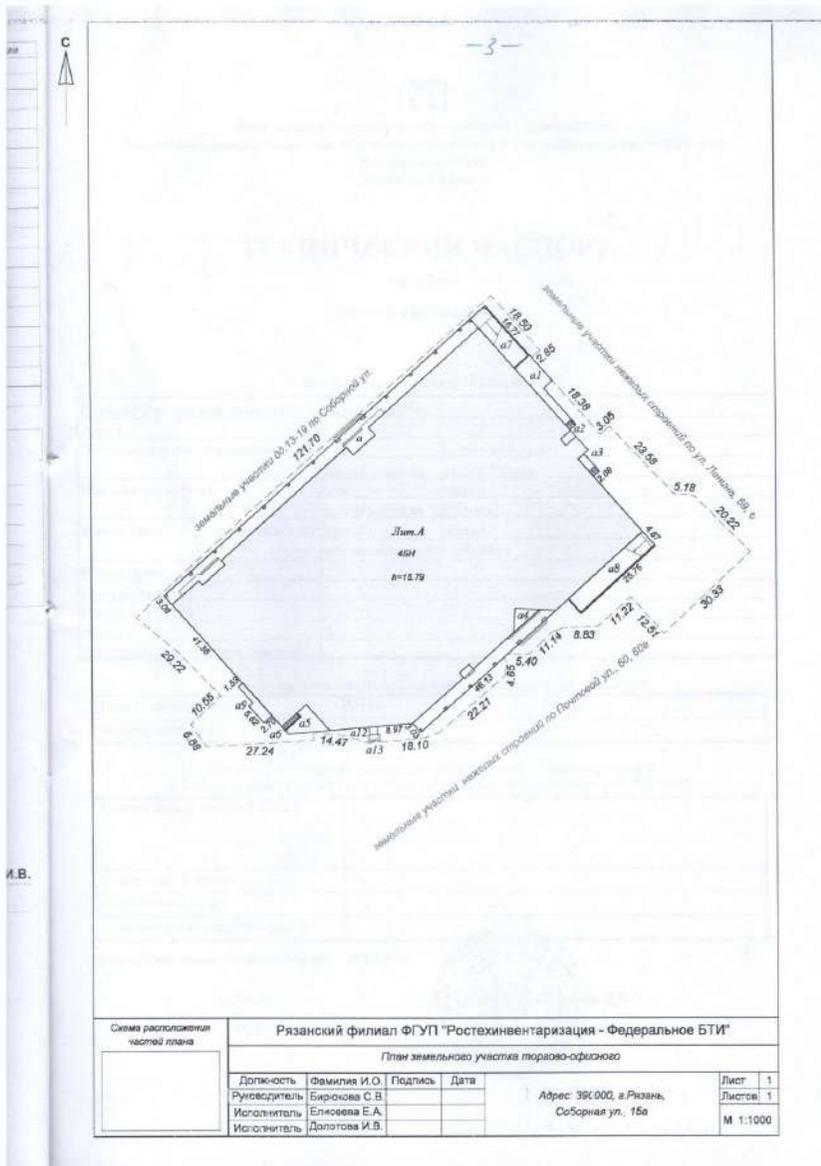
№ документа	№ кадастрового участка	Площадь участка		Неэксплоатированная площадь										
		В том числе		твердые покрытия			площади (обор.)		под зелеными насаждениями					
		застроенная	не застроенная	асфальт	тротуар	прочие	лесные	застроенные	пусты	площадки с покрытием	газоны	деревья	площади, занятые парками	иными
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
9043.0	9043.0	7137,2	1905,8											

3. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	по наружному обмеру			характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	торгово-офисный центр			7137,2	монолитный железобетонный	блочный	ж/б	мягкая	бетонно-цементная







№

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	
Иное описание местоположения		

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ*

Инвентарный номер	21694
Катастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

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

Паспорт составлен по состоянию на 25.04.2011

Директор  
М.П.  С.И.В.

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 125 из 149



1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Год постройки **2008** Переоборудовано ( надстроено) в \_\_\_\_\_  
 Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей **4**  
 Кроме того, имеется: подвал \_\_\_\_\_  
 Строительный объем **115698 куб.** Число лестниц **0** шт. их уборочная площадь **0 кв.м.**  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования **0 кв.м.**  
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест.кл.) **27448,3 кв.м.**  
 Площадь здания (без лоджий, балконов, веранд и террас в жилых помещениях) **27448,3 кв.м.**  
 из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир **0 кв.м.**  
 Площадь квартир **0 кв.м.** в т.ч. жилая площадь **0 кв.м.**

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

количество	1-комнатных			2-комнатных			3-комнатных			4-комнатных			5-и и более комнат			всего							
	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

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено											
кол-во квартир		площадь		кол-во квартир		площадь		кол-во квартир		площадь		В мансардных этажах				В цокольных этажах							
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	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

2. Тех

Лит

№ п.п.  
1  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9

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	моноплитный железобетонный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	блоки, утеплитель	
3	Перегородки	кирпичные, стеклянные	
4	Перекрытия	Чердачные	ж/б
		Междуэтажные	ж/б
		Подвальные	ж/б
5	Крыша	мягкая	
6	Полы	бетонные, плитка	
7	6 Промы	Окна	алюминовые
		Двери	деревянные, металлические
8	6 Отделка	Внутренняя	штукатурка, покраска
		Наружная	штукатурка, покраска
Печи			
Калориферное			
АГВ			
Другое			
Центральное отопление			да
Электро и сантехнические устройства	Электричество	да	
	Водопровод	да	
	Канализация	да	
	Горячее водоснабжение	да	
	Ванны		
	Газоснабжение		
	Напольные электроплиты		
	Телефон	да	
	Радио	да	
	Телевидение	да	
Сигнализация	да		
Мусоропровод			
Лифт	да		
вентиляция	да		
Крыльцо	да		
Лестницы			

Физический износ здания в % **0**







# Копии предоставленных документов Заказчика (55/74)

Литер	Этаж	№ по пор.	Литер	Этаж
a8	въезд в подвал	25,95*4,87	126,4	126,4
a8	въезд в подвал	7,77*5,95	46,2	
a9	вход в подвал	2,70*5,62+5,28*1,53	23,3	23,3
a10	терраса	5,96*25,58+8,52*2,82+(2,82*0,12+5,96)/2*141,89-25,58-8,52	211,1	3,64 768
a12	коридор	2,06*2,10	4,3	4,3 2,40 10
a13	крыльцо	3,18*1,69	5,4	5,4
Застроенная под зданием:			7137,2	Объем: 115698

**Описание конструктивных элементов и определение износа**

Литер **A - основное строение**      Группа капитальности: **I**      Сборник: **33**  
 Этажность: **4**      Год постройки: **2008**      Вид внутренней отделки: **повышенная**      Таблица: **2Г**

№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поломка, удельный вес в конструктивных элементах с поправкой	Износ в %	Производство % износа на уд. вес конструк. элемента
1	Фундамент	моноплитный железобетонный		4		4	0
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены Б. Перегородки	блоки, утеплитель		15		15	0
		кирпичные, стеклянные					
3	Перегородки	чердачные ж/б		22		22	0
		междуэтажные ж/б					
		подвальные ж/б					
4	Крыша	мягкая		8		8	0
5	Полы	бетонные, плитка		9		9	0
6	Окна Двери	алюминиевые		11		11	0
		деревянные, металлические					
7	Отдел. работы	Наружн. отделка архитектур. оформл.	штукатурка, покраска	6		6	0
		Внутрен. отделка	штукатурка, покраска				
8	Санитарно и электротехнические работы	Центр. отопление	*	22		22	0
		Печное отопление	*				
		Водопровод	*				
		Электроосвещение	*				
		Радио	*				
		Телефон	*				
		Телевидение	*				
		ванна с газом. колон.	*				
		с дров. колон.	*				
		с горяч. водосн.	*				
		Горячая водосн.	*				
Вентиляция	*						
Газоснабжение	*						
Мусоропровод	*						
Лифты	*						
Канализация	*						
9	Разные работы	прочие		3		3	0
Итого:				100		100,00	0,00
Процент износа, приведенный к 100:						0	

Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 129 из 149



# Копии предоставленных документов Заказчика (56/74)

Наименование конструктивных элементов	a10 - терраса Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундамент		18		
Наружные стены		23		
Перегородки		14		
Крыша		17		
Полы	плитка	19	1	19
Окна				
Двери				
Отделочные работы	ограждение	6	1	6
Наружная отделка	электричество	2		
Прочие работы	прочие работы	1	1	1
Итого:		100		26

Наименование конструктивных элементов	a12 - коридор Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундамент	бетонный	18	1	18
Наружные стены	металлический каркас	23	1	23
Перегородки				
Перекрытия	деревянное	14	1	14
Крыша	железо	17	1	17
Полы	плитка	19	1	19
Окна				
Двери				
Отделочные работы	окраска	6	1	6
Наружная отделка	электричество	2	1	2
Прочие работы	прочие	1	1	1
Итого:		100		100

Дигер по плану

1

A

a10

a12

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

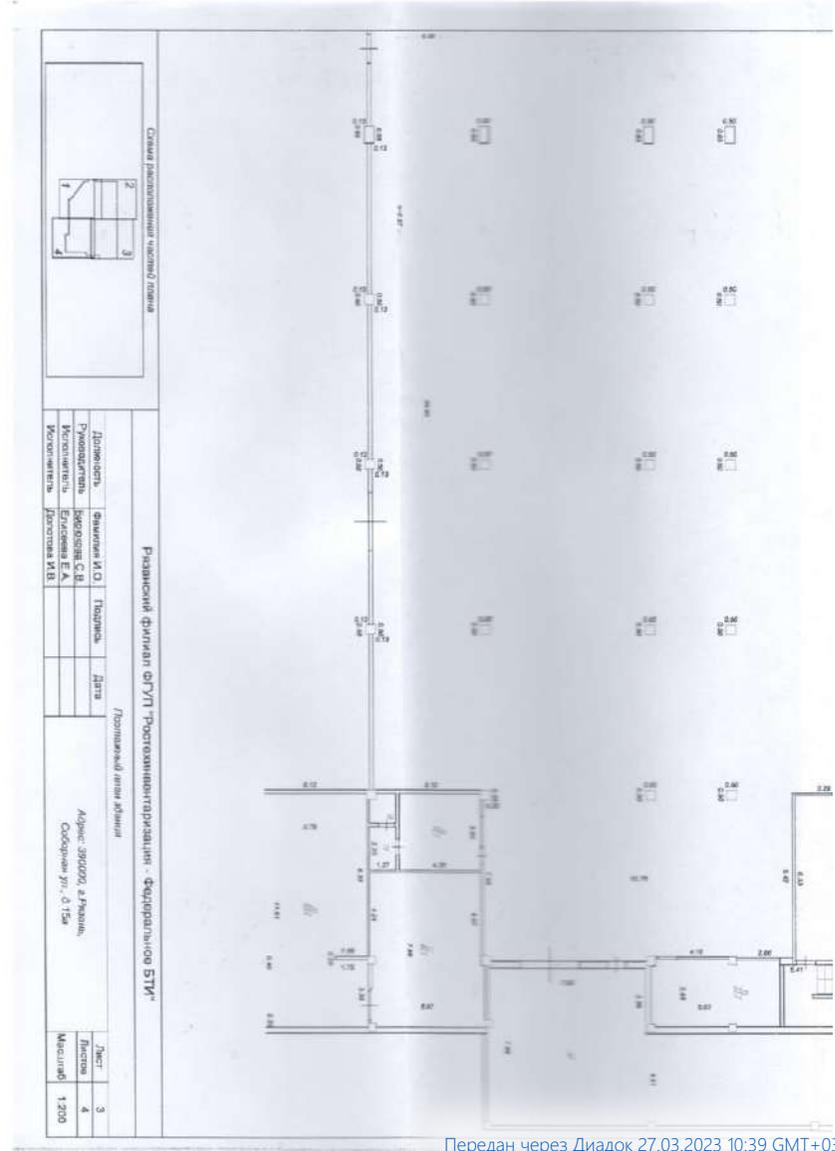
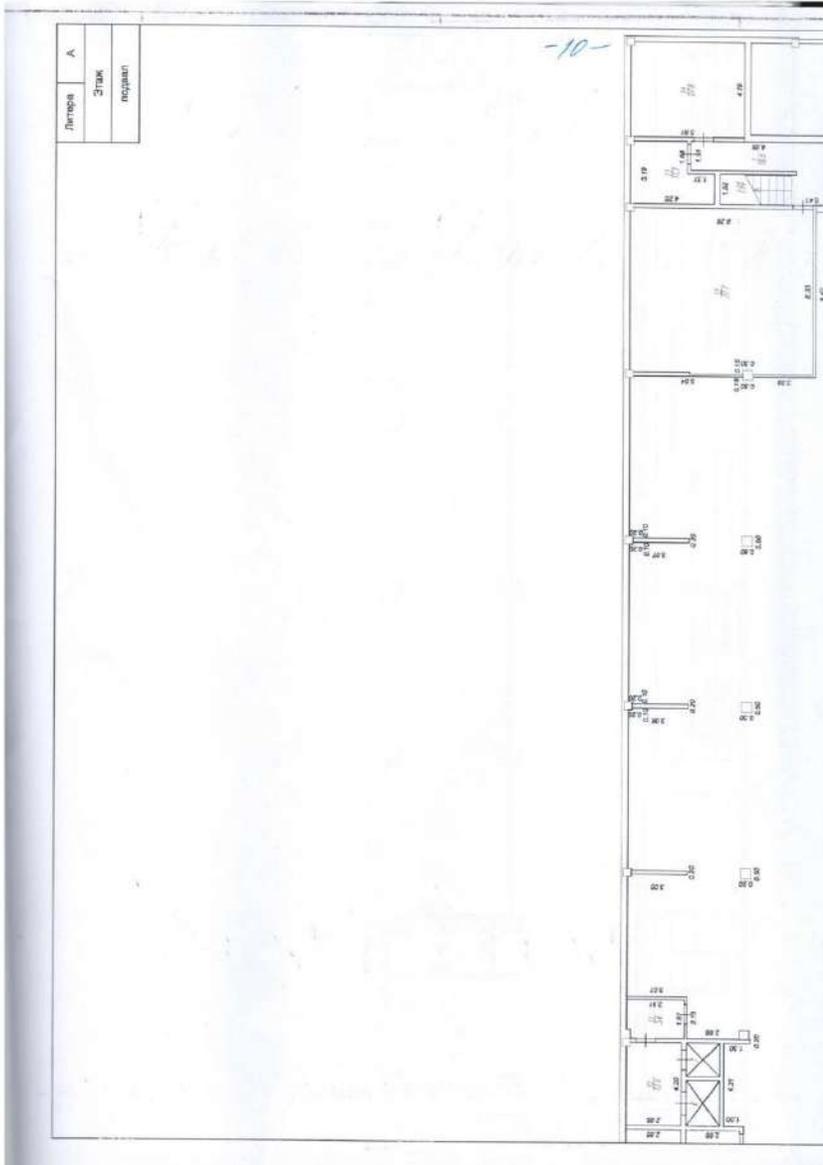
Наименование строений и пристроек	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строений	Поправки к стоимости в коэффициентах										Удельный вес строений после поправки	Стоимость с изм. после применения поправочных коэффициентов	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износ	Действительная стоимость
					7	8	9	10	11	12	13	14	15	16						
основное строение	33	2	17,1	1,0								1,00	17,1	114 920	1965132	0	1965132			
терраса	28	156	17,0	0,26								0,26	4,42	211,1	933	0	933			
коридор	28	156	17,0	1,0								1,00	17,0	4,3	73	0	73			
Всего																1965138		1965138		

Текущие изменения вносятся

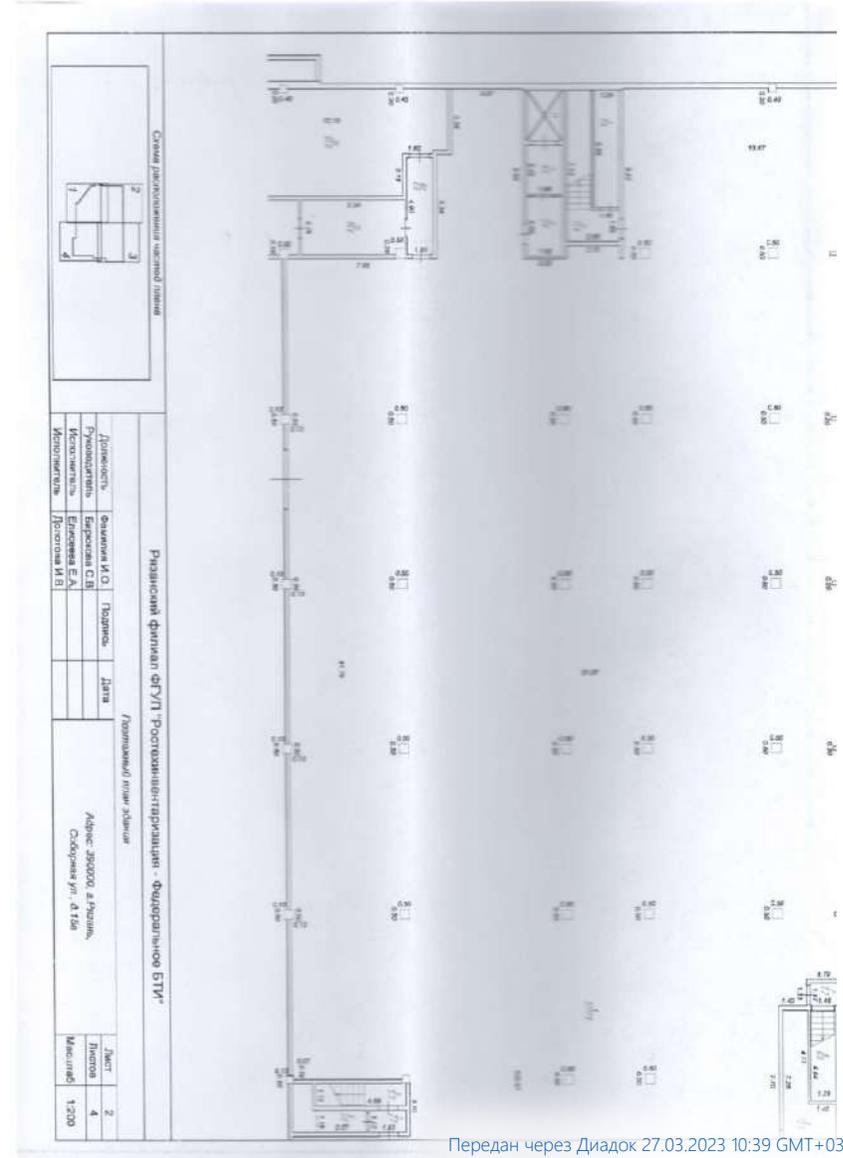
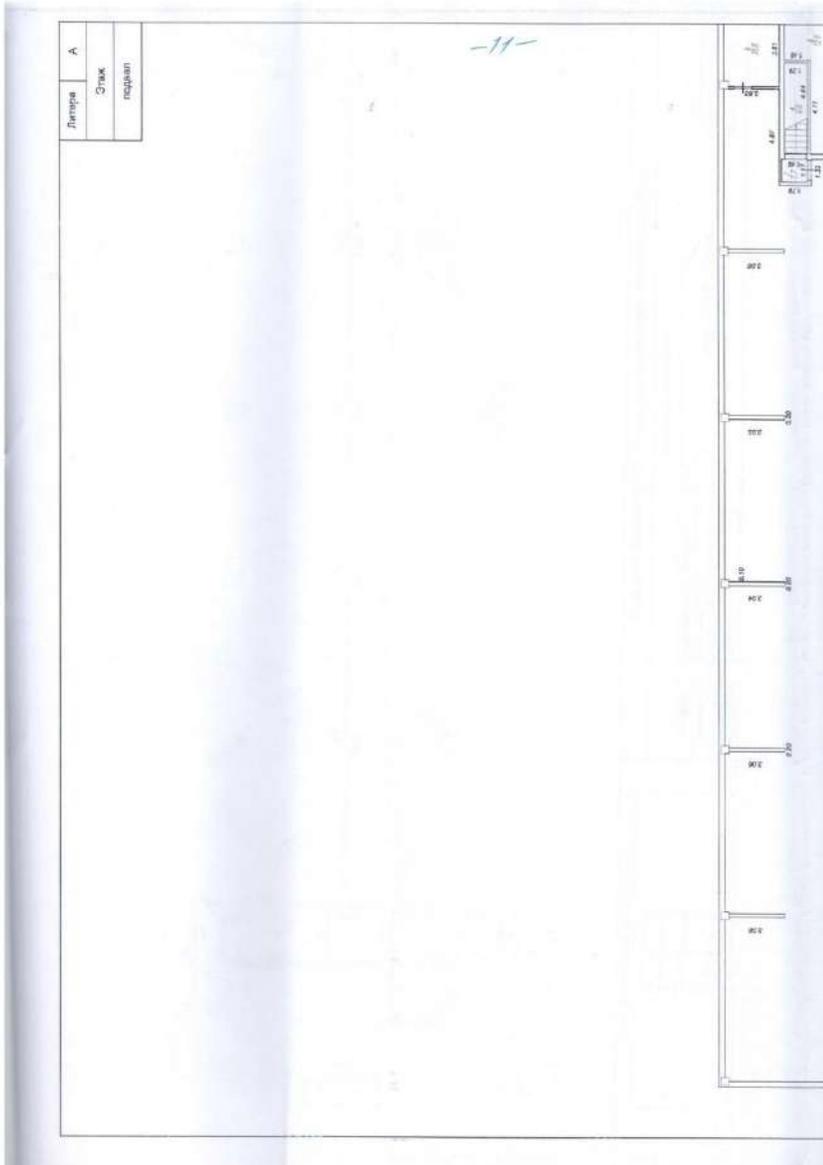
Работу выполнил	25.04.2011		
Инвентаризатор			
Проверил бригадир			





Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 131 из 149

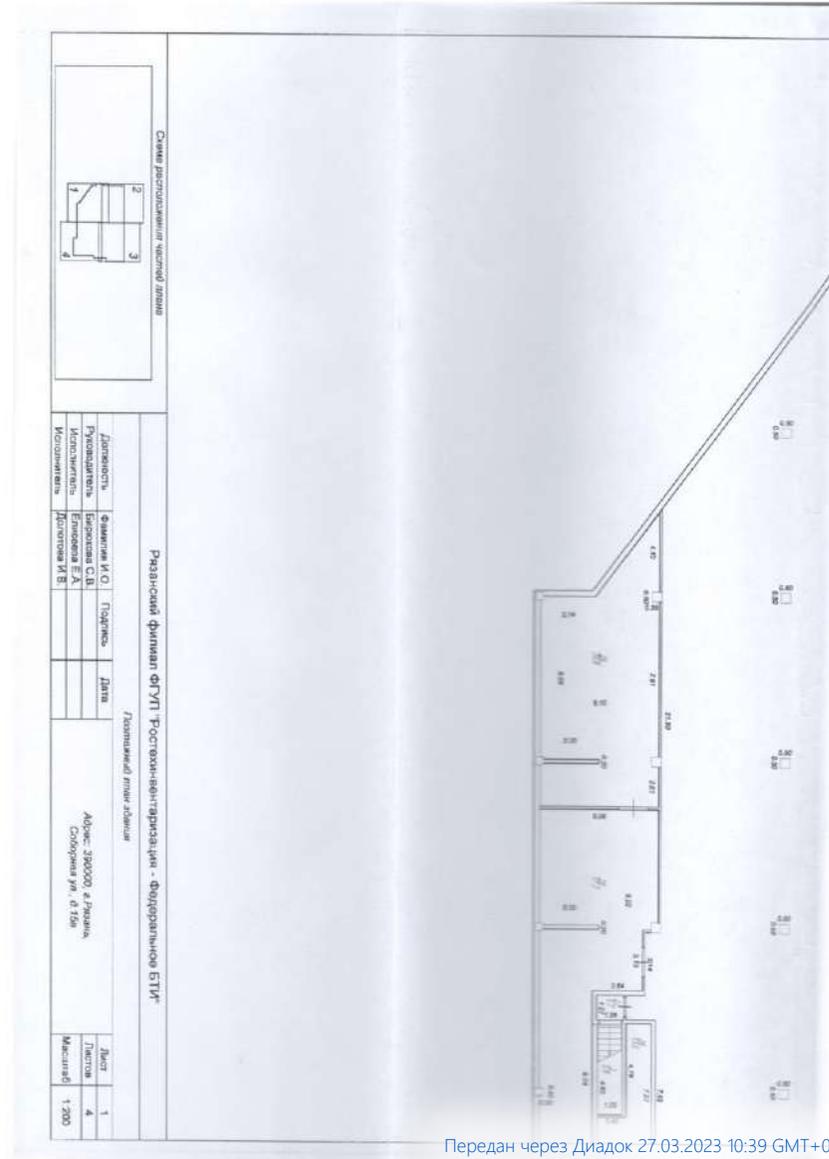
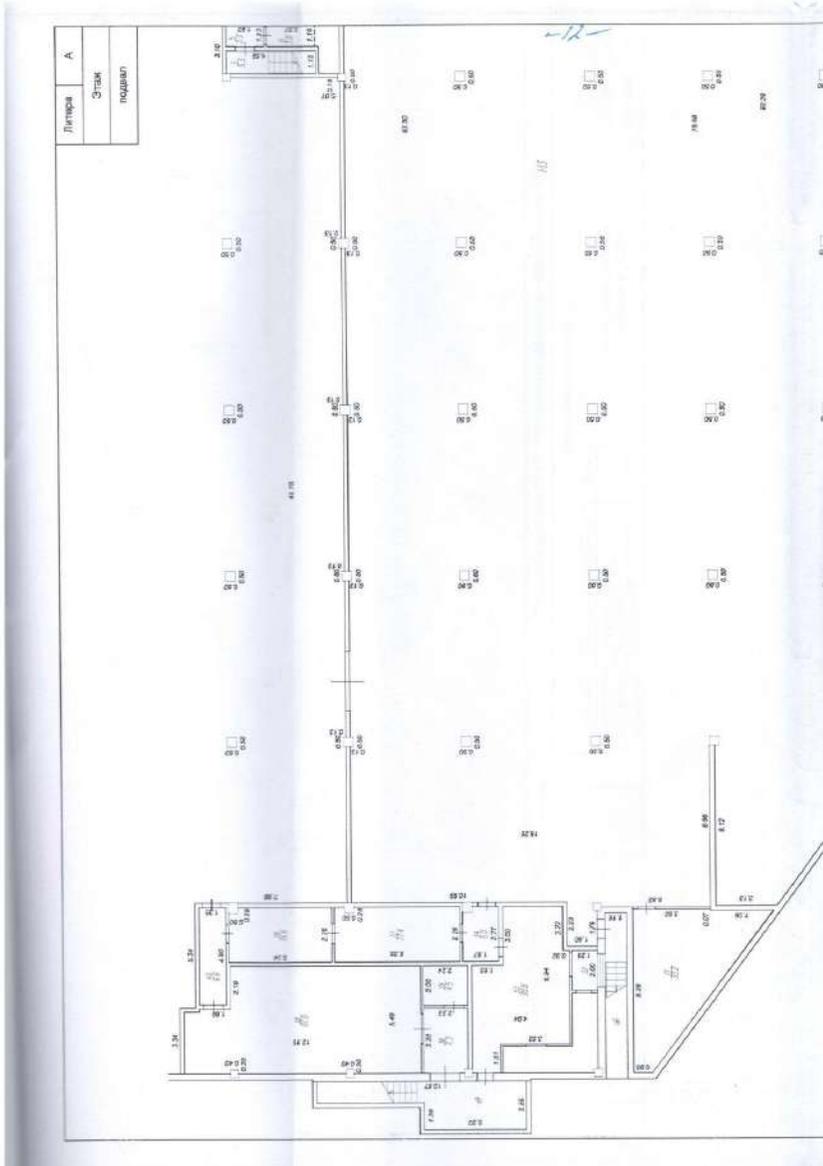




Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 132 из 149

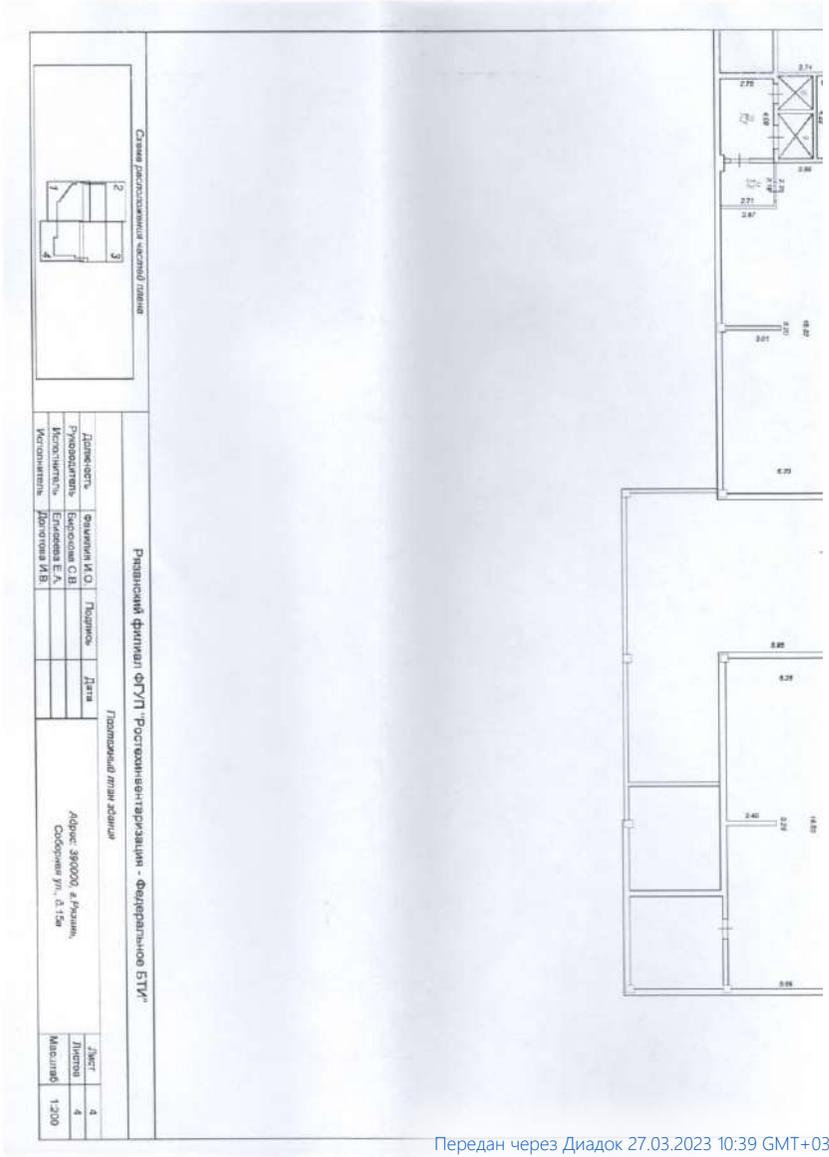
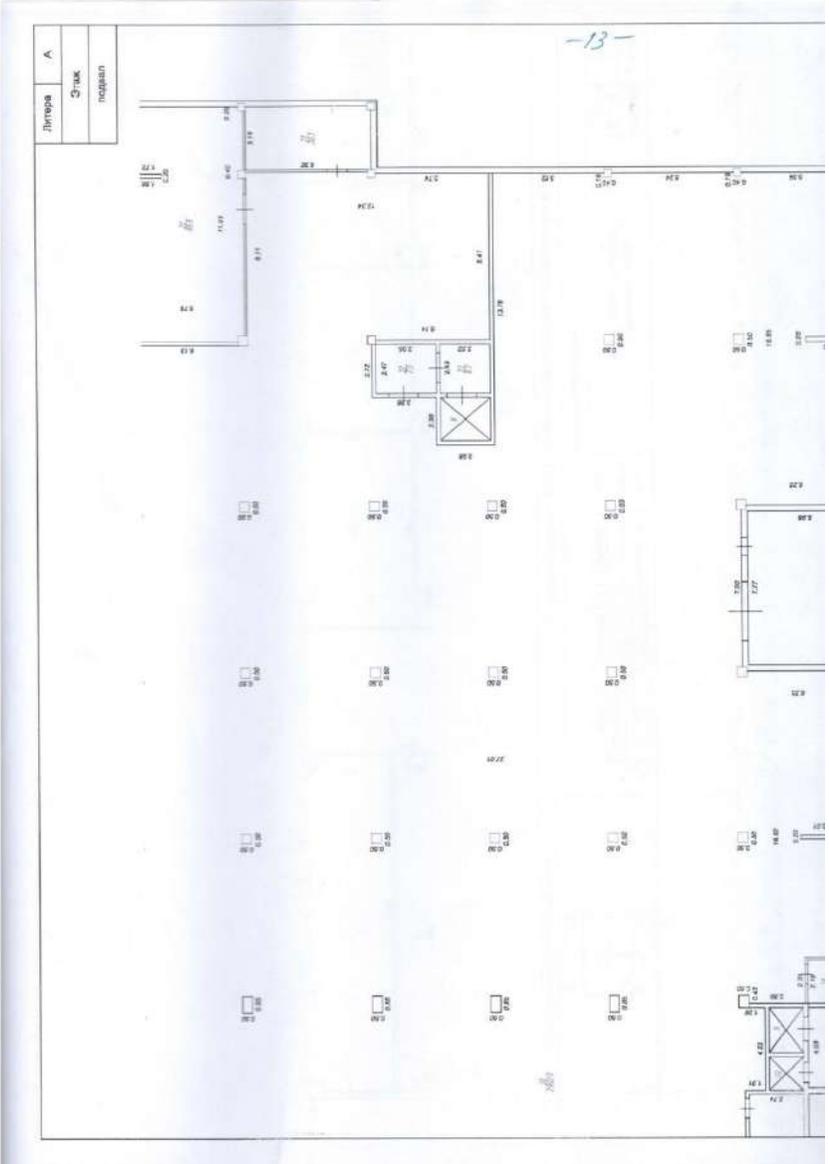


# Копии предоставленных документов Заказчика (59/74)



Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 133 из 149

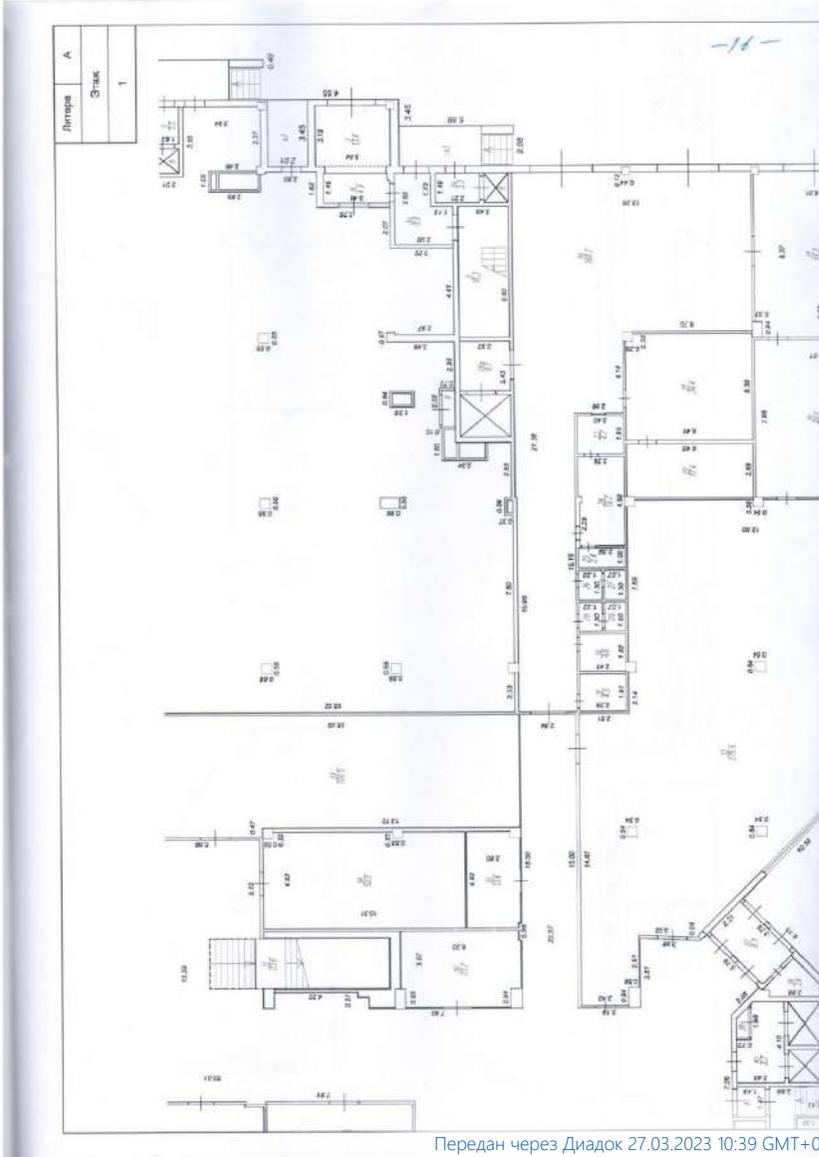
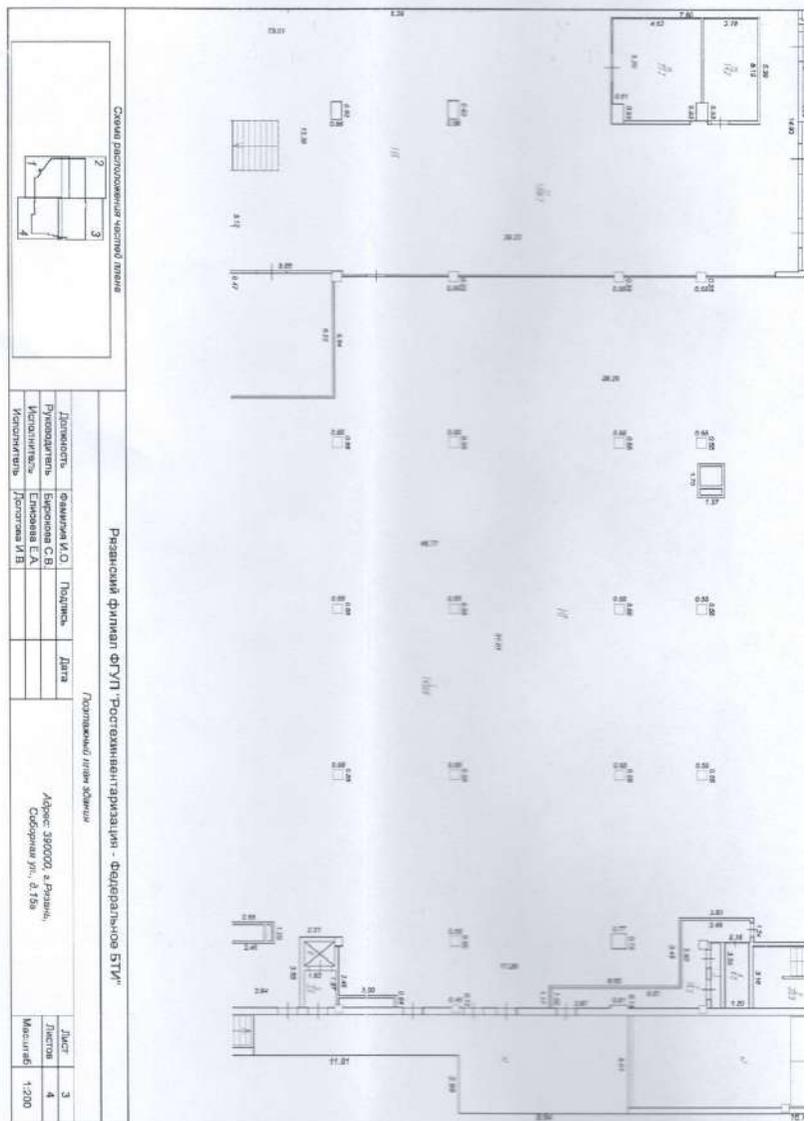




Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
Страница 134 из 149

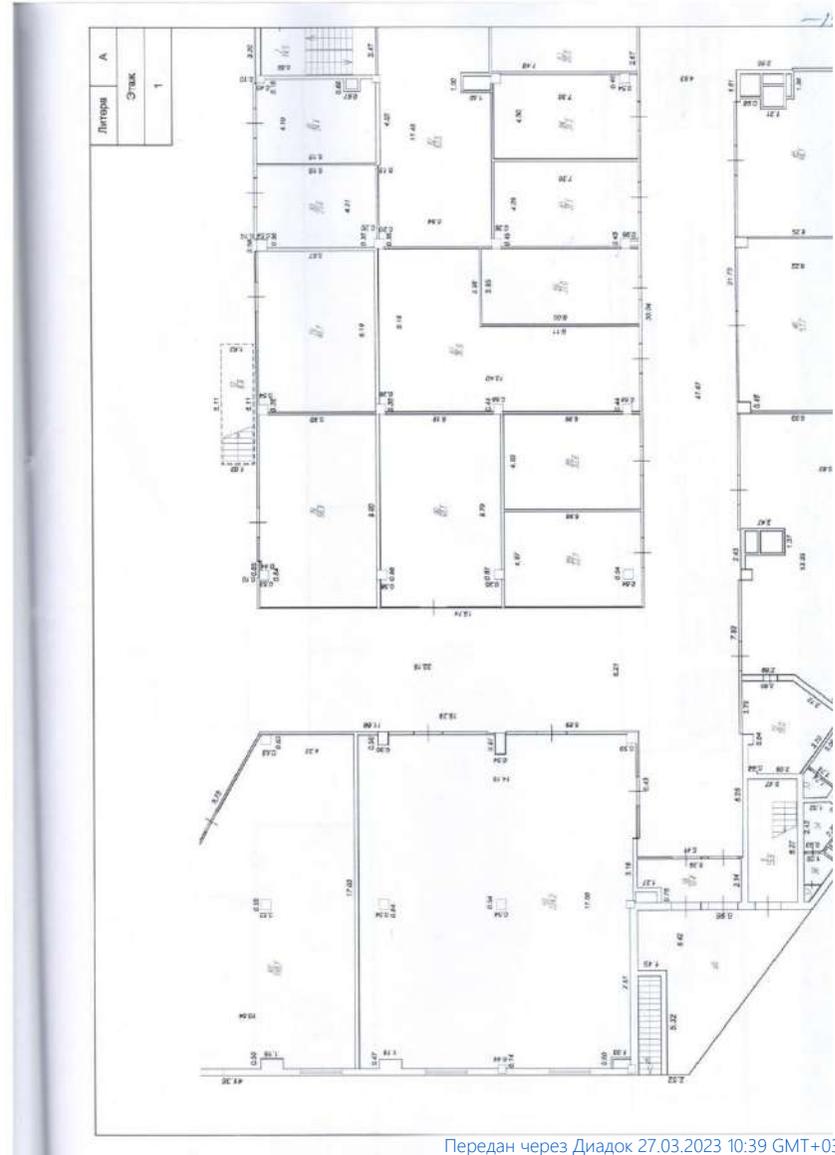
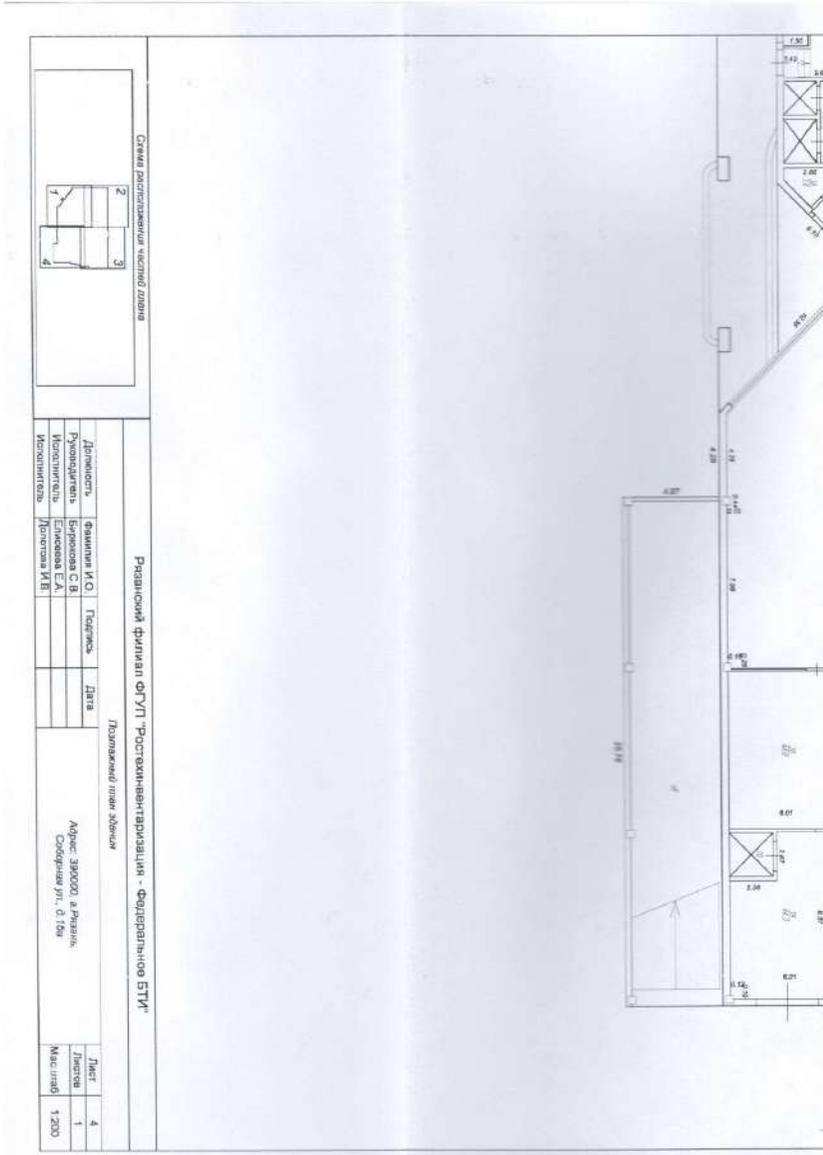






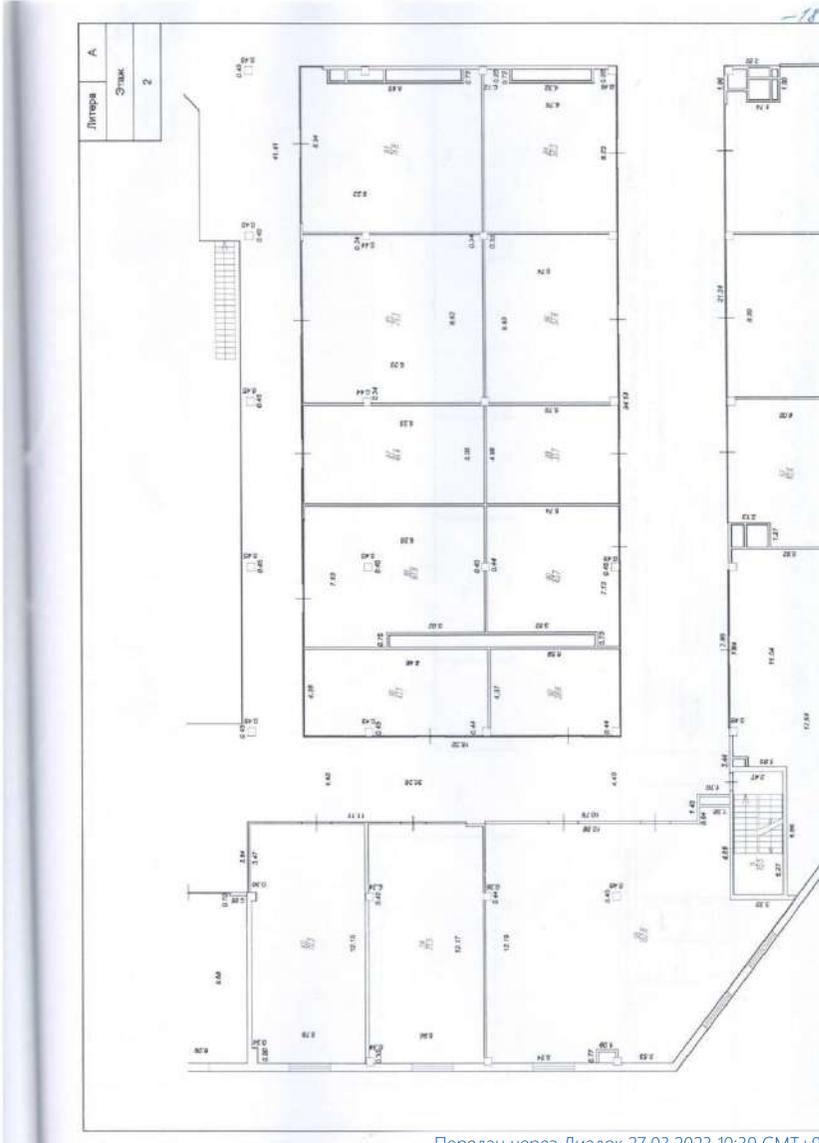
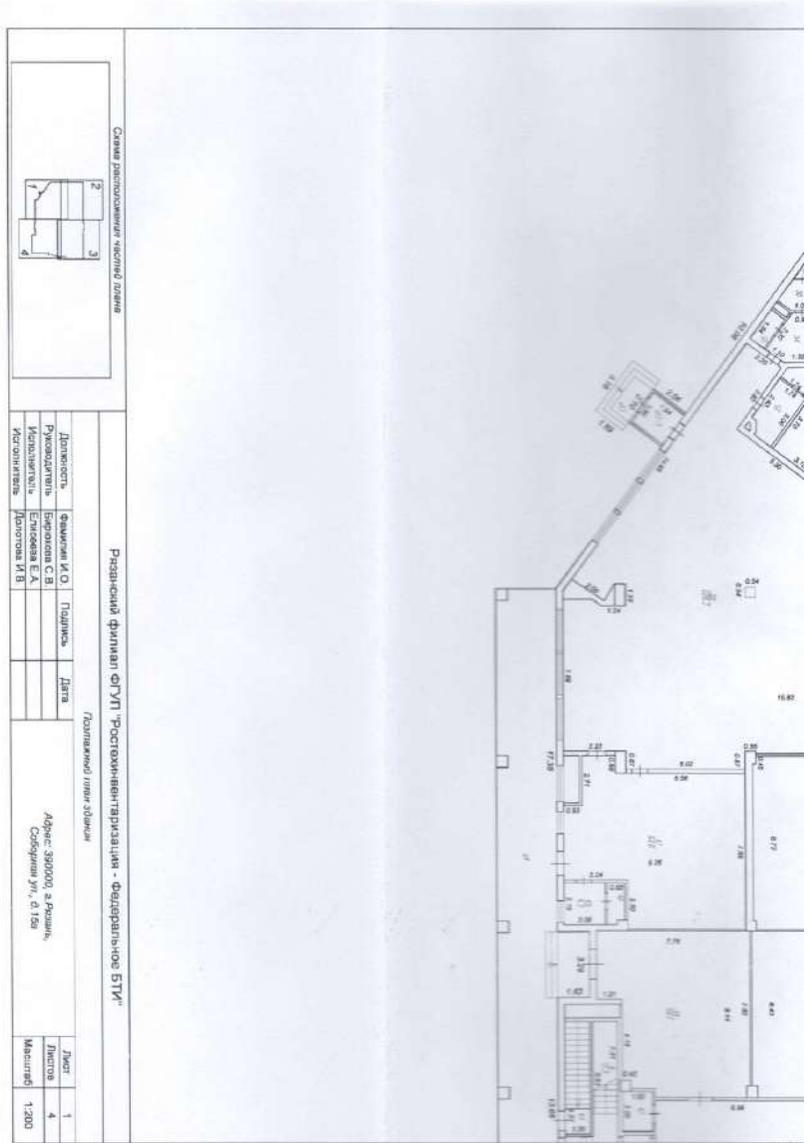
Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 136 из 149





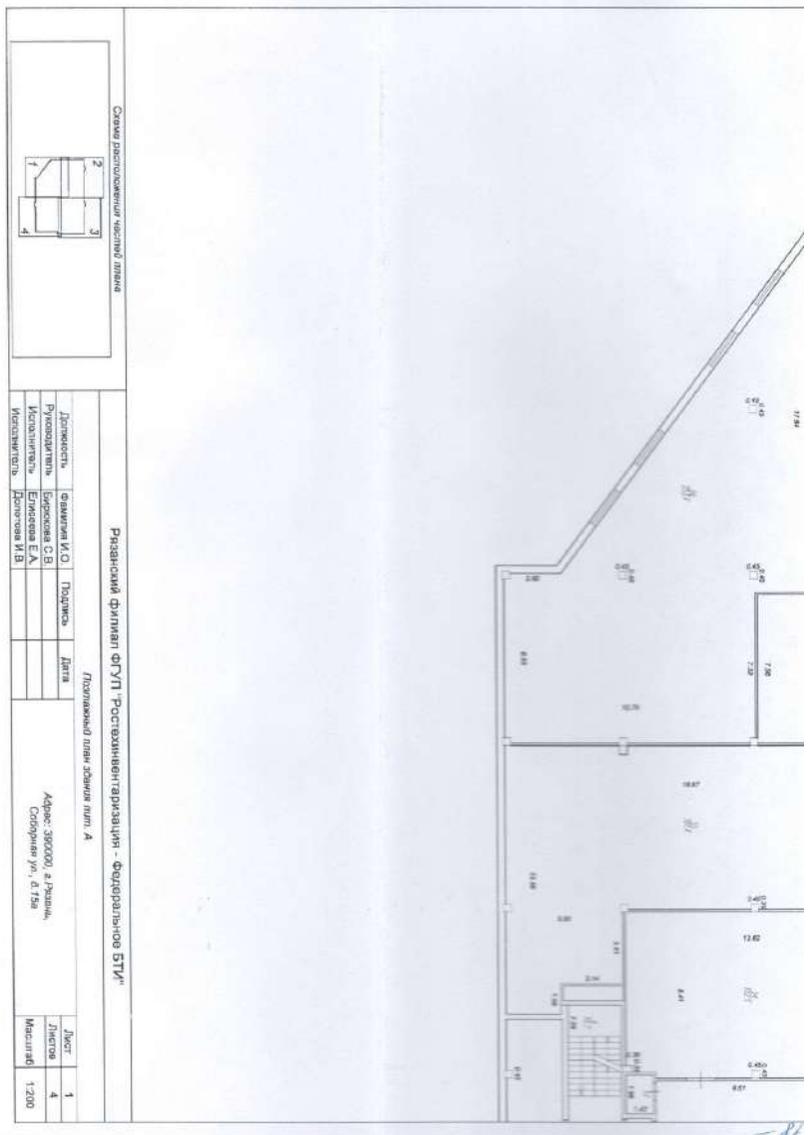
Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 137 из 149





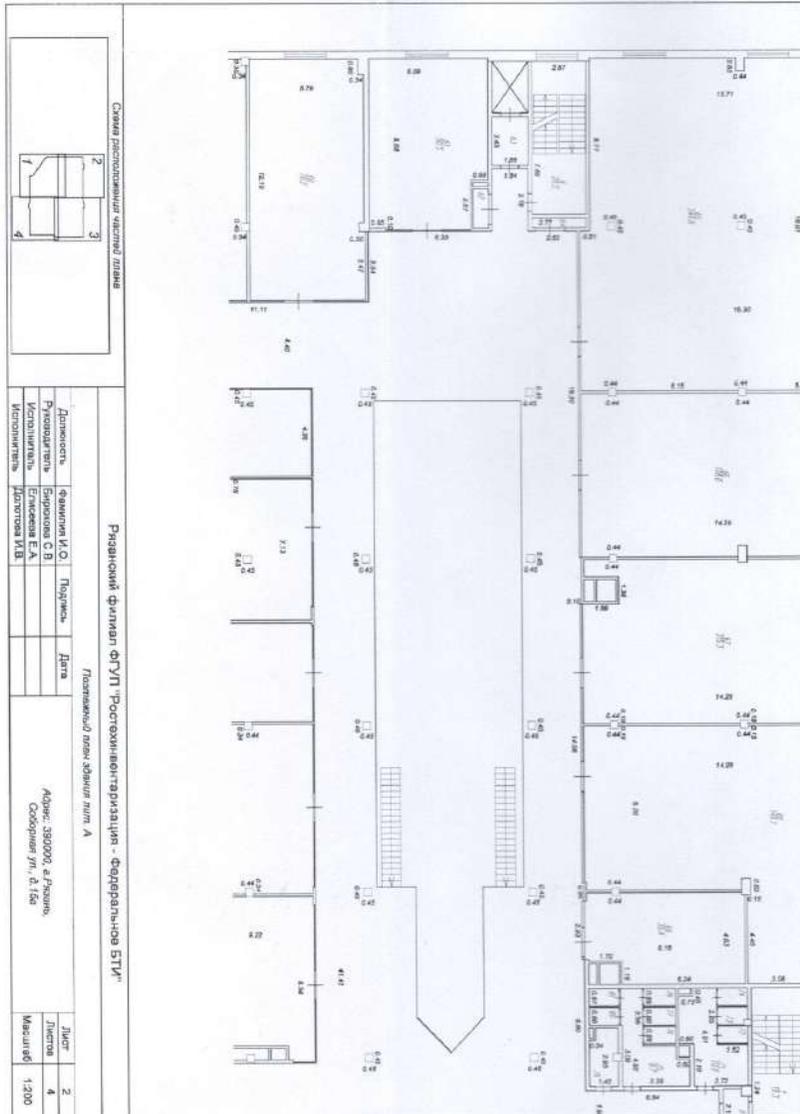
Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 138 из 149





Передан через Диадок 27.03.2023 10:39 GMT+03:00  
 a618a55f-0e1f-4c94-9bce-cfb8107fb372  
 Страница 139 из 149





# АКТИВО

ООО «Активо-Ливест»  
 ОГРН 1167746177972  
 ИИН 7706434108 КПП 770301001

123112, г. Москва, влострт. муниципальный  
 округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12,  
 этаж 13, офис 47

адрес@aktivno.ru

тел./факс +7(495) 150-64-64  
 торжача линия 8 (800) 500-64-64

от 20.03.2023 № Б/И

По запросу

## СПРАВКА

О предоставлении расчета фактических доходов и операционных расходов, которые несет собственник здания ГРП «МДЛПЦА» рашноложимого по адресу: обл. Владимир, г. Жарыль, ул. Соборная, 15а. Процент возмещения арендаторами коммунальных расходов составляет 71%. Дохода от платного парковки составляет 915 000 руб. в месяц с НДС, а доходы от рекламы — 71 000 руб. в месяц с НДС.

### Ресур доз оворов аренды по состоянию на 20.03.2023 г.

Арендатор	Иванро/дата договора	Размер арендной платы, руб. в мес.	Срок аренды, мес. (дата окончания)	Ежемесячная аренда в рублях с НДС	Возмещение по коммунальным расходам с НДС
Активо-Ливест ООО	№А/В/А/В/21-12	27 11,2022	11	7230	
Актив С.Б. ИП 2114_374	№В218	13 04,2021	35	110 572	
Актив С.Б. ИП 798	№В796	17 07,2018	60	373 729	67 326
Актив С.Б. ИП	№В800	21 01,2022	11	110 000	
Перевоз Оксана ИП	№А/И/	01 02,2023	11	60 500	
Аруслан В.В ИП	№А/И/	01 02,2023	11	6 657	
Банк "Активит" АКБ	№32/В/А/В/8	01 11,2021	11	58 100	
Влест ТД ООО	№6114	14 05,2018	60	50 000	33 515
Восенин П.В ИП	№А/И/	01 03,2023	11	47 000	
Делитя, ООО	№2724	05 02,2020	37	11 03,2023	40 557
Вренин, ООО	№6374	09 11,2021	12	110 000	
Вренин А.А ИП	№3374	02 12,2021	11	60 000	
Корытченко А.В ИП	№А/И/	01 03,2023	11	68 643	
Андрей И.Д. ИП	№А/И/	01 02,2023	11	46 000	
Павел Ерогов ООО	№6114	17 07,2021	30	68 126	
Витина ООО	№6174	05 03,2021	20	40 800	
Василькова И.В. ИП 2816	№2566	04 09,2020	30	71 300	
Василькова И.В. ИП 2714_3484	№3266	10 06,2021	12	48 300	
Даровит, ООО	№1534	20 07,2021	11,2	75 000	
Савосев А.А ИП	№1534	31 08,2021	147	147 000	
Евгений Иван Давыдов ИП	№1534	01 03,2021	15,24	85 244	
Видальский, ИАО	№678	01 06,2018	10	30 628	
Гавриша А.А ИП	№678	24 02,2023	11	82 818	
Горюнов И.И.ИП	№3064	15 01,2023	36	82 218	
Васков Д.А. ИП	№6А/И/	01 02,2023	11	40 000	
Давыдов И.В. ИП	№А/И/	01 03,2023	11	10 100	
Деловой мир ДАО 2000	№2000/С/А/В/8	07 05,2021	81	100 000	
Деловой мир ДАО 2113	№2113/С/А/В/8	15 04,2014	20 11,2023	1 190 000	
Деловой мир ДАО 2113	№2113	01 10,2018	60	279 202	99 734



# Копии предоставленных документов Заказчика (68/74)

Лавочкин Вячеслав Сергеевич ИП	ИП/И	01.03.2023	6	11	40 500	
Березин Е.Ю. ИП	ИП/И	01.01.2022	42	11	81 000	
Березин С.А. ИП	ИП/И	22.09.2021	30	36	20 000	
Анфимов А.В. ИП	ИП/И	13.05.2023	50,5	11	30 000	
Калинина С.С. ИП	ИП/И	15.02.2023	20,3	11	80 000	
Полонский А.И. ИП	ИП/И	04.03.2023	1	11	2 500	
Ковалева Е.А. ИП	ИП/И	27.01.2022	71,5	16	45 000	
Курол С.Ю.С	ИП/И	25.02.2021	101,2	84	200 000	
Колесниченко Александр Игоревич ИП	ИП/И	01.07.2022	42,5	11	62 000	
Климова Наталья Александровна ИП	ИП/И	01.09.2021	115,3	36	100 600	
Климова Лидия Викторовна ИП	ИП/И	01.01.2021	30,9	35	138 300	
Крыжовникова Виктория Александровна ИП	ИП/И	01.03.2022	6	11	40 800	
Лавочкин Ж.П. ИП	ИП/И	01.03.2023	31,1	11	64 300	
Матвеева А.В. ИП	ИП/И	01.03.2023	1	11	14 150	
Матвеева Е.А. ИП	ИП/И	01.13.2020	43,8	11	31 000 2023	
Матвеева Е.А. ИП	ИП/И	18.01.2012	107,8	11	50 000	7 811
Матвеева Екатерина АО	ИП/И	01.03.2023	6	11	61 600	
Матвеева Татьяна Владимировна Т.К. ИП	ИП/И	20.11.2020	62,5	06	118 250	
Матвеева Людмила Сергеевна ООО	ИП/И	01.04.2020	9,3	120	100 000	138 320
Матвеева Елена Владимировна, ИП	ИП/И	01.05.2022	34,7	11	08 300	
Матвеева Анастасия Сергеевна ООО	ИП/И	10.12.2021	52,5	36	131 000	
Матвеева Светлана Александровна ИП	ИП/И	06.05.2014	1123,3	132	1 504 710	184 678
Матвеева Сергей Александрович ИП	ИП/И	08.08.2021	1,5	36	29 100	
Матвеева Д.И. ИП	ИП/И	20.01.2022	43,7	11	40 150	
Матвеева Н.А. ИП	ИП/И	20.01.2022	50	11	53 871	
Матвеева Т.И. ИП	ИП/И	01.03.2023	10	11	45 000	
Матвеева А.А. ИП	ИП/И	01.03.2023	7	11	42 150	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	01.03.2021	48,4	35	21 500	
Матвеева Д.В. ИП (Транзитив Пр. Транзит)	ИП/И	29.09.2021	1020	81	400 000	
Матвеева Анна Сергеевна ООО	ИП/И	01.02.2020	42	59	15 200	
Матвеева Анастасия Владимировна ИП	ИП/И	03.03.2021	20	30	80 225	
Матвеева Татьяна Александровна ИП	ИП/И	01.05.2020	48,1	11	100 000	
Матвеева Татьяна Александровна ИП	ИП/И	14.01.2021	11,8	36	34 750	
Матвеева О.В. ИП	ИП/И	21.01.2022	71,3	22	35 000	
Матвеева Т.И. ИП	ИП/И	15.03.2021	0	22	6 000	
Матвеева Татьяна Сергеевна ООО	ИП/И	01.02.2023	29	11	58 900	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	19.05.2021	35,4	36	61 525	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	01.10.2019	207,6	48	330 000	
Матвеева Юлия Юрьевна ИП	ИП/И	22.03.2020	90	36	129 250	
Матвеева Т.А. ИП	ИП/И	08.02.2018	223	84	312 000	183 323
Матвеева Т.А. ИП	ИП/И	08.02.2017	223	84	312 000	
Матвеева Т.А. ИП	ИП/И	01.02.2023	1	11	6 000	
Матвеева Сергей Сергеевич ИП	ИП/И	27.12.2019	302,2	130	122 800	49 228
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	26.01.2021	169	36	60 000	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	10.02.2021	1	11	15 318	
Матвеева Анна Сергеевна ООО	ИП/И	07.09.2017	129,4	69	249 715	
Матвеева Татьяна Александровна ИП	ИП/И	28.02.2022	181,1	56	130 000	
Матвеева Сергей Сергеевич ИП	ИП/И	01.11.2020	2	36	18 000	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	01.02.2023	4,5	11	24 250	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	28.02.2022	60,1	11	96 000	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	16.02.2021	81,3	36	107 500	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	12.02.2023	23,7	11	82 350	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	13.06.2019	222,1	120	378 000	27 409
Матвеева Юлия Юрьевна ИП	ИП/И	01.02.2022	157,9	60	128 974	
Матвеева Светлана Сергеевна ИП	ИП/И	05.02.2023	57,7	11	100 000	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	14.07.2022	148,1	11	150 000	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	19.08.2023	79,6	11	40 000	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	01.02.2023	4,5	11	40 800	
Матвеева Д.В. ИП	ИП/И	06.06.2022	31	11	62 000	
Матвеева Т.Ю. ИП	ИП/И	01.03.2023	8	11	46 250	
Матвеева Е.М. ИП	ИП/И	18.10.2022	1	11	10 000	
Матвеева Е.М. ИП	ИП/И	06.03.2023	30,3	11	35 000	
<b>Итого</b>			<b>11 657 639</b>			<b>916 953</b>





### Резерв вакантных мест по состоянию на 20.03.2023 г.

Аукционатор	Номер подлота/лота	Этаж	Размер в арендуемой площади, кв. м
Башкирия	108	1	21,8
Башкирия	109	1	3,5
Башкирия	110	1	9,2
Башкирия	126	1	26,88
Башкирия	128-129	1	170
Башкирия	142	1	25,0
Башкирия	211	2	68
Башкирия	238	2	38,7
Башкирия	305	3	33,7
Башкирия	309	3	52
Башкирия	402	4	420
Башкирия	108	4	504
Итого:			2111,1
			158
			1766,48

### Оперативные расходы по ПЦ «Малта» по состоянию на 20.03.2023 г.

РАСХОД	ПЦС	Сумма, руб
ТО мусорный	без НДС	4 698 351
ТО лифтов	без НДС	6 667
ТО инженерной системы	без НДС	56 620
ТО парковки	без НДС	68 600
ТО электр. подстанции	без НДС	20 833
ТО станции пожевоотделения	без НДС	20 833
Депривация и дешифровка	без НДС	2 500
Охрана	без НДС	10 000
Отходы на вывоз мусора, промывка	без НДС	420 000
Копинг	без НДС	6 600
Вывоз мусора	без НДС	415 885
Аренда дробилок контейнара	без НДС	121 041
Электроснабжение	без НДС	4 167
Теплоснабжение ПЦ	без НДС	2 091 667
Водоотведение и водоснабжение	без НДС	201 667
Завозка парковочной каскавой	без НДС	76 667
Лесты	без НДС	5 417
Страхование ПЦ	без НДС	2 085
Материалы	без НДС	50 173
Налоги на имущество парковочных мест	без НДС	4 167
Связь, интернет, канцтовары и пр	без НДС	1 826
КБК	без НДС	3 500
Алкоголизирующая парковочная	без НДС	19 583
Сметки на обслуживание и капитальные вложения	без НДС	21 187
Чистка жаропрочного	без НДС	21 300
Аттестация и обучение сотрудников	без НДС	10 000
Содержание помещений (заемца коопер)	без НДС	19 833
Перевоз (наличие разъемов и доплаты за обслуживание)	без НДС	25 000
Сметки отключки, ликвидации и ликвидации/проекти	без НДС	13 333
ФОТ		923 154

Заместитель генерального директора



С.М. Лежковцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, б  
г. (495) 780-8000, ф. (495) 956-5985  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
E. Nagorniy prosad, Moscow, 117105  
I. (495) 780 8000, F. (495) 956-5985  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SYS2295442058

г. Москва

«27» декабря 2022 г.

Страховое общество совместно «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование Девелоп Офис Александровы (ОПРИП 31277460417648), действующего на основании Доверенности № РГ-Д-14341/22 от «21» декабря 2022 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Калитя» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фондом недвижимости «АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с инвесторством/директан и корпоративным клиентам Ангелина Николаевна Николаевна, действующего на основании доверенности №188/21 от 08.12.2021 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору застраховано имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество») при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «выгодоприобретателю»), причиненные вследствие этих случаев убытки в застрахованном имуществе посредством выплаты страхового возмещения в пределах определенной настоящим договором страховой суммы.

1.2. Настоящий договор заключен на основании:

а) «Правил страхования имущества юридических лиц от огня и других обстоятельств» САО «РЕСО - Гарантия» от 01.08.2022г. (далее по тексту просто «Правила»);

б) Записки на страхование (далее по тексту «Записка»);

Неполученной частью настоящего договора являются Приложение и Записки.

### 2. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ

2.1. По настоящему договору застраховано следующее имущество (далее по тексту – «застрахованное имущество»):

2.1.1. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 473,3 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-184), на страховую сумму 48 189 139,00 (Сорок восемь миллионов сто восемьдесят девять тысяч четыреста тридцать девять и 00/100) рублей;

2.1.2. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 307,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-185), на страховую сумму 10 054 594,00 (Десять миллионов пятьдесят четыре тысячи пятсот девятнадцать и 00/100) рублей;

2.1.3. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 6 418,8 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-186), на страховую сумму 78 565 797,00 (Семьдесят восемь миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч семьсот девятнадцать и 00/100) рублей;

2.1.4. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 606,6 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-188), на страховую сумму 38 754 231,00 (Тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи двести тридцать один и 00/100) рублей;

2.1.5. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 011,2 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-189), на страховую сумму 34 408 349,00 (Двадцать четыре миллиона четыреста восемь тысяч триста сорок девять и 00/100) рублей;

2.1.6. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 382,0 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-298), на страховую сумму 11 096 321,00 (Одиннадцать миллионов девятнадцать тысяч триста двадцать один и 00/100) рублей;

2.1.7. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 811,0 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-297), на страховую сумму 19 157 964,00 (Девятнадцать миллионов сто пятьдесят семь тысяч девятсот шестьдесят четыре и 00/100) рублей;

2.1.8. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 607,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-300), на страховую сумму 16 132 536,00 (Шестнадцать миллионов сто тридцать две тысячи пятсот тридцать шесть и 00/100) рублей;

2.1.9. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 1 510,4 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-299), на страховую сумму 36 634 581,00 (Тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи пятсот восемьдесят один и 00/100) рублей;

2.1.10. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 13 056,3 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-301), на

1



страховую сумму 270 990 736,00 (Двести семьдесят миллион девятьсот девяносто тысяч семьсот тридцать шесть и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 553 984 548,00 (Пятьсот пятьдесят три миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи пятисот сорок восемь и 00/100) рублей.

## 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

- 3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления события по следующим причинам:
- 3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;
- 3.1.2. «Повреждение лодой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;
- 3.1.3. «Страхование бездействия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;
- 3.1.4. «Кража со вломом, грабеж, разбой» в соответствии с пунктом 4.4. Правил;
- 3.1.5. «Противоправные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;
- 3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;
- 3.1.7. «Строительные, удары» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;
- 3.2. Исключения.
- 3.2.1. По настоящему договору не принимаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления события, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

## 4. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

- 4.1. Имущество считается застрахованным на территории Страхователя по адресу: г. Рязань, ул. Соборная, 15а.

## 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

- 5.1. Размер страховой премии составляет 177 275,06 (Сто семьдесят семь тысяч двести семьдесят пять и 06/100) рублей.
- 5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.
- 5.3. Страховая премия подлежит оплате вступительным взносом:
- единовременным платежом до начала действия договора страхования;

## 6. СТОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00:00 часов "26" декабря 2022 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24:00 часа "25" декабря 2023 г.

## 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 7.1. Страхователь имеет право:

- 7.1.1. в период действия настоящего договора обратиться к Страховщику с предложением об изменении условий настоящего договора (изменение страховой суммы, срока страхования и т.п.);
- 7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования в соответствии с Правилами и законодательством РФ;
- 7.1.3. на получение страхового возмещения в соответствии с условиями договора страхования;
- 7.2. *Страхователь обязан:*
- 7.2.1. при заключении настоящего договора сообщить Страховщику известные Страхователю обстоятельства, имеющие существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его возникновения, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всяком случае, обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в заявлениях на страховые;
- 7.2.2. сообщать Страховщику обо всех изменениях или заключенных договорах страхования в отношении данных объектов страхования;
- 7.2.3. своевременно уведомить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;
- 7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способ, обеспечивающий фиксирование текста (с указанием отправления) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлечь за собой изменение страхового риска;
- 7.3. *При наступлении события, являющегося предметом страхового случая, Страхователь обязан:*
- 7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющим признаки страхового случая, письменно заявить о происшествии в competente органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, а реализовать в компетенции органа и обеспечить документальное оформление и подтверждение необходимых мер по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;
- 7.3.2. принести необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, но не позднее трех суток с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно уведомить об этом Страховщика способом, позволяющим зафиксировать факт сообщения. При этом письменное уведомление должно содержать следующие сведения:
- номер и дату заключения договора страхования;
  - наименование и адрес места расположения объекта, которому причинен ущерб;
  - дату и время возникновения ущерба;
  - сведения о характере, причине и обстоятельствах ущерба;



# Копии предоставленных документов Заказчика (73/74)

8.2.3. Стороны признали и соглашаются, что в случае повреждения части застрахованного имущества (узда, артефакт, детали и т.д.), идентифицируемый восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия,腐敗шения, пролома или коррозии связанных с решениями органами экономических, торговых, финансовых или транспортных организаций, организации, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, в таком не порождает обязанности Страховщика произвести выплату в размере полной страховой суммы за вычетом застрахованного имущества в полном объеме. При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере необходимой суммы, соответствующей стоимости утраченного имущества, подлежащего возмещению Страховщиком, если такое возмещение было необходимо и в интересах соответствующего лица возмещения. Пример страховой выплаты определяется на основании калькуляции независимого эксперта, составленной на основании цен производителей или установленных оргпримышленных или аналогичных оргпримышленных частей, деталей, материалов, работ/услуг.

8.3. При определении восстановительных расходов учитываются также поврежденного застрахованного имущества, артефактов, частей, узлов и деталей, значительных в процессе восстановления Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанных Страховщиком, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующее лицо оккупать безуспешными.

8.5. Страховщик возмещает дополнительные расходы, возникающие в результате страхового случая:

8.5.1. При страховании недвижимого имущества – расходы по расчистке территории от обломков недвижимого имущества и сбору строительного мусора страхового случая. Указанные расходы возмещаются в пределах пути следования от страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая.

8.6. Взыскания страхового возмещения и совокупности по нему страхового случая, наступившим в течение срока действия договора страхования, не может превышать установленной по договору соответствующей страховой суммы и лимитов возмещения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8.4. настоящего договора.

8.7. Если страховая сумма, установленная договором страхования, оказывается ниже действительной стоимости (неполное приращение) ее ущерба пропорционально отношению страховой суммы к действительной стоимости (Выходной/фактически) имущества.

8.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, возникшего из спорной стороны, проводится экспертиза. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны.

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, влекущего признания страхового случая, Страховщик до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в расщепление).

8.10. День выплаты страхового возмещения считается днем списания денежных средств с расчетного счета Страховщика для их перечисления на расчетный счет Страховщика, либо день выплаты наличными деньгами через кассу Страховщика.

## 9. ДОПОЛНЕНИЯ

9.1. По каждому страховому случаю устанавливается безусловная франшиза.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В остальной части условия сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, применяются положения Правил. В случае соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, поручения и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться полученными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, телефаксом или доставлены иным способом под расписку по адресу, указанному в юридическом адресе адресата.

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае несогласия сторон – в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получает «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 01.08.2022г., Страхователь с уведомленным выдает Правильный ознакомления и согласие.

10.6. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает участие ниже указанных страховых представителей в процессе заключения настоящего договора в САО «РЕСО-Гарантия».

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Указанные приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора страхования:

Приложение №1 - «Правила страхования имущества юридических лиц от огня и других опасностей» САО «РЕСО-Гарантия» от 01.08.2022г.

Приложение №2 – Заявление на страхование

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

Агент / представитель страховщика Девен Ольга Александровна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код: 271.56434
---	----------------

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН****СТРАХОВЩИК:**

САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 117105, город Москва, Негорный проезд,  
дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1  
Фактический адрес: 117105, г. Москва, Негорный пр., д.6

ИНН 7710045520

КПП 772601001

ОГРН 1027700042413

Р/с № 40701810401400000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
БИК 044525593  
Корр.счет № 30101810200000000593**СТРАХОВАТЕЛЬ:**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЭПИНФ неактивности  
«АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ»Юридический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.  
32, стр. 1  
Фактический адрес: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.  
32, стр. 1

ИНН 7728142469

КПП 770301001

ОГРН 1027739292383

Р/с 40701810001850002729 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
БИК 044525593  
К/с 30101810200000000593 в АО «Альфа-Банк» МоскваСтраховой представителем, осуществляющим работу с клиентами  
клиентской Дирекции пр.Садов.-КудринскоеНа основании Доверенности № 1341/22 от 08.12.2021 г.  
2022 г.Директор Центра по работе с клиентскими обращениями и  
корпоративными клиентами

На основании Доверенности № 188/2 от 08.12.2021 г.



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

	Владелец сертификата: организация, сотрудник	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ГРУППА ФИНАНСОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	01360D7A00B8AF75AA4B38E8B70EDFC32A с 01.03.2023 10:14 по 01.06.2024 10:14 GMT+03:00	27.03.2023 10:39 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	03A529E10066AE02BA4C289A9C7C4A5120 с 28.03.2022 16:29 по 28.06.2023 16:29 GMT+03:00	27.03.2023 13:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа