

22 марта 2024 г.

Отчет об оценке №20240322-2

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

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





Конфиденциально

22 марта 2024 г.

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

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с Договором №02022024/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Заданием на оценку №1 от 13.03.2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 22 марта 2024 г.

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

**576 200 000 (Пятьсот семьдесят шесть миллионов двести тысяч) руб., округленно без НДС.**

С уважением,

Оценщик

Генеральный директор



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



## Сокращения и аббревиатуры

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



	стр.
<b>Общая часть</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
▶ Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
▶ Основные факты и выводы	14
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	46
<b>Приложения</b>	48



## 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



<p>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (продолжение)</p>	<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>
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке</p>
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки</p>	<p>▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>	<p>▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>▶ Справедливая стоимость</p>



## Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

- ▶ Предпосылки стоимости:
  - предполагается сделка с объектом оценки
  - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
  - дата оценки – 22 марта 2024 г.
  - предполагаемое использование объекта – текущее использование
  - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
- ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями Оценки

## Дата оценки

- ▶ 22 марта 2024 г.

## Специальные допущения

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

## Иные существенные допущения

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



**Иные существенные допущения (продолжение)**

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

**Ограничения оценки**

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

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

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

**Указание на форму составления отчета об оценке**

- ▶ Отчет составляется на бумажном носителе



## Информация о применяемых стандартах оценки

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

## Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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



## Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления задания на оценку отсутствуют

## Иные существенные допущения

- ▶ 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 Отчета (135-ФЗ ст.12)

## Заказчик

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

## Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»):
  - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н
  - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж
  - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г.
  - ИНН 7701910466 / КПП 770101001
  - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Договор страхования №0991R/776/0000150/22 от 28 ноября 2022 г., срок действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г., выдан АО «АльфаСтрахование», на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей

## 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/776/20487/23, выдан 20.10.2023 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2024, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей.
  - 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 №02022024/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Задание на оценку №1 от 13.03.2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)</li></ul>
Порядковый номер отчета и дата составления	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Отчет об оценке №20240322-2 от 22 марта 2024 г.</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 22 марта 2024 г.</li></ul>
Дата осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 18 марта 2024 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	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 576 200 000 руб. без НДС</li></ul>
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 576 200 000 (Пятьсот семьдесят шесть миллионов двести тысяч) руб. без НДС</li></ul>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>

Итоговые значения справедливой стоимости			
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС / НДС не обл.
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	28 105 200
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	5 864 100
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	122 447 500
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	30 648 100
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	19 290 000
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	7 287 200
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	15 470 900
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	11 587 000
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	28 813 000
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	249 067 000
<b>Итого по нежилым помещениям</b>		<b>27 184,4</b>	<b>518 580 000</b>
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	47 228 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	2 007 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	8 385 000
<b>Итого по земельным участкам</b>		<b>9 043,0</b>	<b>57 620 000</b>
<b>Итого</b>			<b>576 200 000</b>

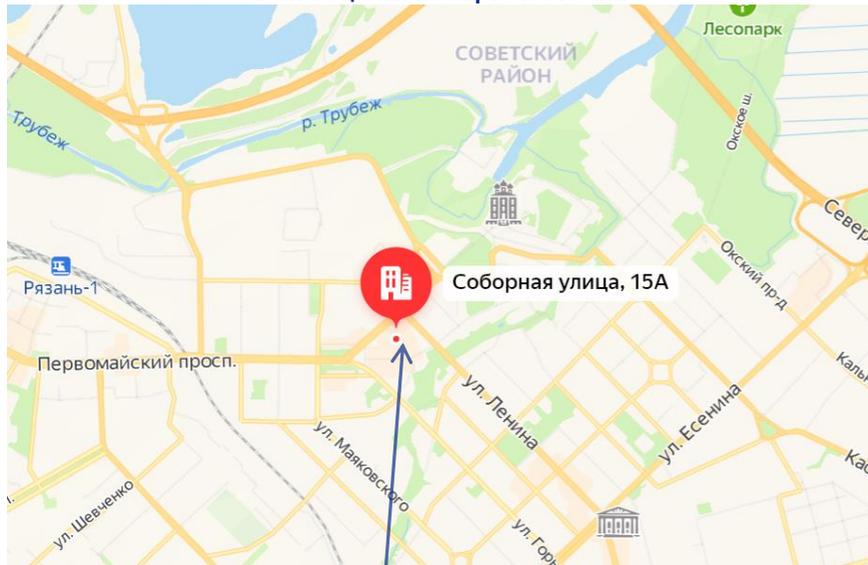
Источник: анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ Описание Объекта оценки	17
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	20
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	46
<b>Приложения</b>	48



Местоположение Объекта оценки на карте г. Рязани



Источники: Открытые источники



Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки

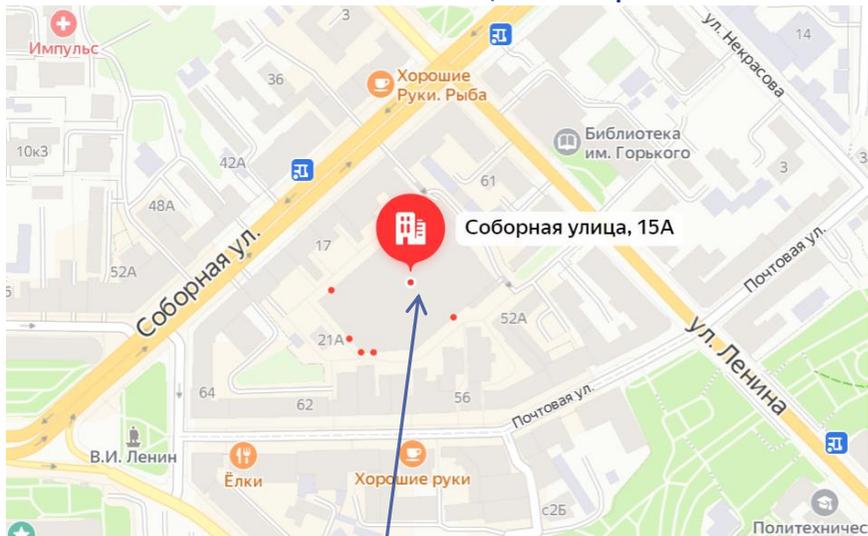
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимости в составе:
  - Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 27 184,4 кв. м, этаж №1, №2, №3, №4, подвал, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а
  - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного 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 таблице далее

Описание помещений, входящих в состав Объекта оценки

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

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании



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"	для обслуживания автостоянки	торгово-развлекательный комплекс "МАЛИНА"
Рельеф и форма участка	рельеф спокойный, форма многоугольная	рельеф спокойный, форма многоугольная	рельеф спокойный, форма многоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	для обслуживания здания торгово-офисного центра	для обслуживания автостоянки	для обслуживания гаражей
Вид права	общая долевая собственность	общая долевая собственность	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.	Выписка из ЕГРН от 06.12.2022 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	доверительное управление	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	26 694 392,12	1 089 632,25	4 536 962,64

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

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

- ▶ Выписки из ЕГРН от 06.12.2022 г. на земельные участки и на нежилые помещения
- ▶ Выписка из ЕГРН от 03.02.2023 г. на нежилое помещение с кадастровым номером 62:29:0080010:301
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисное здание от 25.04.2011 г.
- ▶ Справка о доходах и расходах по состоянию на Дату оценки
- ▶ Полис страхования №SYS2505045755 от 25.12.2022 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 19 из 128



### 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 22.03.2024 17:46 GMT+03:00

8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b

Страница 20 из 128

Financial

Consulting

Group



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	22
▶ Краткая характеристика региона	25
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Обзор рынка торговой недвижимости регионов России	28
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	46
<b>Приложения</b>	48



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

Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(П)	2025(П)	2026(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,2%	4,1%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,7%	10,0%	14,5%	9,4%	7,5%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	9,9%	7,0%	6,1%

Источник: ЦБ РФ

Примечание.: Ф – факт, П – прогноз

### Общая информация

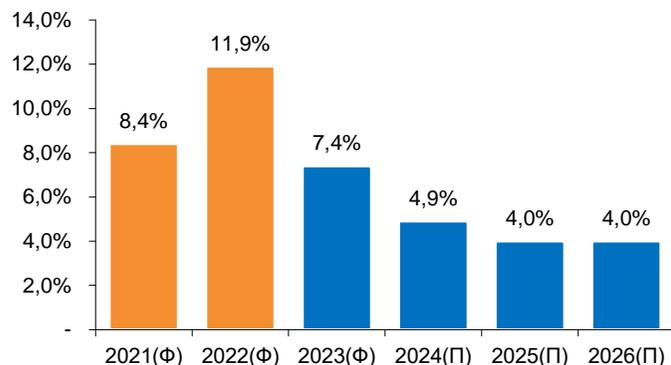
- По оценке Центрального Банка Российской Федерации, Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,3% (опрос в феврале: +7,0%)
- Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 г. (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее
- Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.) Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе
- В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее
- Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%
- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре

- Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре
- Добычающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 г. вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее)
- По данным ЦБ РФ, оперативная статистика свидетельствует о продолжении роста российской экономики, несмотря на некоторое замедление его темпов в конце 2023 года. Ожидания бизнеса на 2024 г. остались оптимистичными. Расширение потребительского спроса сдерживалось начавшимся торможением в розничном кредитовании в ответ на увеличение процентных ставок и ужесточение макропруденциальных лимитов. Этому также способствовало ускорение роста средств граждан в банках, в особенности размещенных на срочных вкладах до года по привлекательным ставкам. В результате рост потребительских цен в декабре-январе стал более сдержанным
- Тем не менее, он пока еще остается высоким. Особенно это заметно в части устойчивых компонентов, в которых в декабре-январе только проявились признаки снижения инфляционного давления. Повышенными остаются и инфляционные ожидания бизнеса и населения. Уже принятые решения по ДКП приведут в предстоящие месяцы к дальнейшему постепенному торможению инфляционных процессов и возвращению к сбалансированным темпам роста экономики и низкой инфляции
- Платежеспособный спрос в российской экономике по-прежнему превышает предложение товаров и услуг. Однако рост потребительского спроса, подпитываемый, с одной стороны, повышением зарплат и доходов, и с другой стороны, розничным кредитованием, похоже, замедляется в условиях усиления стимулов к сбережениям. При этом нехватка рабочих рук в экономике и высокая загрузка имеющихся производственных мощностей, судя по всему, будут больше поддерживать увеличение зарплат, чем рост производства. Это способствует поддержанию повышенного инфляционного давления
- В декабре – январе рост потребительских цен с поправкой на сезонность ощутимо замедлился. Однако пока это в большей степени связано с временными дезинфляционными факторами на рынках отдельных товаров и услуг и укреплением рубля, чем со снижением общего инфляционного фона. Так, динамика показателей, характеризующих устойчивые компоненты роста цен, в декабре носила разнонаправленный характер.

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 22 из 128

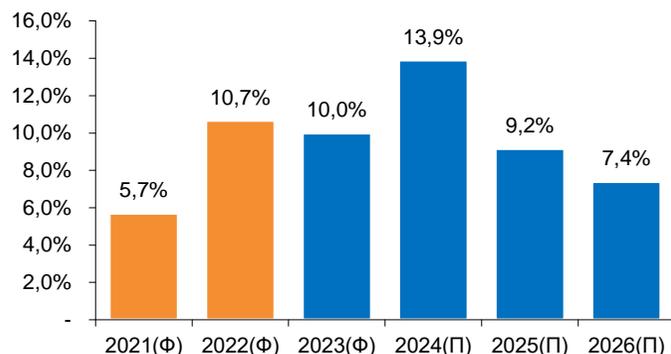


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2021-2026 гг.



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

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



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

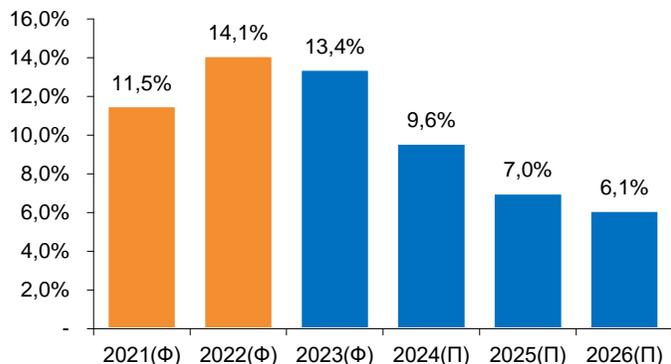
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным ЦБ РФ, оценка трендовой инфляции, рассчитанная на пятилетнем временном интервале, повысилась до 7,19 с 7,08% в декабре. Оценка, рассчитанная на более коротком трехлетнем временном интервале, повысилась до 8,18 с 8,12% в декабре. Другие показатели устойчивой ценовой динамики также указывают на сохранение инфляционного давления на повышенном уровне относительно цели Банка России. Эффект от принимаемых решений по денежно-кредитной политике приведет к постепенному замедлению годовой инфляции и ее последующей стабилизации вблизи 4%. При этом потребуются поддержание жестких денежно-кредитных условий в экономике в течение продолжительного периода времени
- ▶ За период с 23 по 29 января 2024 г. на потребительском рынке инфляция составила 0,16%, год к году темпы снизились до 7,24% г/г. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,23%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,20%, на остальные продукты питания цены снизились на 0,01%. На непродовольственные товары на отчетной неделе околоулевого рост цен на 0,03%. В секторе услуг инфляция составила 0,35% на фоне изменения цен на авиабилеты на внутренние рейсы
- ▶ Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (январь 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 4,9%, в 2025 г. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

### Платежный баланс

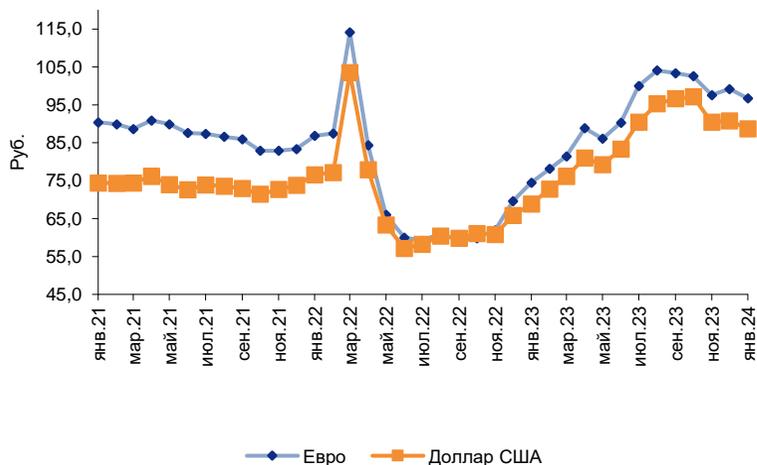
- ▶ По данным Банка России, профицит баланса внешней торговли товарами в размере 9,7 млрд долларов США был близок к значению января 2023 г. и снизился на 0,5 млрд долларов США относительно уточненного значения за декабрь 2023 г. при одновременном сезонном уменьшении экспорта и импорта
- ▶ Дефицит баланса услуг сократился до 1,6 млрд долларов США за счет снижения суммы полученных от нерезидентов прочих услуг и услуг по статье «Поездки»
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил 1,7 млрд долларов США против 5,3 млрд долларов США месяцем ранее вследствие сезонного сокращения объема объявленных российскими компаниями дивидендов
- ▶ Иностранские активы (исключая резервные активы) увеличились на 3,3 млрд долларов США (на 2,2 млрд долларов США месяцем ранее) в основном в форме прочих инвестиций
- ▶ Внешние обязательства экономики уменьшились на 0,6 млрд долларов США (увеличились на 1,1 млрд долларов США в декабре 2023 г.), в том числе за счет сокращения задолженности по незавершенным внешнеторговым расчетам, а также по объявленным ранее дивидендам

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



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

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



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

## Занятость населения

- Согласно данным МЭР, ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 г.)
- В декабре заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г
- Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 г. составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 г.), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 г.) Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале
- Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 г. внесли оплата труда наемных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счет социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г)

## Валютный курс

- По данным Банка России, в январе 2024 г. по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 2,4% по номинальному курсу после ослабления в декабре 2023 г. на 0,4% относительно ноября 2023 г. Средний номинальный курс доллара в январе 2024 г. равнялся 88,68 руб. (против 90,82 руб. в декабре 2023 г.)
- Средний номинальный курс евро в январе 2024 г. укрепился на 2,5% по сравнению с прошлым месяцем и составил — 96,70 руб. (против 99,17 руб. в декабре 2023 г.)
- Аналитики ЦБ РФ пересмотрели прогноз в сторону более слабого рубля на всем горизонте. Прогноз на 2024 г. – 91,1 руб. за долл. США, на 2025 г. – 93,0 руб. за долл. США, на 2026 г. – 95,0 руб. за долл. США

**В большинстве отраслей российской экономики за 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Потребуется время, прежде чем решения Банка России по денежно-кредитной политике стабилизируют динамику спроса в соответствии с возможностями расширения выпуска**

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b

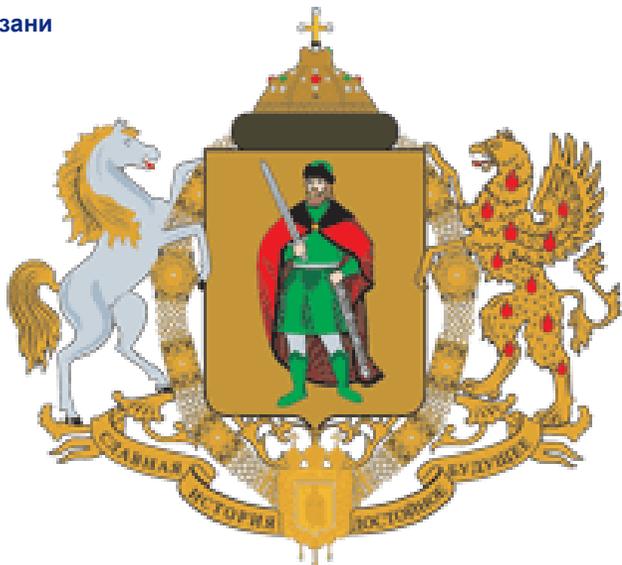
Страница 24 из 128

Financial  
Consulting  
Group



## Краткая характеристика региона

### 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

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096ae681dc06b

Страница 25 из 128

Financial  
Consulting  
Group



## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

## Ценообразующие факторы

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

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

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

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



Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> <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

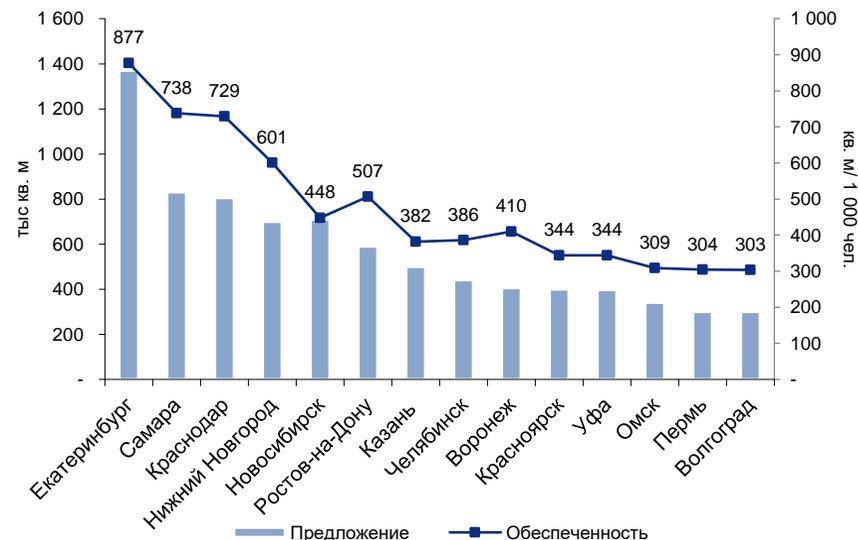


## Основные индикаторы рынка

Индикаторы рынка	2021	2022	2023	2024П
Общее предложение торговых площадей в России, млн. кв. м	28,9	29,2	29,5	30,2
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	814	250	252,3	661,2
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	17,9	18	18,2	18,5
Объем введенных торговых площадей в регионах России, кв. м	538,5	138	159	258
Количество открытых ТЦ, шт.	17	10	11	17
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	198	201	201	206

Источник: Nikoliers

## Общее предложение торговых площадей по региональным городам-миллионникам и обеспеченность, 2023 г.



Источник: Nikoliers

## Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

### Предложение

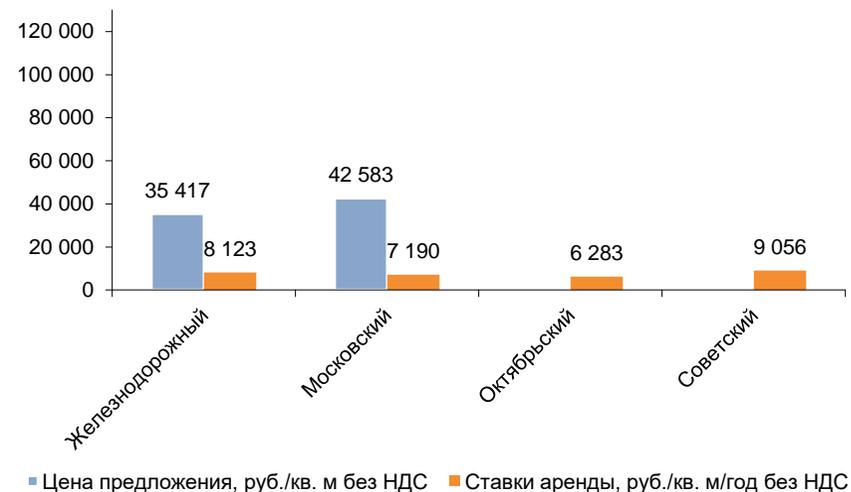
- ▶ По данным Nikoliers, объем ввода качественных торговых площадей в России, включая г. Москву и г. Санкт-Петербург, по итогам 2023 г. составил 252,3 тыс. кв. м, из которых только 37% пришлось на столицу и 63% - на регионы, где крупнейшим стало открытие ТРЦ «Мармелад» в г. Череповце. Также 2023 г. отметился открытиями ТРК «Точка Сити» в жилом районе Волгарь в г. Самаре и торговой галереи в составе МФК ARSIB Tower, который расположен в южной части г. Тюмени. Все открытые торговые центры относятся к форматам «районный» и «окружной». Ожидается, что в 2024 г. объем ввода увеличится на 62,6% и составит порядка 258,4 тыс. кв. м арендопригодной площади. По аналогии с 2023 г. в 2024 г. региональные и суперрегиональные объекты к открытию не заявлены. Среди наиболее крупных проектов можно выделить ТРЦ «ДАФ» (GLA 32 тыс. кв. м) в г. Курске, ТЦ «Парк» (GLA 29,6 тыс. кв. м) в г. Н. Тагиле и ТРЦ Brosko Mall, 2-я очередь (GLA 16,5 тыс. кв. м), в г. Хабаровске

### Спрос

- ▶ По данным Nikoliers, отечественные ритейлеры активно развивались, увеличивали количество магазинов, запускали магазины с новым ассортиментом и собственными торговыми марками. Так, ритейлер Melon Fashion Group, бренды Gloria Jeans, Lime, Familia существенно увеличивали площади уже функционирующих и новых магазинов, а «М.Видео» и OBI открывают магазины нового формата с меньшим объемом площадей
- ▶ Более 20 новых отечественных брендов появилось на рынке в течение 2023 г., среди наиболее ярких открытий — Just Clothes, IDOL, ZRN MAN, GLVR, lamoda Sport, Гуд Лакк, Уют Молл, Rolls No Rules и др. Помимо этого, стали широко распространены мультибрендовые пространства. В 2023 г. появились такие магазины, как NCF, Trendzone, Amazing Red, ASP, Sneaker Box и многие другие
- ▶ Российский рынок за 2023 г. пополнился 27 новыми иностранными брендами, покинуло рынок 8 брендов. Стоит отметить, что за последние два года прекратил свою работу на российском рынке 31 иностранный бренд, при этом вышло 37 брендов, преимущественно из дружественных стран: 37% — Турция, по 14,8% — Южная Корея, Белоруссия и Ливан. Традиционно г. Москва и г. Санкт-Петербург являются приоритетными городами для открытия первых монобрендовых магазинов в стране

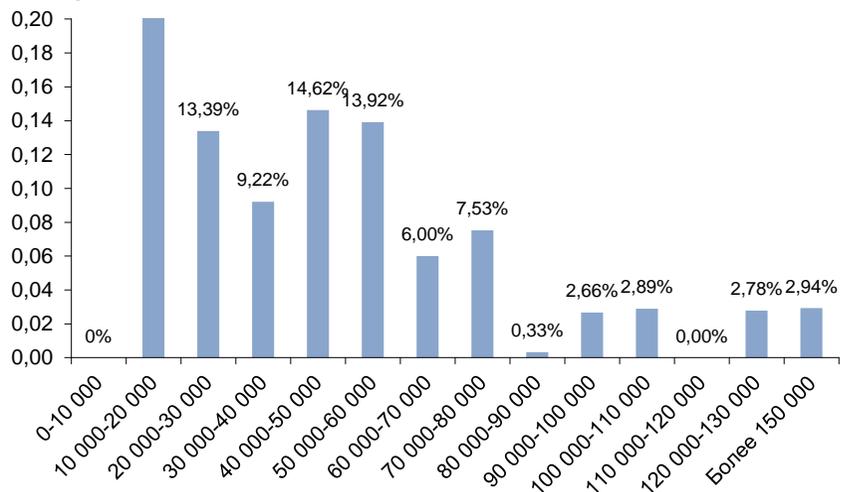


### Медианы запрашиваемых цен и арендных ставок в разрезе районов г. Рязани



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

### Распределение площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв. м в г. Рязани



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

### Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани

#### Продажа

- ▶ Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались на продажу в диапазоне от 16 000 до 181 100 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 54 400 руб., а среднее 63 000 руб. за 1 кв. м с НДС
- ▶ Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Рязани зафиксирован в Московском районе, медианное значение цены составило 51 100 руб./кв. м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 42 500 руб./кв. м с учетом НДС
- ▶ Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает снижение на 0,8% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается снижение на 25,21% по этому показателю
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв. м

#### Аренда

- ▶ Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 400 до 18 000 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 7 800 руб., а среднее 8 100 руб. за 1 кв. м/год без НДС
- ▶ Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Советском районе, медианное значение ставок составило 9 056 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Октябрьском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 6 283 руб./кв. м/год без учета НДС
- ▶ Рынок аренды в сегменте торговых площадей Рязани за последние 2 месяца показывает снижение на 7,14% по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается снижение на 6,41% по этому показателю
- ▶ Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в ценовом диапазоне 6 000 - 8 000 руб./кв. м/год без НДС

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

Адрес (местоположение) объекта	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
Рязанская область, Рязань, Высоковольтная улица, 13	2 028,9	230 000 000	113 362	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289773704">https://www.cian.ru/sale/commercial/289773704</a>
Рязанская область, Рязань, М-5 Урал, 196-й км, 6	1 673,6	36 000 000	21 511	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272385548">https://www.cian.ru/sale/commercial/272385548</a>
Рязанская область, Рязань, проезд Шабулина, 19	672,0	40 000 000	59 524	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280550785">https://www.cian.ru/sale/commercial/280550785</a>
Рязанская область, Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 21	1 165,0	60 000 000	51 502	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/286683000">https://www.cian.ru/sale/commercial/286683000</a>
Рязанская область, Рязань, Куйбышевское шоссе, 19	4 165,4	160 000 000	38 412	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203947558">https://www.cian.ru/sale/commercial/203947558</a>
Рязанская область, Рязань, улица Есенина, 108	402,8	8 300 000	20 606	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283231608">https://www.cian.ru/sale/commercial/283231608</a>
Рязанская область, Рязань, Сысоево мкр, 12Б	651,0	20 000 000	30 722	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282855830">https://www.cian.ru/sale/commercial/282855830</a>
Рязанская область, Рязань, Телевизионная улица, 6А	1 037,6	45 000 000	43 369	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200158291">https://www.cian.ru/sale/commercial/200158291</a>
Рязанская область, Рязань городской округ, Октябрьский городок мкр, 36А	5 213,1	95 000 000	18 223	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249635521">https://www.cian.ru/sale/commercial/249635521</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>18 223</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>113 362</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>44 137</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 44 137 руб./кв. м, минимальное значение составило 18 223 руб./кв. м, максимальное значение составило 113 362 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, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	100,0	70 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284777003">https://www.cian.ru/rent/commercial/284777003</a>
Рязанская область, Рязань, Народный бульвар, 4А	250,0	96 500	4 632	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/270263044">https://www.cian.ru/rent/commercial/270263044</a>
Рязанская область, Рязань, улица Павлова, 22	117,5	70 500	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/287441057">https://www.cian.ru/rent/commercial/287441057</a>
Рязанская область, Рязань, Татарская улица, 95	200,0	140 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236186298">https://www.cian.ru/rent/commercial/236186298</a>
Рязанская область, Рязань, Татарская улица, 36	562,6	170 000	3 626	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/285697695">https://www.cian.ru/rent/commercial/285697695</a>
Рязанская область, Рязань, улица Павлова, 22	434,5	347 600	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279166807">https://www.cian.ru/rent/commercial/279166807</a>
Рязанская область, Рязань, Окружная дорога, 196-й км, 12с7	1 600,0	560 000	4 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290490460">https://www.cian.ru/rent/commercial/290490460</a>
Рязанская область, Рязань, Московское шоссе, 61	215,0	19 900	1 111	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/269903126">https://www.cian.ru/rent/commercial/269903126</a>
Рязанская область, Рязань, Песочня тер., улица Новоселов, 37	132,9	60 000	5 418	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/282314585">https://www.cian.ru/rent/commercial/282314585</a>
Рязанская область, Рязань, Московский р-н, улица Великанова, 12А	168,3	80 784	5 760	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284887696">https://www.cian.ru/rent/commercial/284887696</a>
Рязанская область, Рязань, Дачная улица, 5	190,0	110 000	6 947	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292253369">https://www.cian.ru/rent/commercial/292253369</a>
Рязанская область, Рязань, Октябрьская улица, 43	200,0	110 000	6 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273134753">https://www.cian.ru/rent/commercial/273134753</a>
Рязанская область, Рязань, Октябрьская улица, 43	200,0	110 000	6 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275208424">https://www.cian.ru/rent/commercial/275208424</a>
Рязанская область, Рязань, Старореченская улица, 1к2	462,0	115 500	3 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250910325">https://www.cian.ru/rent/commercial/250910325</a>
Рязанская область, Рязань, Сысоево мкр, 12Б	650,0	227 500	4 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283103667">https://www.cian.ru/rent/commercial/283103667</a>
Рязанская область, Рязань, Куйбышевское шоссе, 19	600,0	360 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262921877">https://www.cian.ru/rent/commercial/262921877</a>
Рязанская область, Рязань, улица Маяковского, 64	400,0	390 000	11 700	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/290043601">https://www.cian.ru/rent/commercial/290043601</a>
Рязанская область, Рязань, Быстрецкая улица, 12	1 200,0	720 000	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258569586">https://www.cian.ru/rent/commercial/258569586</a>
Рязанская область, Рязань, Московское шоссе, 7	1 000,0	900 000	10 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/291017968">https://www.cian.ru/rent/commercial/291017968</a>
Рязанская область, Рязань, Московское шоссе, 6Д	1 860,0	1 302 000	8 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/232259255">https://www.cian.ru/rent/commercial/232259255</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>1 111</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>11 700</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>6 550</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



### Предложения по аренде торговых островков в торговых центрах г. Рязани

Адрес (местоположение) объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв. м/год	Источник
Рязанская область, Рязань, ул. Есенина, 13	1	1 500	18 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_3245478070">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_3245478070</a>
Рязанская область, Рязань, район Песочня, ул. Новоселов, 21В	3	7 000	28 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3_m_2483681497">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3_m_2483681497</a>
Рязанская область, Рязань, Шереметьевская ул., 9	1	2 500	30 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_2672540603">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_2672540603</a>
Рязанская область, Рязань, Московское ш., 21	10	120 000	144 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_10_m_2992169604">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premier_torgovaya_ploschad_10_m_2992169604</a>
Рязанская область, Рязанский р-н, Турлатовское сельское поселение, д. Турлатово, Новая ул., 14В	10	7 000	8 400	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_10_m_2342564149">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_10_m_2342564149</a>
Рязанская область, Рязань, Железнодорожный район, микрорайон Октябрьский городок, 36А	12	30 000	30 000	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_12_m_2209313878">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_12_m_2209313878</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>8 400</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>144 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>43 067</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ <b>Общая методология оценки</b>	34
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	40
▶ <b>Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	46
<b>Приложения</b>	48



### Термины и определения

#### Основные понятия оценки (ФСО III)

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

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

#### Подходы к оценке (ФСО V)

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

#### Виды стоимости (ФСО II)

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка 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



## 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 100 дней, т.к. Датой оценки является 22.03.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 22.03.2024 г. по 31.12.2028 г., постпрогнозный период приходится на 2029 г.

### Постпрогнозный период

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

### Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового объекта) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду

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

## Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C<sub>a</sub> – арендная ставка за 1 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 27 184,4 кв. м. По данным Управляющей компании арендопригодная площадь составляет 15 029,99 кв. м, а арендуемая площадь – 13 518,49 кв. м. Таким образом, фактическая вакансия составляет 10,1%
- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», под ред. Лейфера Л. А., 2023 г., стр. 39, табл. 8) процент вакансии составляет от 4,9% до 16,3%, среднее значение – 10,6%. Ввиду вышесказанного, уровень вакансии Объекта оценки находится в рыночном диапазоне

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы
- ▶ Действительный валовой доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, рекламы и аренды паркинга. Действительный валовой доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Управляющей компании по среднемесячному значению арендной платы, умноженное на 12 месяцев. Действительный валовой доход от сдачи помещений, островков и прочих мест в аренду учитывался с учетом рыночной недозагрузки и составил 135 741 тыс. руб./год без НДС
- ▶ Размер возмещаемых коммунальных платежей составил 21 977 тыс. руб./год без НДС

- ▶ Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что основной объем фактических арендных ставок соответствует рыночным реалиям (от 1,3 до 182 тыс. руб./кв. м/год с НДС, среднее значение – 44,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС). Фактический реестр арендаторов содержит несколько договоров, арендные ставки которых находятся вне диапазона рыночных показателей, что связано со специфическими условиями договоров для размещения терминалов и компаний, деятельность которых направлена на повышение лояльности аудитории и повышение трафика

## Определение операционных расходов

- ▶ К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, земельный налог, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.
- ▶ По данным NF Group, операционные расходы для ТЦ Московского региона по итогам 2023 г. составляют от 1,5 до 25 тыс. руб./кв. м/год без НДС. Т. к. Объект оценки располагается в г. Рязани, Исполнитель предполагает соответствие текущих операционных расходов по оцениваемому объекту нижней границе диапазона и рыночным реалиям

## Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- ▶ Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 66% затрат на все коммунальные услуги. По данным Управляющей компании средние затраты на коммунальные услуги составляют 33 298 тыс. руб./год без НДС
- ▶ Эксплуатационные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 25 377 тыс. руб./год без НДС

## Определение величины налога на имущество

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

## Определение величины земельного налога

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

## Резерв на замещение

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

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

где:

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

где Kэ — стоимость короткоживущих элементов

## Расчет резерва на замещение

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	27 184,4
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	5 900
Периодичность проведения капитального ремонта, лет **	30
Ставка дисконтирования, %	16,78%
Фактор фонда возмещения	0,0325
<b>Итого, руб./год без НДС</b>	<b>5 217 337</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 42 из 128

Financial  
Consulting  
Group



Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	-				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	-				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	-				
Ускоренный износ здания	статичный	-				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный	-				
Финансовые проверки	динамичный	-				
Количество наблюдений		2	-	-	-	-
Взвешенный итог		2	-	-	-	-
Сумма	2					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	0,25					
<b>Итоговая премия за риск</b>	<b>0,25%</b>					

Источники: Анализ Исполнителя

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

Источник: Анализ Исполнителя

## Вознаграждение управляющей компании

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

## Определение величины расходов на страхование

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

## Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26218-ПД, принять за уровень безрисковой ставки последнее среднее значение доходности за последние 12 мес. рублевых гособлигаций РФ до даты оценки, средняя доходность по ним составила 11,14%
- ▶ Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 0,25%
- ▶ Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 0,75%

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b

Страница 43 из 128

Financial  
Consulting  
Group



Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	11,14%
Премия за специфический риск	0,25%
Премия за низкую ликвидность	4,64%
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>16,78%</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://statielt.ru/>) и принят на уровне 5 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,64%

#### Итоговый расчет ставки капитализации

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

#### Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

**576 200 000 руб., без НДС.**



## Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Годовое значение	22.03.2024-31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
<b>Действительный валовой доход, руб./год, без НДС</b>	<b>157 717 494</b>	<b>122 717 173</b>	<b>164 183 910</b>	<b>170 751 267</b>	<b>177 581 318</b>	<b>184 684 571</b>	<b>192 071 954</b>
Арендные платежи (постоянная часть)	123 377 831	95 998 093	128 436 322	133 573 775	138 916 726	144 473 395	150 252 331
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	21 976 718	17 099 693	22 877 763	23 792 874	24 744 589	25 734 373	26 763 748
Доход от паркинга	12 362 945	9 619 387	12 869 825	13 384 618	13 920 003	14 476 803	15 055 875
<b>Операционные расходы, руб./год без НДС</b>	<b>93 956 441</b>	<b>73 105 834</b>	<b>96 649 790</b>	<b>99 385 181</b>	<b>102 229 988</b>	<b>105 188 588</b>	<b>108 265 531</b>
Эксплуатационные расходы	25 376 743	19 745 192	26 417 190	27 473 877	28 572 832	29 715 746	30 904 376
Коммунальные расходы	33 298 057	25 908 625	34 663 278	36 049 809	37 491 801	38 991 473	40 551 132
Налог на имущество (помещения)	27 780 190	21 615 271	27 780 190	27 780 190	27 780 190	27 780 190	27 780 190
Земельный налог	484 815	377 226	484 815	484 815	484 815	484 815	484 815
Резерв на замещение	5 216 533	4 058 891	5 430 411	5 647 627	5 873 532	6 108 474	6 352 813
Страхование	222 928	173 456	232 068	241 351	251 005	261 045	271 487
Вознаграждение управляющей компании	1 577 175	1 227 172	1 641 839	1 707 513	1 775 813	1 846 846	1 920 720
<b>Чистый операционный доход, руб/год, без НДС</b>		<b>49 611 340</b>	<b>67 534 120</b>	<b>71 366 086</b>	<b>75 351 330</b>	<b>79 495 983</b>	<b>83 806 423</b>
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		17,14%	17,14%	17,14%	17,14%	17,14%	17,14%
<i>Ставка капитализации, %</i>							11,6%
Период дисконтирования		0,39	1,28	2,28	3,28	4,28	4,78
Фактор текущей стоимости		0,9403	0,8170	0,6975	0,5954	0,5083	0,4697
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		46 650 683	55 173 777	49 775 093	44 866 465	40 409 814	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							236 875 833
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							722 469 163
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							339 325 386
<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС</b>							<b>576 200 000</b>

Источник: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Общая часть</b>	4
<b>Описание Объекта оценки</b>	16
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	21
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	33
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки справедливой стоимости</b>	47
<b>Приложения</b>	48



## Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	576 200 000	1,0	
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС</b>			<b>576 200 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговые значения справедливой стоимости			
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС / НДС не обл.
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	28 105 200
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	5 864 100
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	122 447 500
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	30 648 100
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	19 290 000
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	7 287 200
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	15 470 900
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	11 587 000
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	28 813 000
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	249 067 000
<b>Итого по нежилым помещениям</b>		<b>27 184,4</b>	<b>518 580 000</b>
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	47 228 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	2 007 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	8 385 000
<b>Итого по земельным участкам</b>		<b>9 043,0</b>	<b>57 620 000</b>
<b>Итого</b>			<b>576 200 000</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)
- ▶ Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2023 («Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2023 г., стр. 117, табл. 53). Ввиду того, что земельный участок незначительно превышает пятно застройки здания, то Исполнителем принято решение использовать минимальное значения диапазона. Коэффициент доли земельного участка составил 0,1 (=1-0,90), коэффициент доли улучшений соответственно – 0,9
- ▶ Справедливая стоимость помещений в составе единого объекта недвижимости распределялась пропорционально площади помещения
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

**576 200 000 руб., без НДС.**

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	21
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	33
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	46
<b>Приложения</b>	
1. Полисы страхования ответственности	49
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	50
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	51
4. Фотографии объекта оценки	52
5. Дополнительные материалы и расчеты	54
6. Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	57



# Полисы страхования ответственности

<b>ПОЛИС № 0991R/776/0000150/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		28 ноября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000150/22, 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.		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>ООО "Эф Си Джи"</b> 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр. 2, этаж 3 пом./ком./офис 1/15т ИНН 7701910486 / КПП 770101001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются 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 непредвиденных 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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Эф Си Джи"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	



Договор (Правильный/Противоположный) - 0991R/776/0000150/22  
 Исполнитель: Милушова Виктория Павловна, эл. почта: MilushovaVP@alfastah.ru, тел. +7 (495) 788-05-99 доб. 206, 209

<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.		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77 13056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных 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.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) 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 (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	



Ситников Артем Дмитриевич  
 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
 8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
 Страница 49 из 128





119311, г. Москва,  
пр-т Вернадского, д.8А  
тел.: +7 (495) 604 41 70  
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 79445739  
ОГРН: 1057748848002  
ИНН: 7706598106  
КПП: 772901001

№ 1339 от 12.03.2024

**Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

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

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

Дата составления выписки «12» марта 2024.

Генеральный директор СМАО



С. В. Суслова

В АВАНГАРДЕ  
ОЦЕНКИ

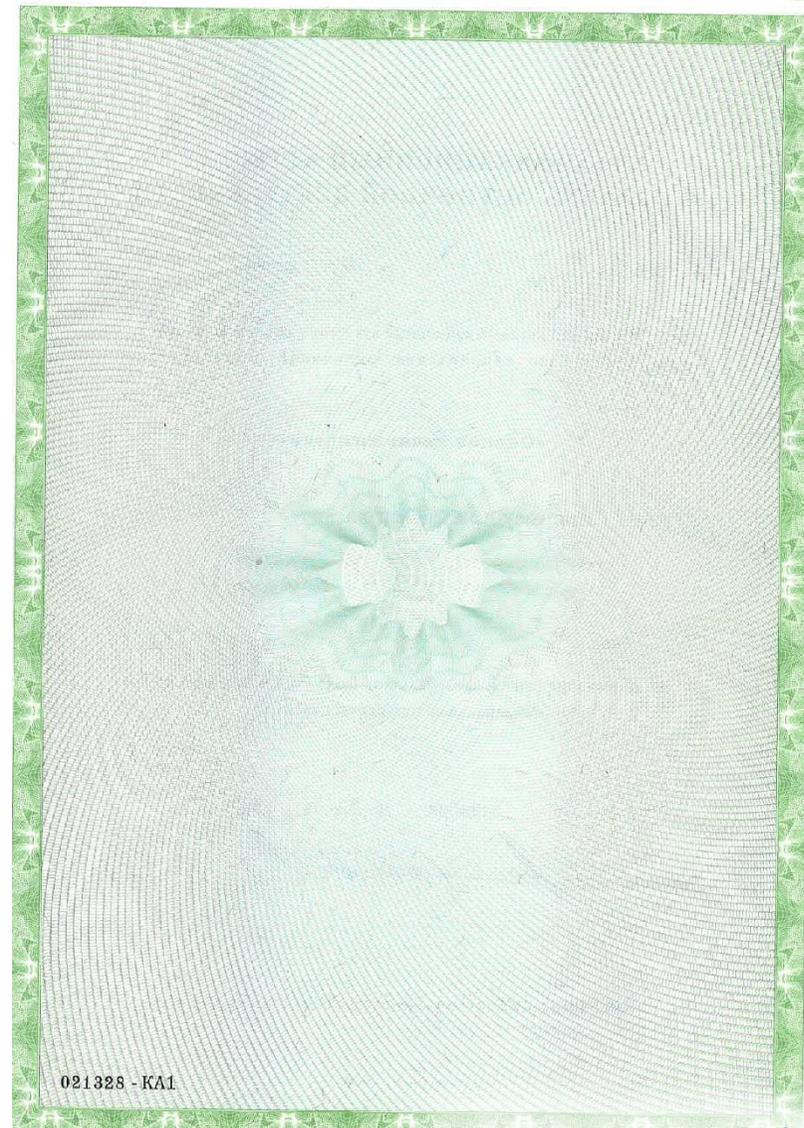


Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b

Страница 50 из 128

Financial  
Consulting  
Group





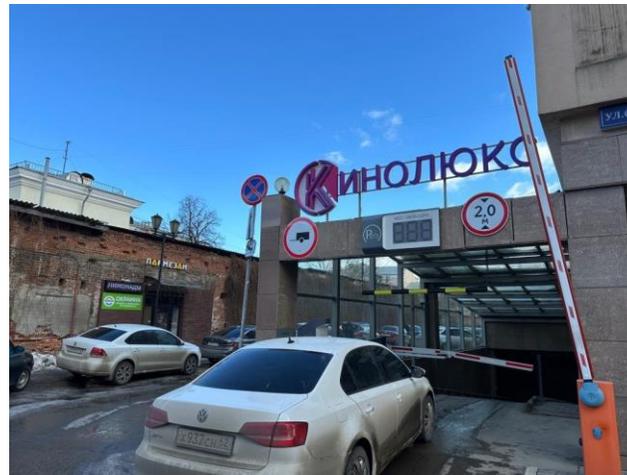
Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 51 из 128



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



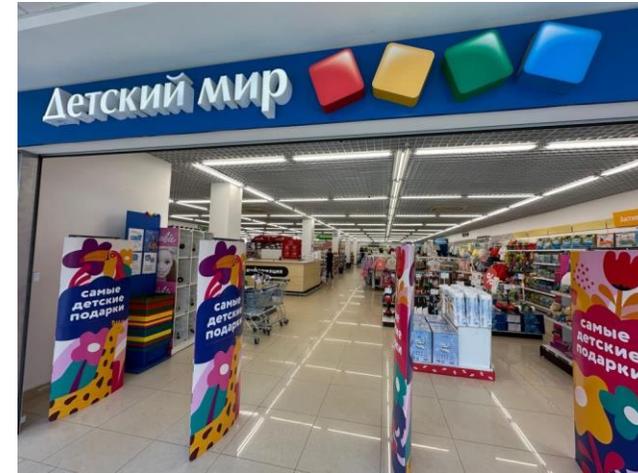
Внутренние помещения



Внутренние помещения



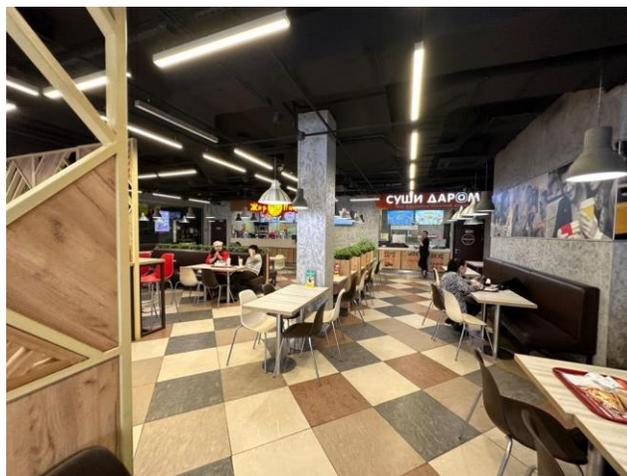
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 53 из 128





Типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах)  
**Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года**  
показатели приведены по состоянию на последнюю дату истекшего квартала

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	<b>Объекты производственного назначения</b>						
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	9	11	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	11	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	17	12	11	12	17
8	Нефтебазы	16	34	23	20	23	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	20	10	9	10	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	13	10	9	9	15
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	9	24	14	12	13	20
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	25	17	15	16	25
	<b>Объекты общественного назначения</b>						
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	7	14	10	9	10	15
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	16	11	10	11	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	6	6	6	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	16	9	8	9	15
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	11	7	7	7	12
20	Базы отдыха, санатории	5	16	9	8	9	15
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	14	9	8	9	15
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	10	6	5	6	8
	<b>Вспомогательные здания</b>						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndevizhnosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndevizhnosti-na-01-01-2024-goda>



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

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

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

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

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

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



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

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10068	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	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
	На имущество и земпо	На оплату труда	
Налоги	На недвижимость	На персонал	
Страхование	По управленческому учету	Оплата труда	
Управление	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров	
Маркетинг	Минимально необходимое (при консервации)	При случае в аренду	
Энергоснабжение		Водоснабжение, канализация, уборка мусора	
Коммунальные услуги		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.	
Технические эксплуатационные расходы	Сигнализация	Содержание служб охраны	
Обеспечение безопасности		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости	
Расходы на замещение			

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (3/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

Лист 5 Лист 5

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

Помещение			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
или объекта недвижимости			
Квартальный номер: 62:29:068010:184			
Номер этажа (этажей): 1			

Масштаб 1

Документ подписан  
директор(кой) организации  
Инициалы, фамилия

полное наименование должности

Помещение			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
или объекта недвижимости			
Квартальный номер: 62:29:068010:184			
Номер этажа (этажей): 1			

Масштаб 1

Документ подписан  
директор(кой) организации  
Инициалы, фамилия

полное наименование должности

Помещение			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
или объекта недвижимости			
Квартальный номер: 62:29:068010:184			
Номер этажа (этажей): 1			



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

Помещение		
или объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего листов выписки 8
Катастровый номер: 62:29:0080010:184		
Номер этажа (этажей): 1		

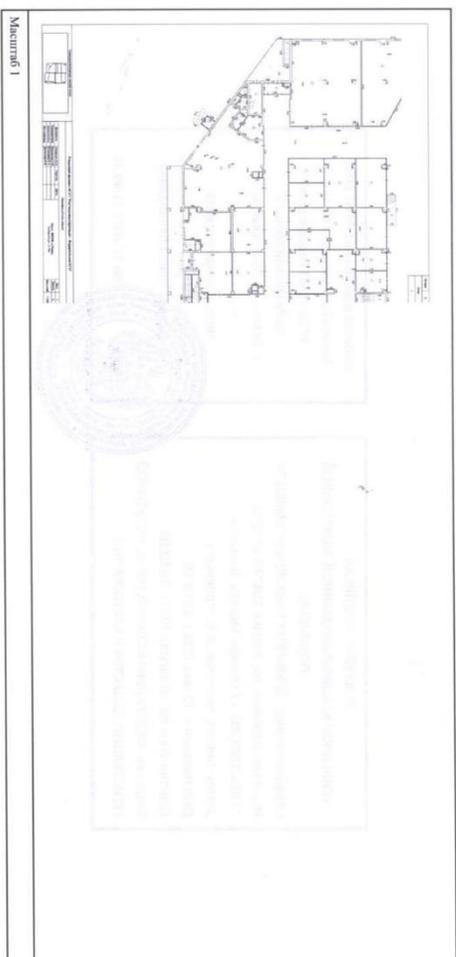


Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Свидетельство № 4819121906018010928001219000606  
 Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии  
 11.06.2022 № 11/06/2022/001/001/2022

полное наименование должности \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Помещение	
или объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4
Катастровый номер: 62:29:0080010:184	
Номер этажа (этажей): _____	



Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Свидетельство № 4819121906018010928001219000606  
 Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии  
 11.06.2022 № 11/06/2022/001/001/2022

полное наименование должности \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_



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

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

№ 07.12.2022

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

полное наименование органа государственной власти

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:

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 8
06.12.2022г.	Кадастровый номер:	62-29/0080010/185	
	Номер кадастрового квартала:	62-29/0080010	
	Дата принятия кадастрового номера:	15.11.2011	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инигиатранный номер 21694 БТН; Инигиатранный номер 21694-2; Условный номер 62-62-01/3832011-115 31.08.2011	
	Местоположение:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н2	
	Площадь, м2:	307,4	
	Назначение:	Нежилое	
	Наименование:	нежилое помещение	
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
	Кадастровая стоимость, руб.:	14130955,15	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/0080010/66	
	Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения (сегрегированному жилищному использованию, жилищному использованию для нужд жилищного использования или иного вида коммерческого использования):	данные отсутствуют	
	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временно, ранее учтенные"	
	Способе отчуждения:	данные отсутствуют	
	Получатель выписки:	Семкин Дмитрий Викторович (представитель правообладателя) Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" И.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"	
	полное наименование должника	документ подписан Семкин Дмитрий Викторович Суровкин Александр Александрович Выписка сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления"	инициалы, фамилия

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

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 8
06.12.2022г.	Кадастровый номер:	62-29/0080010/185	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 06.29/0080010/185-62/048/2022-35 05.12.2022 18.33.44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости вид:	Пандектное управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18.33.44	
	номер государственной регистрации:	62-29/0080010/185-62/048/2022-36	
	фронт, на который установлены ограничения права и обременение объекта недвижимости, ограничение права и обременение объекта недвижимости, ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 10273929283	
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 5060, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должника	документ подписан
	Семкин Дмитрий Викторович Суровкин Александр Александрович Выписка сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления"
	инициалы, фамилия

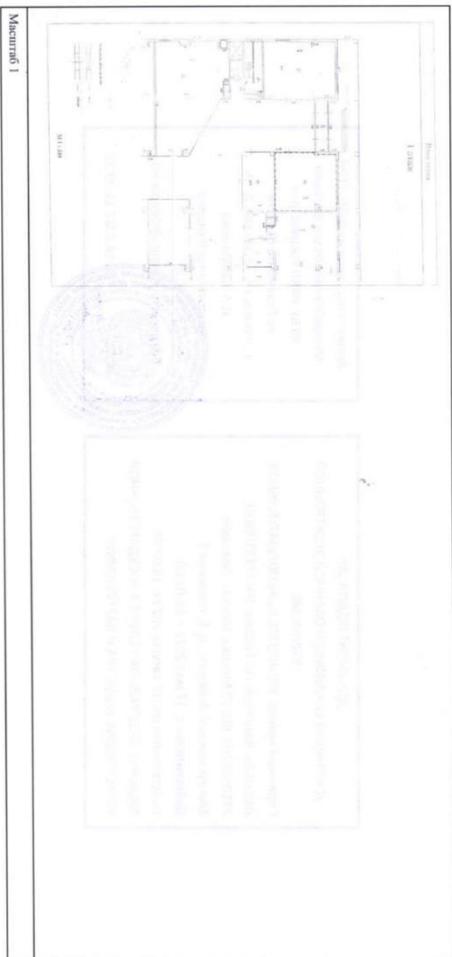




Выписка из ЕГРН на нежилое помещение H2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов: 3
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29:0080010:185		
Номер этажа (этажей): 1		

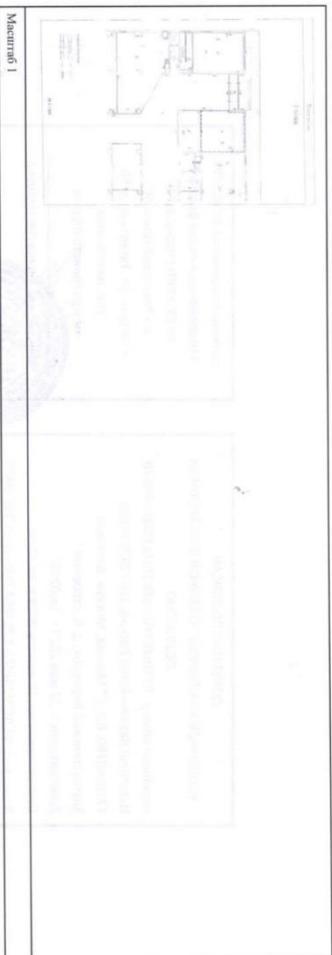
Лист 5



Документ подписан		инициалы, фамилия	
электронной подписью			
Субъект удостоверяющей организации Выдана федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии			
полное наименование должности			

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 8
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29:0080010:185			
Номер этажа (этажей): 1			

Лист 6



Документ подписан		инициалы, фамилия	
электронной подписью			
Субъект удостоверяющей организации Выдана федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии			
полное наименование должности			



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (8/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

Помещение		Лист 7	
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29/008001/01/185	Номер этажа (этажей): 1		

Масштаб: 1

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Средство защиты информации в соответствии с требованиями  
Федерального закона от 06.02.2007 № 63-ФЗ "Об электронной  
подписи, офертах, квалифицированных электронных  
подписях и электронной форме документов"

инициалы, фамилия

Помещение		Лист 8	
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29/008001/01/185	Номер этажа (этажей):		

Масштаб: 1

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Средство защиты информации в соответствии с требованиями  
Федерального закона от 06.02.2007 № 63-ФЗ "Об электронной  
подписи, офертах, квалифицированных электронных  
подписях и электронной форме документов"

инициалы, фамилия

Помещение		Лист 8	
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 62:29/008001/01/185	Номер этажа (этажей):		



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

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

вс от 07.12.2022

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

Исполнение государственной услуги регистрации недвижимости

Исполнение государственной услуги регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 из 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.12.2022г.	Кадастровый номер: 62-29-0080010-186	Номер кадастрового квартала: 62-29-0080010	Дата присвоения кадастрового номера: 15.11.2011
Дата присвоения кадастрового номера: 15.11.2011	Район присвоения государственной учетной номер: Красноярская область, г. Краснояр, ул. Сибиряк, д. 15а, под. НЗ	Местоположение: Промышль, м2: 6418.8	Назначение: Нежилое помещение НЗ
Назначение: Нежилое помещение НЗ	Наименование: Нежилое помещение НЗ	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0	Вид жилого помещения: данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.: 62-29-0080010-66	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: данные отсутствуют	Вид разрешенного использования: данные отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению: сведения отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению: сведения отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению: сведения отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению: сведения отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению: сведения отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости: Особые отрезки	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "агрокладные, ранее учтенные"	Подручные выписки: данные отсутствуют	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "агрокладные, ранее учтенные"

полное наименование должности	полное наименование должности
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия

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

Лист 2 из 2

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.12.2022г.	Кадастровый номер: 62-29-0080010-186	Номер кадастрового квартала: 62-29-0080010	Дата присвоения кадастрового номера: 15.11.2011

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Идентификация инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Имя: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена отрывчивость отрывчивые права и обременение объекта недвижимости: дата и обременение объекта недвижимости: основания государственной регистрации:	Доверительное управление 05.12.2022 18:33:44 62-29-0080010-186-62-048/2022-30 05.12.2022 18:33:44 62-29-0080010-186-62-048/2022-30 05.12.2022 18:33:44 62-29-0080010-186-62-048/2022-29 05.12.2022 18:33:44 0207279292283	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-эпитал", ИНН: 11.08.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Назначение и дополнение в правила доверительного управления ЭИПФ недвижимости "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выдан 12.09.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	полное наименование должности
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия



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

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

		Помещение	
		на объект недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7			
Кадстровый номер: 62:29/0080010/186			
6		Сведения о депонитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной ценной или эквивалентной бумаги	
7		Сведения о внесении правочина или депонирования в реестр Единого государственного реестра недвижимости	данные отсутствуют
8		Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют
9		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10		Сведения о наличии ограничений, но отсутствуют сведения о невозможности государственной регистрации прав, отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	

Лист 3

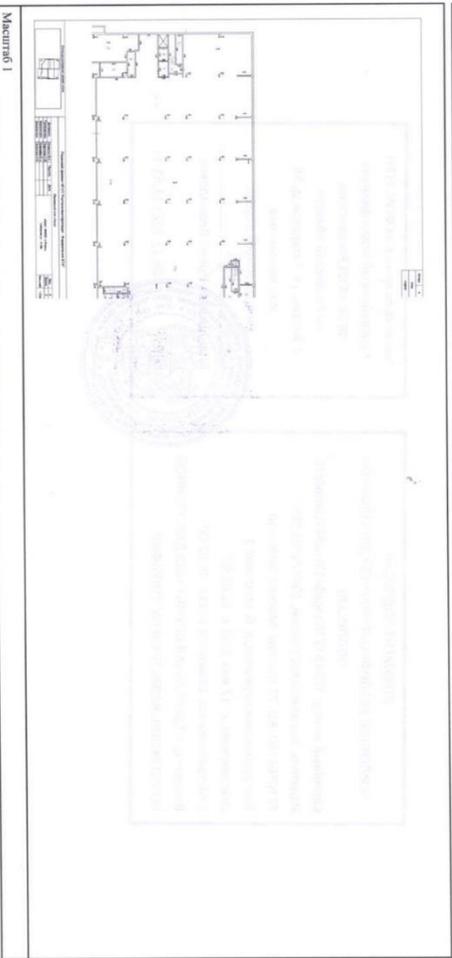
		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		Степень: 4631774000120106001201060000	
		Имя: Владимир Владимирович	
		Фамилия: Владимиров	
		Инициалы, фамилия	

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, являющегося объектом недвижимости

		Помещение	
Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7			
Кадстровый номер: 62:29/0080010/186		Номер этажа (этажи): 0	



		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		Степень: 4631774000120106001201060000	
		Имя: Владимир Владимирович	
		Фамилия: Владимиров	
		Инициалы, фамилия	



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение НЗ

Помещение		на объект недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.12.2025.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:186		Номер этажа (этажей): 0	

Масштаб 1

Лист 5

документ подписан

Электронной подписью  
Стороны удостоверяются по сертификатам  
Идентификация субъекта государственной  
регистрации, удостоверяющей личность  
документа в Едином государственном реестре недвижимости

инициалы, фамилия

Помещение		на объект недвижимости	
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.12.2025.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:186		Номер этажа (этажей): 0	

Масштаб 1

Лист 6

документ подписан

Электронной подписью  
Стороны удостоверяются по сертификатам  
Идентификация субъекта государственной  
регистрации, удостоверяющей личность  
документа в Едином государственном реестре недвижимости

инициалы, фамилия





# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (13/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

№ от 07.12.2022

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

Место нахождения государственной регистрации права

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	62-29-0080010-188
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 21694 БТИ; Инвентарный номер 21694-5; Условный номер 62-62-01/383/2011-118
Местоположение:	Рязанская область, г Рязань, ул Соборная, д 15а, пом Н5
Площадь, м2:	1606,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	54466000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда для размещения объектов недвижимости для личного использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные"
Общие отметки:	данные отсутствуют
Подручатель выписки:	Семкин Дмитрий Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВАМИ КЭД (ИНТЕРНЕТ-ПОДПИСЬ) ИЛИ ВЫХОДА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ РИТУАЛЬНЫМИ СРЕДСТВАМИ КЭД (ИНТЕРНЕТ-ПОДПИСЬ) ИЛИ ВЫХОДА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

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

Лист 2

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Кадастровый номер:	62-29-0080010-188

Помещение			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3		
Кадастровый номер:	62-29-0080010-188		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Павел Павлович Инвестиционный паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 62-29-0080010-188-62/048/2022-39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отсутствует ли обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Аррента	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022	18:33:44
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-188-62/048/2022-39	
	рек. на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17/07/2018 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Алексей Степанович Владимирович	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВАМИ КЭД (ИНТЕРНЕТ-ПОДПИСЬ) ИЛИ ВЫХОДА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ РИТУАЛЬНЫМИ СРЕДСТВАМИ КЭД (ИНТЕРНЕТ-ПОДПИСЬ) ИЛИ ВЫХОДА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	





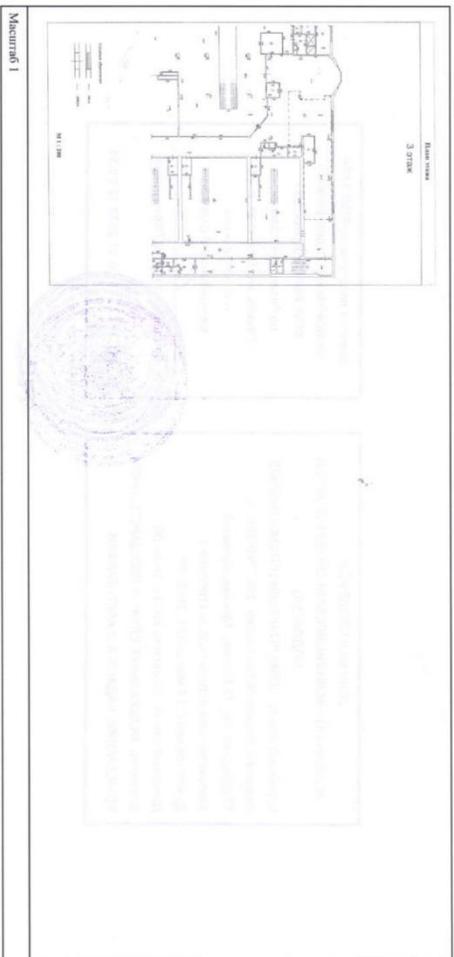


# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (16/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188	Номер этажа (этажи): 3	

Лист 7



Полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			

Помещение			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25	Лист 8
06.12.2022г.			
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188	Номер этажа (этажи): 3		



Полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			





Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
Номер этажа (этажи): 3		

Лист 11

Масштаб 1

Документ подписан

Электронный подписью

Сиренко Александровича Александровича

Именем Федерального агентства государственной регистрации кадастра и картографии

Датой подписания: 11.09.2025 № 188/2025

инициалы, фамилия

Помещение		
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов выписки: 25
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
Номер этажа (этажи): 3		

Лист 12

Масштаб 1

Документ подписан

Электронный подписью

Сиренко Александровича Александровича

Именем Федерального агентства государственной регистрации кадастра и картографии

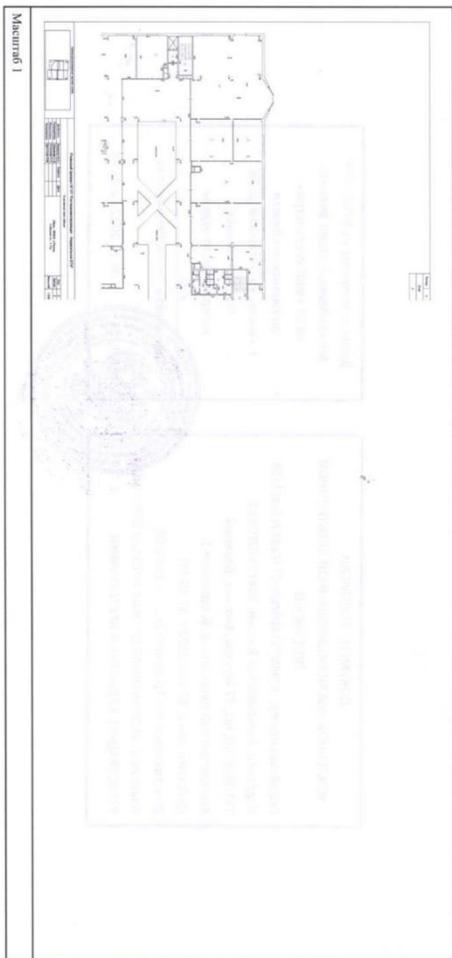
Датой подписания: 11.09.2025 № 188/2025

инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

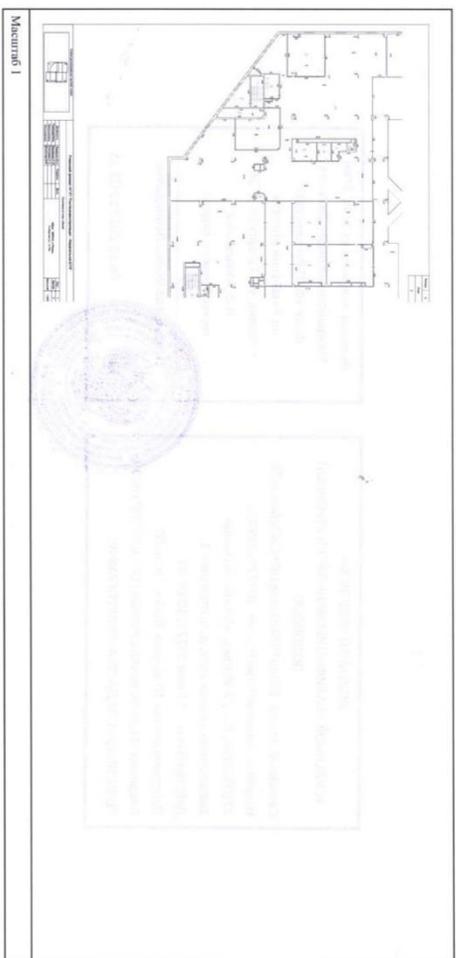
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Катастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	



Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Свидетельство № 4679727064 от 02.09.2020 № 02090003190990640  
 Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Российской Федерации

Инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Катастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 3	



Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Свидетельство № 4679727064 от 02.09.2020 № 02090003190990640  
 Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии  
 Российской Федерации

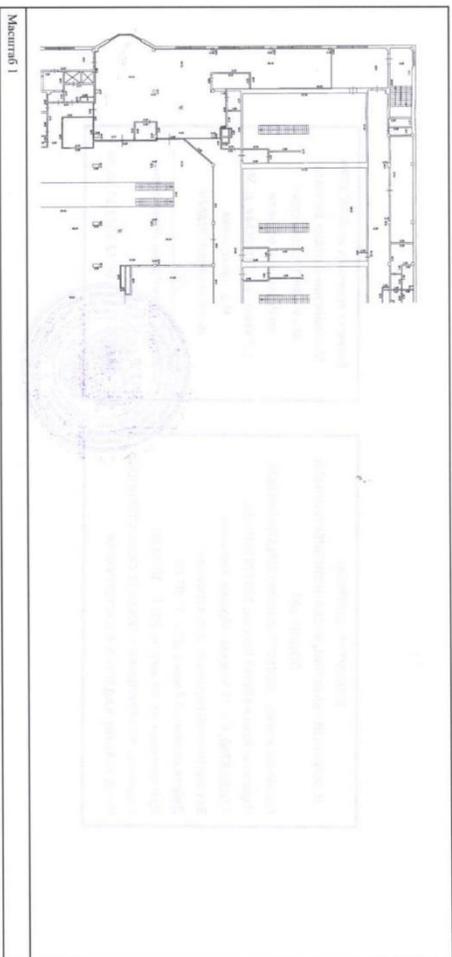
Инициалы, фамилия



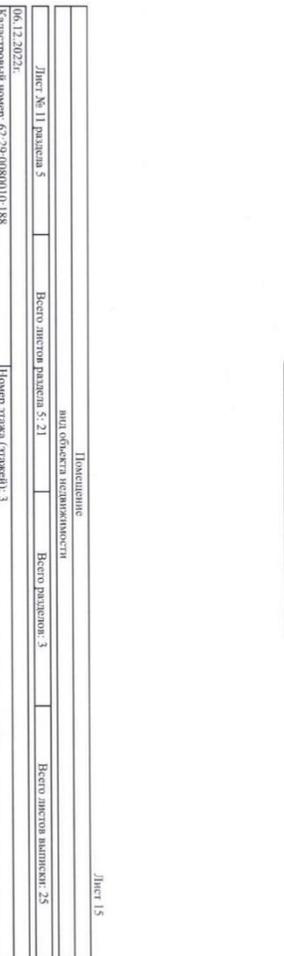
# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (20/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
над объектом недвижимости		
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего листов: 3
Всего листов выписки: 25		
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		
[Пометку отменить]		



Помещение	
над объектом недвижимости	
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21
Всего листов: 3	
Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188	
[Пометку отменить]	



Помещение	
над объектом недвижимости	
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21
Всего листов: 3	
Всего листов выписки: 25	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188	
[Пометку отменить]	



### 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
Кадстровый номер: 62:29:0080010:188			
Номер этажа (этажей): 3			

Лист 16



Документ подписан	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 481912749641031092002191961906460	
Выдана: 04.07.2024 14:54:27 Служба государственной регистрации	
Российской Федерации от 06.02.2017 № 08-01/2017	
Информация, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г.			
Кадстровый номер: 62:29:0080010:188			
Номер этажа (этажей): 3			

Лист 17



Документ подписан	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 481912749641031092002191961906460	
Выдана: 04.07.2024 14:54:27 Служба государственной регистрации	
Российской Федерации от 06.02.2017 № 08-01/2017	
Информация, фамилия	



### Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		Лист 17	
вид объекта недвижимости		Всего помещений: 3	
Лист № 13 раздела 5		Всего листов выписки: 25	
06.12.2022г.		Полное наименование должности: 3	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Итого этажей (этажей): 3	
Масштаб: 1		План этажа	
Полное наименование должности		Документ подписан	
Инициалы, фамилия		Электронный подписью	
		Свидетельство о регистрации сертификата электронной подписи	
		Идентификационный номер сертификата электронной подписи	
		Дата выдачи: 11.03.2022 г. № 00000000000000000000	
		Дата окончания срока действия: 11.03.2027 г. № 00000000000000000000	
		Инициалы, фамилия	

Помещение		Лист 18	
вид объекта недвижимости		Всего помещений: 3	
Лист № 14 раздела 5		Всего листов выписки: 25	
06.12.2022г.		Полное наименование должности: 3	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Итого этажей (этажей): 3	
Масштаб: 1		План этажа	
Полное наименование должности		Документ подписан	
Инициалы, фамилия		Электронный подписью	
		Свидетельство о регистрации сертификата электронной подписи	
		Идентификационный номер сертификата электронной подписи	
		Дата выдачи: 11.03.2022 г. № 00000000000000000000	
		Дата окончания срока действия: 11.03.2027 г. № 00000000000000000000	
		Инициалы, фамилия	



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (23/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		
Лист № 16 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3
вид объекта недвижимости		
Лист 20		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188		
[номер этажа (этажей): 3		
Масштаб 1		
полное наименование должности		
[подпись]		
инициалы, фамилия		

Помещение		
Лист № 15 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3
вид объекта недвижимости		
Лист 19		
Кадастровый номер: 62:29:008010:188		
[номер этажа (этажей): 3		
Масштаб 1		
полное наименование должности		
[подпись]		
инициалы, фамилия		





Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение			
вид объекта недвижимости		Всего листов: 3	
Лист № 19 раздела 5		Всего листов: 3	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей): 4	
06.12.2022г.			

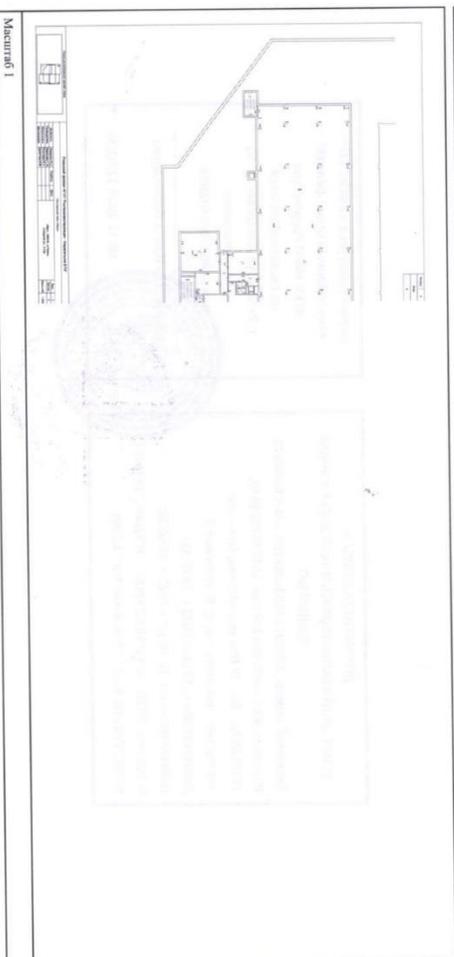


Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Суровкина А.В. (ИНН 62-01/0000000000) Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 06.12.2022г. в 10:08:23

полное наименование должности \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Помещение			
вид объекта недвижимости		Всего листов: 3	
Лист № 21 раздела 5		Всего листов: 3	
Кадастровый номер: 62:29:0080010:188		Номер этажа (этажей):	
06.12.2022г.			



Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Суровкина А.В. (ИНН 62-01/0000000000) Выдана Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 06.12.2022г. в 10:08:23

полное наименование должности \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

Помещение		Лист 24	
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 5	Всего листов раздела 5: 21	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 25
06.12.2022.			
Кадастровый номер: 62:29:008010:188	Номер этажа (этажей): 4		

Масштаб 1	
	

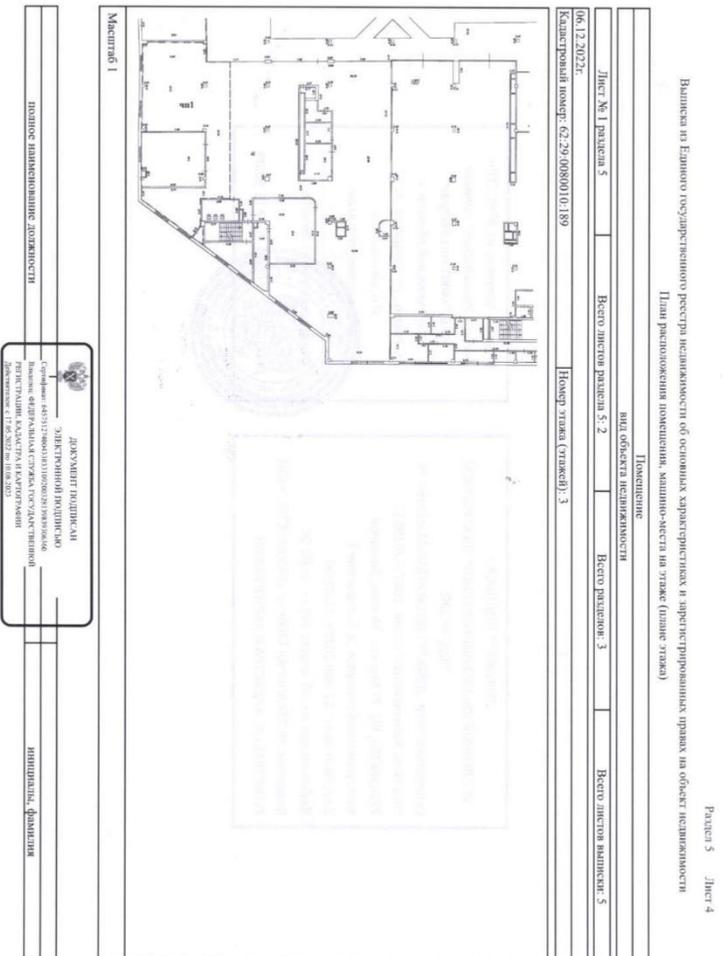
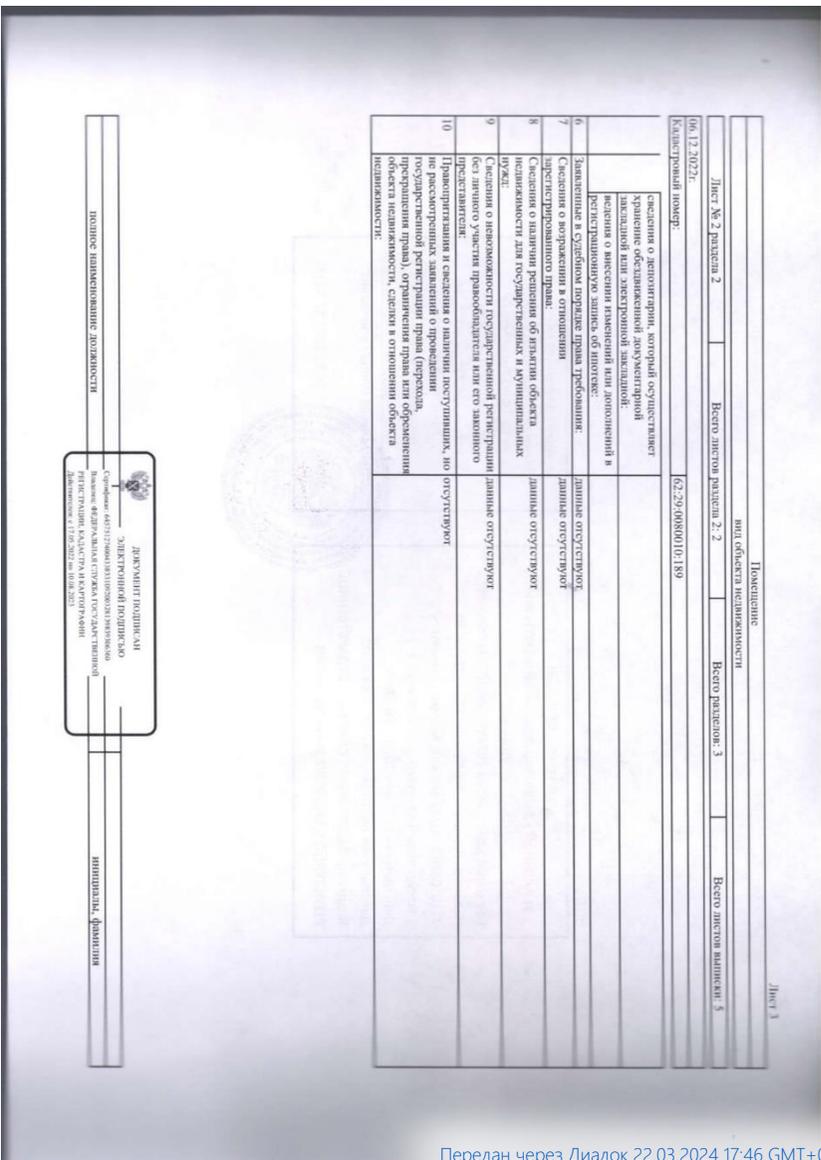
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		

Должность подписавшего  
Заставочный подполковник  
Служба федеральной государственной инспекции качества и безопасности  
Регистрации, кадастра и картографии  
Департамент № 1 по г. Москве

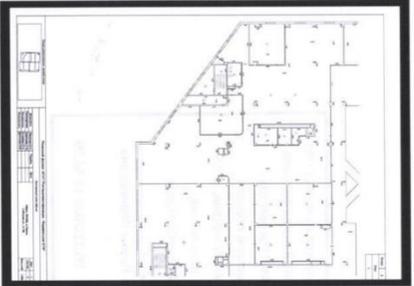




Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6

Помещение		
инд. объекта недвижимости		
Лист № 2 из листа 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего листов раздела 3
Лист 5		
№ 12.20/22г.		
Клиентский номер: 62/29/0080010189		
[Номер этажа (этажей)]		
		
Масштаб 1		
<p>М.П. [Redacted]</p> <p>Инициалы, фамилия</p>		
<p>полное наименование должности</p>		
<p>документ подписан</p> <p>Служба кадастрового учета, регистрации недвижимости, Единого государственного реестра недвижимости и архитектуры</p> <p>№ 12.20/22г. от 10.08.2022</p>		



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (30/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

вк от 07.12.2022

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

наименование органа государственной власти

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		Выписка № 1	
Лист № 1	Высв. листов выписки	Лист № 1	Высв. листов выписки
06.12.2022г.	62-29/008/001/0-2/98	06.12.2022г.	62-29/008/001/0-2/98
Кадастровый номер:	62-29/008/001/0-2/98	Кадастровый номер:	62-29/008/001/0-2/98
Номер кадастрового квартала:	62-29/008/001/0	Номер кадастрового квартала:	62-29/008/001/0
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014	Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014
Район присвоения государственной учетной единицы:	данные отсутствуют	Район присвоения государственной учетной единицы:	данные отсутствуют
Муниципальное образование:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соболева, д. 15а, под. Н7	Муниципальное образование:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соболева, д. 15а, под. Н7
Примечание, м.п.:	382	Примечание, м.п.:	382
Назначение:	Нежилое	Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение Н7	Наименование:	нежилое помещение Н7
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	15995000	Кадастровая стоимость, руб.:	15995000
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/008/001/0-66	Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/008/001/0-66
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или предоставления отдельного жилого помещения для использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или предоставления отдельного жилого помещения для использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"
Общие объекты:	данные отсутствуют	Общие объекты:	данные отсутствуют
Подручные объекты:	данные отсутствуют	Подручные объекты:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости (представитель, правообладатель, правообладатель, Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"		Сведения об объекте недвижимости (представитель, правообладатель, правообладатель, Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

документ подписан  
 ЗАКРЫТОЙ ИПОТЕКА  
 Сторона: 48517290013101090001019000800  
 Идентификационный номер документа: 62-29/008/001/0-2/98  
 Регистрационный номер документа: 06.12.2022  
 Регистрационный номер документа: 06.12.2022

инициал, фамилия

Рядом 2 Лист 2

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

Помещение		Выписка № 1	
Лист № 1	Высв. листов выписки	Лист № 1	Высв. листов выписки
06.12.2022г.	62-29/008/001/0-2/98	06.12.2022г.	62-29/008/001/0-2/98
Кадастровый номер:	62-29/008/001/0-2/98	Кадастровый номер:	62-29/008/001/0-2/98
Вид объекта недвижимости:	данные отсутствуют	Вид объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Лист № 1	Высв. листов выписки	Лист № 1	Высв. листов выписки
06.12.2022г.	62-29/008/001/0-2/98	06.12.2022г.	62-29/008/001/0-2/98
Кадастровый номер:	62-29/008/001/0-2/98	Кадастровый номер:	62-29/008/001/0-2/98
Номер кадастрового квартала:	62-29/008/001/0	Номер кадастрового квартала:	62-29/008/001/0
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014	Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014
Район присвоения государственной учетной единицы:	данные отсутствуют	Район присвоения государственной учетной единицы:	данные отсутствуют
Муниципальное образование:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соболева, д. 15а, под. Н7	Муниципальное образование:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соболева, д. 15а, под. Н7
Примечание, м.п.:	382	Примечание, м.п.:	382
Назначение:	Нежилое	Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение Н7	Наименование:	нежилое помещение Н7
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	15995000	Кадастровая стоимость, руб.:	15995000
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/008/001/0-66	Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29/008/001/0-66
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или предоставления отдельного жилого помещения для использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого помещения и/или предоставления отдельного жилого помещения для использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"
Общие объекты:	данные отсутствуют	Общие объекты:	данные отсутствуют
Подручные объекты:	данные отсутствуют	Подручные объекты:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости (представитель, правообладатель, правообладатель, Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"		Сведения об объекте недвижимости (представитель, правообладатель, правообладатель, Общество с ограниченной ответственностью "Альфа-капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

документ подписан  
 ЗАКРЫТОЙ ИПОТЕКА  
 Сторона: 48517290013101090001019000800  
 Идентификационный номер документа: 62-29/008/001/0-2/98  
 Регистрационный номер документа: 06.12.2022  
 Регистрационный номер документа: 06.12.2022

инициал, фамилия

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

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

Помещение		Лист 3	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Квартальный номер: 62/29/0080010/298			
сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обремененной долевой долей для застрахованных лиц по заключению в регистрирующем органе			
6	Завлаживание в судебном порядке права зрешования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о зрешовании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Прекращение и сведения о наличии поступивших, но отсутствующих сведений о государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

Документ подписан  
 Электронной подписью  
 Сериальное наименование сертификата: 481312160013910908029129806066  
 Идентификатор сертификата: 481312160013910908029129806066  
 Дата подписания: 16.05.2024 16:00:00

инициалы, фамилия

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

Рядом 5 Лист 4

Дана информация помещения, машино-места на этаже (далее - этаж)

Помещение

Лист № 1 раздела 5
 Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 || Квартальный номер: 62/29/0080010/298 | | | |
| Масштаб 1 | | | |
|  | | | |

Документ подписан  
 Электронной подписью  
 Сериальное наименование сертификата: 481312160013910908029129806066  
 Идентификатор сертификата: 481312160013910908029129806066  
 Дата подписания: 16.05.2024 16:00:00

инициалы, фамилия







# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (34/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

№ от 07.12.2022

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

Сведения о государственной регистрации 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 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 6
06.12.2022:	62-29-008001/0-3/00	
Кадастровый номер:	62-29-008001/0-3/00	
Номер кадастрового квартала:	62-29-008001/0	
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Рязанская область, г. Рязань, ул. Соборная, д. 13а, пом. Н9	
Площадь, кв. м:	607,4	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение Н9	
Номер, эти этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	22673000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-008001/0-66	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду разрешенного использования (для жилых помещений - номера кадастровых мест, к жилым помещениям номер дома, индивидуальный идентификационный номер нежилого помещения или наименования или наименования дома коммерческого назначения):	данные отсутствуют	
Статус земли по объекте недвижимости:	земельная категория "земельные участки"	
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	
Подучетная выписка:	данные отсутствуют	
Собственник:	Савкина Анастасия Викторовна (представитель правообладателя), Период владения: с 17.07.2018 5 лет	
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Д/У. Закрытым первым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

Лист 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
06.12.2022:	62-29-008001/0-3/00	
Кадастровый номер:	62-29-008001/0-3/00	
Номер государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
Дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
Номер государственной регистрации:	62-29-008001/0-3/00-62/048/2022-30	
Форм, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2018 5 лет	
Обременение объекта недвижимости:	Актва Светлана Владимировна	
Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду разрешенного использования (для жилых помещений - номера кадастровых мест, к жилым помещениям номер дома, индивидуальный идентификационный номер нежилого помещения или наименования или наименования дома коммерческого назначения):	данные отсутствуют	
Статус земли по объекте недвижимости:	земельная категория "земельные участки"	
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	
Подучетная выписка:	данные отсутствуют	
Собственник:	Савкина Анастасия Викторовна (представитель правообладателя), Период владения: с 17.07.2018 5 лет	
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Д/У. Закрытым первым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

Лист 2 Лист 2

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

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
06.12.2022:	62-29-008001/0-3/00	
Кадастровый номер:	62-29-008001/0-3/00	
Номер государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
Дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
Номер государственной регистрации:	62-29-008001/0-3/00-62/048/2022-30	
Форм, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2018 5 лет	
Обременение объекта недвижимости:	Актва Светлана Владимировна	
Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду разрешенного использования (для жилых помещений - номера кадастровых мест, к жилым помещениям номер дома, индивидуальный идентификационный номер нежилого помещения или наименования или наименования дома коммерческого назначения):	данные отсутствуют	
Статус земли по объекте недвижимости:	земельная категория "земельные участки"	
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	
Подучетная выписка:	данные отсутствуют	
Собственник:	Савкина Анастасия Викторовна (представитель правообладателя), Период владения: с 17.07.2018 5 лет	
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Д/У. Закрытым первым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
06.12.2022:	62-29-008001/0-3/00	
Кадастровый номер:	62-29-008001/0-3/00	
Номер государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
Дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
Номер государственной регистрации:	62-29-008001/0-3/00-62/048/2022-30	
Форм, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.07.2018 5 лет	
Обременение объекта недвижимости:	Актва Светлана Владимировна	
Вид государственной регистрации:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду разрешенного использования (для жилых помещений - номера кадастровых мест, к жилым помещениям номер дома, индивидуальный идентификационный номер нежилого помещения или наименования или наименования дома коммерческого назначения):	данные отсутствуют	
Статус земли по объекте недвижимости:	земельная категория "земельные участки"	
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"	
Подучетная выписка:	данные отсутствуют	
Собственник:	Савкина Анастасия Викторовна (представитель правообладателя), Период владения: с 17.07.2018 5 лет	
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" Д/У. Закрытым первым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"	



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

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Кодированный номер:		62-29/008001/0-3/00	
06.12.2022:	ведения о депозитарии, который осуществляет ведение обремененной долевой долей в недвижимом имуществе или долей в нем; регистрацию доли; об ипотеке;		
5.2	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	/доверительное управление 05.12.2022 18:33:44 62-29/008001/0-3/00-62/048/2022-29 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102779292283 Права доверительного управления ЗИФФ недвижимостью "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 5060, выдан 11.08.2022	
	ведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в силу закона отмена третьего лица, органа:	Искания и дознания в правах доверительного управления ЗИФФ недвижимостью "АКТИВНО ВОСЕМНАДЦАТЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	ведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	ведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной долевой долей в недвижимом имуществе или долевой долей в нем:	данные отсутствуют	

Лист 3

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Кодированный номер:		62-29/008001/0-3/00	
06.12.2022:	Заявление в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении заложенного имущества	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации недвижимости: данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	Предупреждения и сведения о наличии поступающих, но отсутствующих расхождений заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

Лист 4

документ подписан  
 Свидетельство о государственной регистрации  
 выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии  
 11.08.2022 № 62-29/008001/0-3/00



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (36/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

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

Лист 5 Лист 5

Помещение			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Кадестровый номер: 62:29:0080010:300			
Номер этажа (этажей): 3			

Масштаб 1

Документ подписан  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сериальный номер: 463732766043031090800103000606  
 Номер: 462074404630766043031090800103000606  
 Дата подписания: 16.02.2024 16:08:00  
 Инициалы, фамилия

Помещение			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
Кадестровый номер: 62:29:0080010:300			
Номер этажа (этажей):			

Масштаб 1

Документ подписан  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сериальный номер: 463732766043031090800103000606  
 Номер: 462074404630766043031090800103000606  
 Дата подписания: 16.02.2024 16:08:00  
 Инициалы, фамилия

Полное наименование должности		Инициалы, фамилия	
Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сериальный номер: 463732766043031090800103000606 Номер: 462074404630766043031090800103000606 Дата подписания: 16.02.2024 16:08:00			



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

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

вк от 07.12.2022

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

Исполнительное отделение ФУРС Красноярской области

Исполнительное отделение ФУРС Красноярской области

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		Рядом 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 1 - 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Красноярская область, г. Краснояр, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н10		
Проездная, №2:	1510-4		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое помещение Н10		
Номер, или этаж, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	51487000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по назначению специализированного жилищного фонда, в жилищном фонде или иного вида коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закладные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подручные выписки:	Сведения об объекте недвижимости предоставлены правообладателем, правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛУ. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"		

Помещение		Рядом 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 2 - 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		

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

Помещение		Рядом 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 2 - 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Правление инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа опеки:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2022 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-299-62/048-2022-23	
	рек. на который установлена регистрация права и ограничение действия договора доверительного управления - 31.05.2017:		
	обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102773929283	
	лицо, в пользу которого установлена регистрация права государственной регистрации:	Правление доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 506д, выдан 11.08.2022	
	основание государственной регистрации:	Назначение и дополнение в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа опеки:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре залога:	данные отсутствуют	
	вид управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Помещение		Рядом 2 Лист 2	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 2 - 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		





# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (40/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

вк от 07.12.2022

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

Исполнение государственного задания

Исполнение государственного задания

Исполнение государственного задания

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		
Номер кадастрового квартала:	62-29-0080010		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Красноярская область, г. Краснояр, ул. Соборная, д. 15а, пом. Н10		
Промышль, №2:	1510.4		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Нежилое помещение Н10		
Номер, или этаж, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	51487000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	62-29-0080010-66		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, в жилых помещениях для предоставления отдельного жилого фонда или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закладные"		
Общие отметки:	данные отсутствуют		
Подручные выписки:	Сведения об объекте недвижимости предоставлены представителем правообладателя, правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал" ЛУ. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"		

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		

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

Лист 2 Лист 2

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Панельный инвестиционный паев. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 05.12.2022 18:33:44
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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	Доверительное управление 05.12.2022 18:33:44

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	62-29-0080010-299-62-048-2022-23		
1	Панельный инвестиционный паев. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ		
2	Общая долевая собственность 05.12.2022 18:33:44		
3	Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102773929283		
4	Панельный инвестиционный паев. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ, № 1, выдан 12.09.2022		
5	данные отсутствуют		

# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (41/71)

## Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
Объект недвижимости		
Обл.12/012/21	62-29/008/010/299	
сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной; сведения о внесении изменений или дополнений и регистрационных записей об ипотеке:		
5.2	Арбитраж 05.12.2022 18:33:44 62-29/008/010/299-62/048/2022-22 Срок действия с 28.07.2014 по 29.11.2023 Исключение акционерное общество "Девский мир", ИНН: 7729355029 Договор купли-продажи, выдан 25.10.2022 Договор поручения по договору аренды №333, № 3, выдан 03.11.2015 Договор поручения по договору аренды №333, № 2, выдан 01.01.2015 Договор поручения по договору аренды № 333, выдан 15.11.2016 Договор поручения №5 от 15.12.2017г. к договору аренды №333 от 15.05.2014 г., № 5, выдан 15.12.2017 Договорный договор аренды, № 333, выдан 15.05.2014	сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости без предоставления залогом в силу закона залога третьему лицу, органам: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
		данные отсутствуют

документ подлинный  
  
 Государственный кадастровый реестр недвижимости  
 Выдана в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 188-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и от 29.12.2010 № 402-ФЗ "Об организации государственного кадастрового реестра недвижимости"

полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
Объект недвижимости		
Обл.12/012/21	62-29/008/010/299	

сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обремененной документацией закладной или электронной закладной;	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационные записи об ипотеке:	
6	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей об ипотеке:	данные отсутствуют
7	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей об ипотеке:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации прав (внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости) обременения объекта недвижимости, сведения об отпечатавшемся объекте недвижимости, сведения об отпечатавшемся объекте недвижимости:	отсутствуют

документ подлинный  
  
 Государственный кадастровый реестр недвижимости  
 Выдана в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 188-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и от 29.12.2010 № 402-ФЗ "Об организации государственного кадастрового реестра недвижимости"

полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_













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

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

№ от 07.12.2022

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Риски 1 Лист 1

И Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 рисунка 1	Всего листов рисунка 1: 1	Всего рисунков: 3	Всего листов выписки: 4
Кадровый номер: 06.12.2022	62-29-0080010-32		
Номер кадастрового квартала: 62-29-0080010	12.06.2009		
Дата присвоения кадастрового номера: 12.06.2009	данные отсутствуют		
Район присвоения государственной учетной номер: 601, Рыжковский, г. Минск, ул. Соборная, 15а (Советский район)	7412 кв. 30		
Местоположение: 7412 кв. 30	3510107548		
Площадь, м2: 3510107548	данные отсутствуют		
Кадровые номера регистрационных и предельных земельных участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для обслуживания здания торгово-офисного центра		
Статус земли по объекту недвижимости:	сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивальные"		
Общие сведения:	данные отсутствуют		
Получателя выписки:	И.У. Закрытым путем инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"		

ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН		инициалы, фамилия	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Выписка в Едином государственном реестре недвижимости			
Дата выписки: 07.12.2022			

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 103 из 128



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

Сведения о зарегистрированных правах

Риски 2 Лист 2

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 рисунка 2	Всего листов рисунка 2: 2	Всего рисунков: 3	Всего листов выписки: 4
Кадровый номер: 06.12.2022	62-29-0080010-32		

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Исполнитель инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ"
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отграничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	05.12.2021 18:33:44	
	номер государственной регистрации:	62-29-0080010-32-62-048/2022-24	
	роль, на которой установлена отграничение права и обременение объекта недвижимости:	покупатель действия договора доверительного управления - 31.05.2017г.	
	обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-капитал", ИНН: 102779292383	
	основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления ЭИФФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 0960, выдан 11.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Именения и дополнения в правила доверительного управления ЭИФФ недвижимости "АКТИВНО ВОССТАНОВИТЕЛЬ", № 1, выдан 12.09.2022	
	данные об отграничении залогов и о залоговом управлении залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН		инициалы, фамилия	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Выписка в Едином государственном реестре недвижимости			
Дата выписки: 07.12.2022			



Технический паспорт на нежилое здание торгового центра «Малина»

КОПИЯ

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

торгово-офисное

Адрес (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 произведенной 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.



Директор

*И.В. Сафонов*

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	Доля (часть, литера)
--------	--	--	----------------------

2. Экспликация площади земельного участка

по документам	по фактическому использованию	Площадь участка		Незастроенная площадь										
		в том числе	в том числе	твердые покрытия		площади (обор.)		под зелеными насаждениями						
				застроенная	не застроенная	проезда	тропушки	прочие	лесные	спортивные	прочие	приливной свейр	газон с лужайкой	газона, лужайки, клумбы
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	блочно-утеплитель	ж/б	мягкая	бетонные плиты

4. Н

Лит

Пол

Остг

Дейс







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

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 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 жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		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. 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	монолитный 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. Проемы	Окна	алюминиевые
		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 электрореплиты		
	Телефон	да	
	Радио	да	
	Телевидение	да	
	Сигнализация	да	
	Мусоропровод		
	Лифт	да	
вентиляция	да		
Крыльца	да		
Лестницы			

Физический износ здания в % **0**



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

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

Водоотвод	Канализация	Центральное										Ванны и души				Газовое оборудование	Лифты	Электричество										
		Центральное										Бассейн	Салун	Горючее оборудование	Газовое оборудование													
		От ТЭЦ		От котельной		От котельной		От АОВ и др.		капительное	пенное								Бен колонки и гор. воды	с гор. воды	с газ. колонкой и эл. колонкой	с др. колонкой						
		на твердом топливе	на газе																									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
26725,9	26725,9	26725,9															26725,9					26725,9						26725,9

### 4. Сведения о принадлежности

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

### 5. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость  
 Остаточная балансовая стоимость с учетом износа  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969г. **1966138 руб.**

### Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

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

Директор  
 Дата выдачи  
 Сафонов И.В.



### Техническое описание

литер А - торгово-офисный центр  
 по адресу г.Рязань, Соборная ул., 15а

Кварт. №  
 Инвент.№ **21694**  
 Шифр  
 (фонд)

### Общие сведения

Серия, тип проекта  
 Год постройки **2008** переоборудовано в надстроено  
 Год последнего капитального ремонта  
 Число этажей **4**  
 Кроме того, имеется: подвал  
 Число лестниц ; их уборочная площадь  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. **0 кв.м.**  
 Средняя внутренняя высота помещений **3,32 м** Объем **115698 куб.м.**  
 Полезная площадь **27233,6 кв.м.**  
 из нее:  
 а) Жилые помещения: полезная площадь **0 кв.м.**  
 в том числе жилой площади **0 кв.м.**  
 Средняя площадь квартиры **0 кв.м.**

### Распределение жилой площади:

Номер по порядку	Жилая площадь	Количество			Текущие изменения		
		Жилых квартир	Жилых комнат	Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					Жил. кварт.	Жил. ком.	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	В квартирах						
2	В помещен. корид. системы						
3	В общежитиях						
4	Служебная жилая площадь						
5	Маневренная жилая площадь						

### Из общего числа жилой площади находится

6	а) в мансардах						
	б) в подвалах						
	в) в цокольных этажах						
	г) в бараках						

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

Номер по порядку	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения	
				Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6
1	Однокомнатные				
2	Двухкомнатные				
3	Трехкомнатные				
4	Четырехкомнатные				
5	Пятикомнатные				
6	Шестикомнатные				
7	В семь и более комнат				
	Итого:				

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

Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
 8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
 Страница 109 из 128





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

№ по пор.	Этаж	Литер	№ по пор.	Этаж	Литер
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*(41,89-25,58-8,52)	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 (осады, трещины, гниль и т.д.)	Удельные веса конструктивных элементов		Удельный вес конструктивных элементов с поправкой		Иные в %	Произведение % износа на уд. вес констр. элемента
				Пороча к элементу в процентах	Удельный вес	Удельный вес	Иные в %		
1	Фундамент	монолитный железобетонный		4		4	0	0	
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены Б. Перегородки	блоки, утеплитель		15		15	0	0	
		кирпичные, стеклянные							
3	Перегородки	чердачные ж/б		22		22	0	0	
		междуэтажные ж/б							
		подвальные ж/б							
4	Крыша	мягкая		8		8	0	0	
5	Полы	бетонные, плитка		9		9	0	0	
6	Проемы	Окна	алюминевые	11		11	0	0	
		Двери	деревянные, металлические						
7	Отдел работы	Наружн. отделка архитект. оформл.	штукатурка, покраска	6		6	0	0	
		Внутрен. отделка	штукатурка, покраска						
8	Санитарно и электротехнические работы	Центр. отопление	*	22		22	0	0	
		Печное отопление	*						
		Водопровод	*						
		Электроосвещение	*						
		Радио	*						
		Телефон	*						
		Телевидение	*						
		ванны с газом. колонк.	*						
		с дров. колон.	*						
		с горяч. водосн.	*						
		Горячее водосн.	*						
		Вентиляция	*						
Газоснабжение	*								
Мусоропровод	*								
Лифты	*								
Канализация	*								
9	Разные работы	прочие		3		3	0	0	
Итого:				100		100,00	0,00		
Процент износа, приведенный к 100 :							0		



Наименование конструктивных элементов	а10 - терраса Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундамент		18		
Наружные стены		23		
Перегородки				
Перекрытия		14		
Крыша		17		
Полы	плитка	19	1	19
Прочие	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	а12 - 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
Прочие	окна			
	двери			
Отделочные работы	окраска	6	1	6
Наружная отделка	электричество	2	1	2
Прочие работы	прочие	1	1	1
Итого:		100		100

Литер по плану

1

A

a10

a12

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

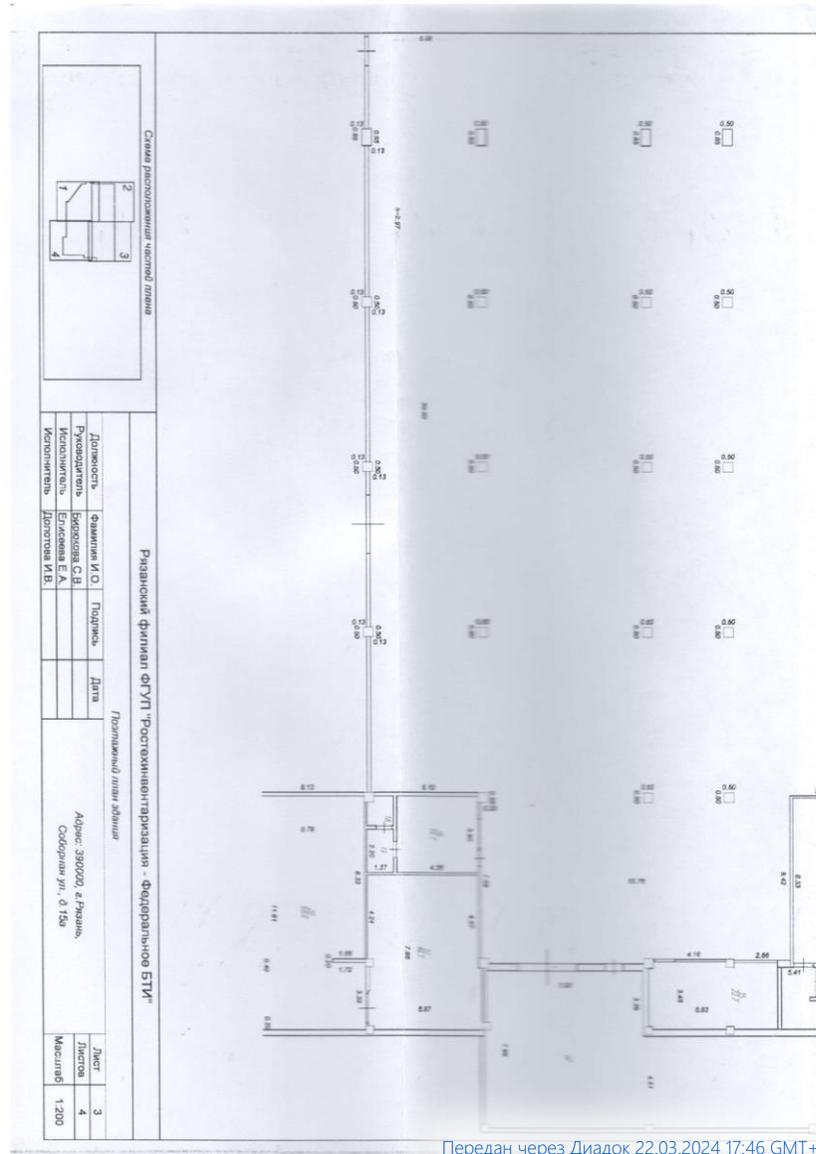
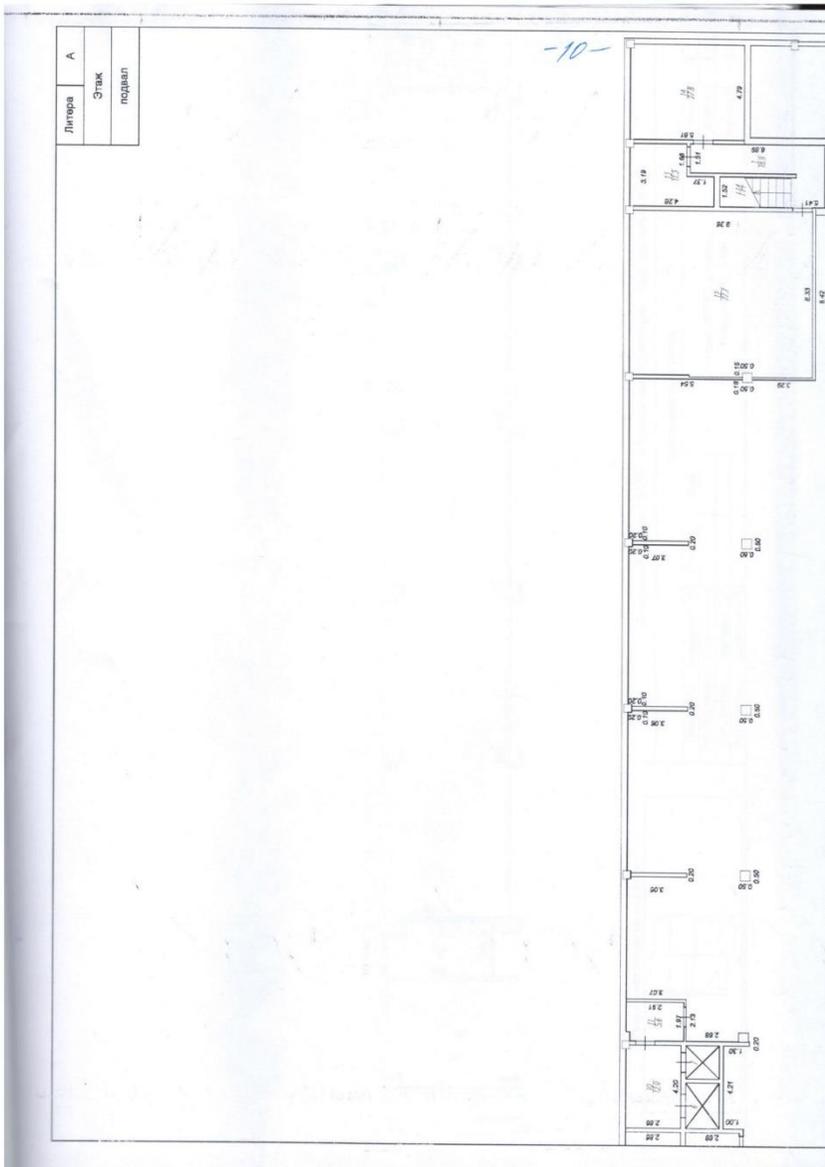
Литер по плану	Наименование строений и пристроек	Поправки к стоимости в коэффициентах										Удельный вес строений после поправок	Стоимость ед. изм. после применения поправок коэфф.	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
		№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строений	7	8	9	10	11	12						
1	основное строение	33	2	17,1	1,0							1,00	17,1	114 920	1965132	0	1965132
a10	терраса	28	156	17,0	0,26							0,26	4,42	211,1	933	0	933
a12	коридор	28	156	17,0	1,0							1,00	17,0	4,3	73	0	73
Всего															1966138		1966138

Текущие изменения внесены

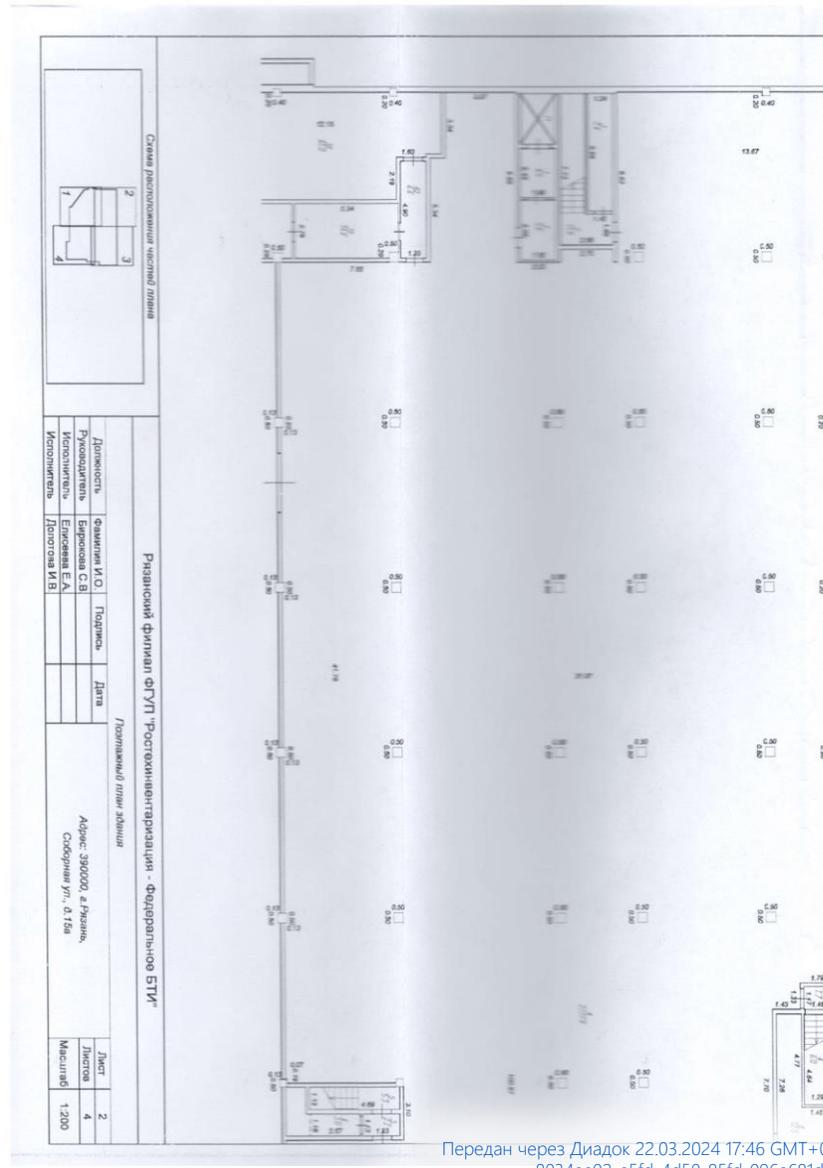
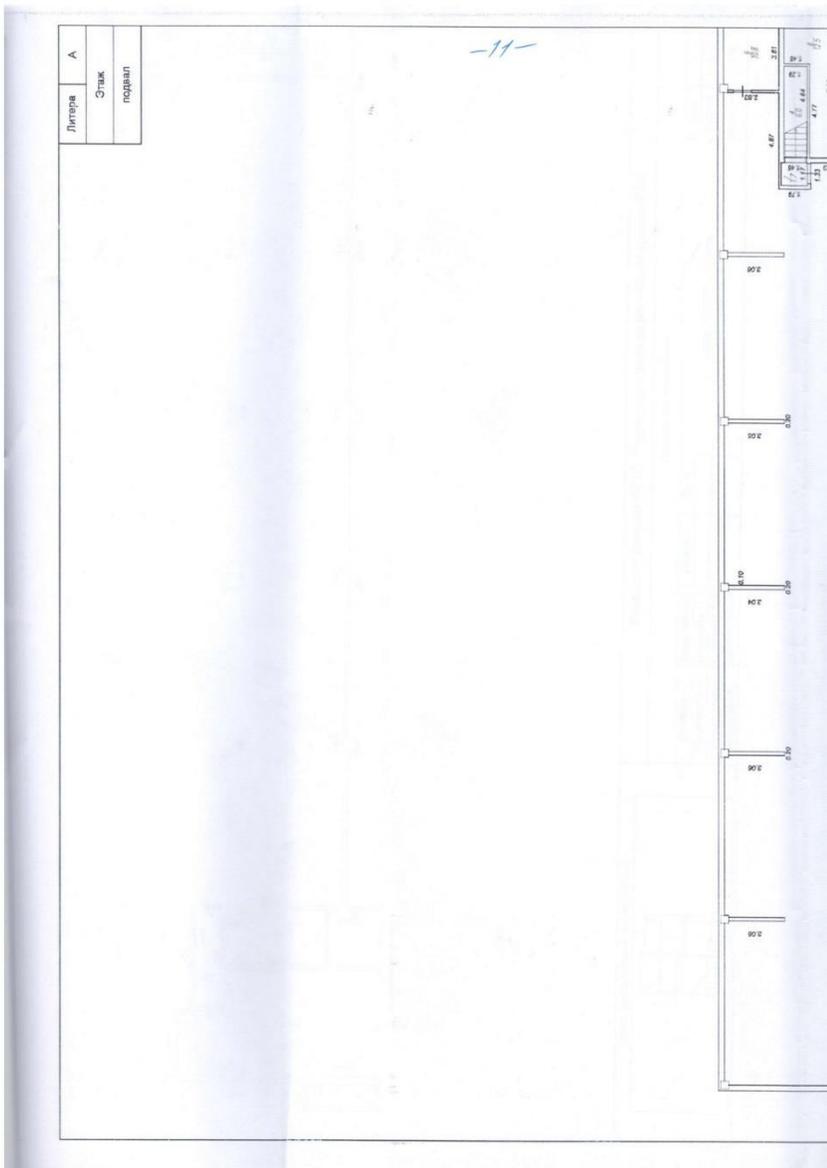
Работу выполнил	25.04.2011		
Инвентаризатор			
Проверил бригадир			





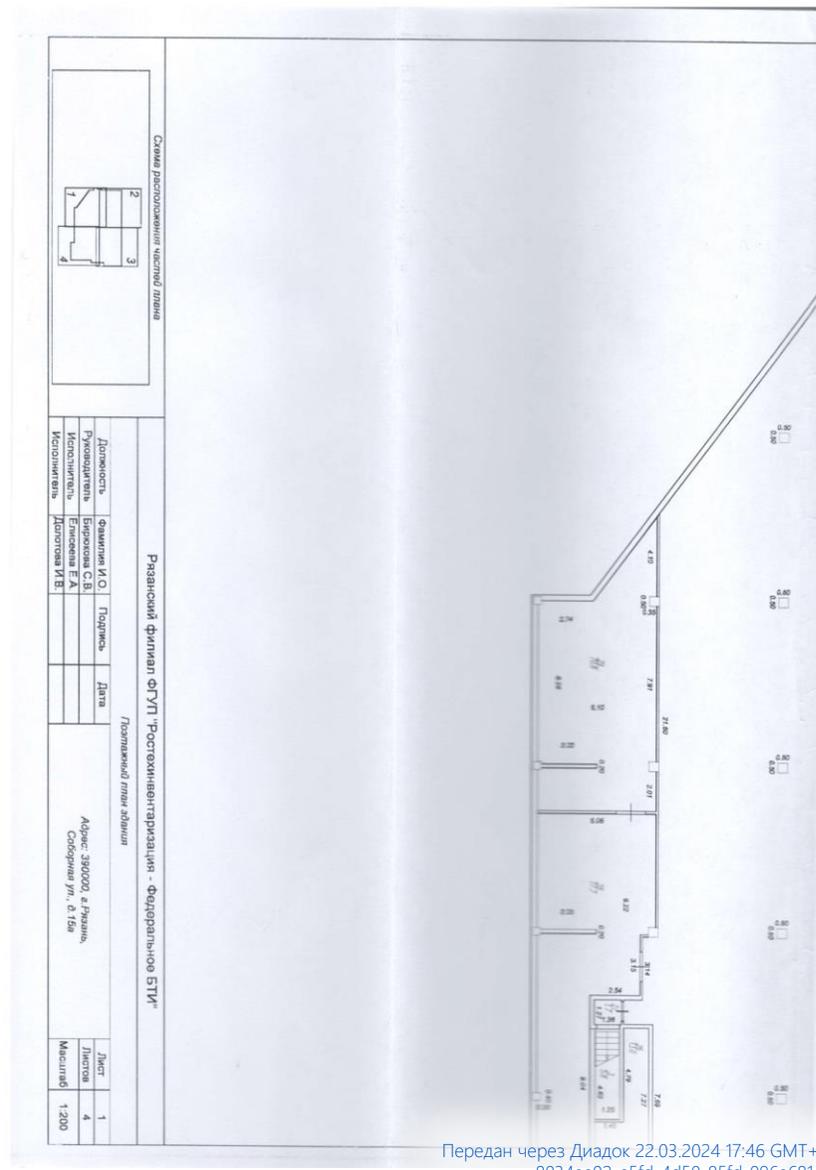
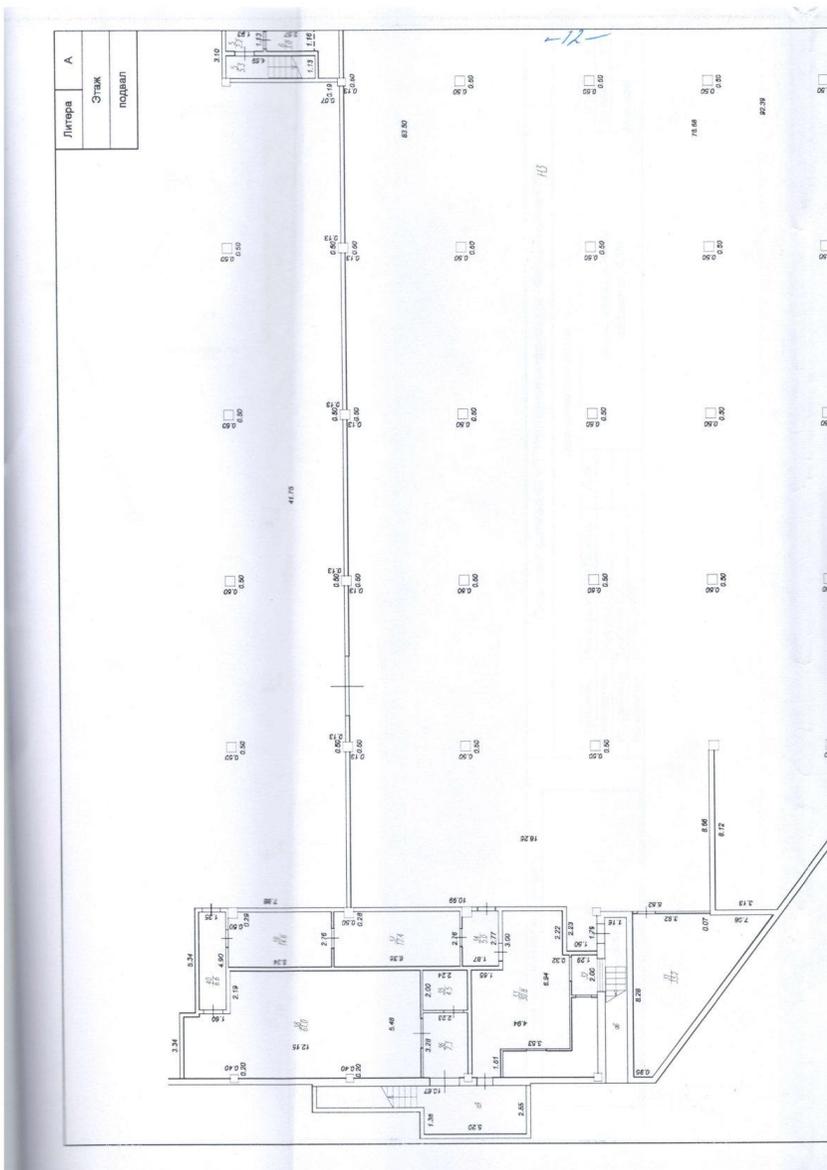
Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 113 из 128





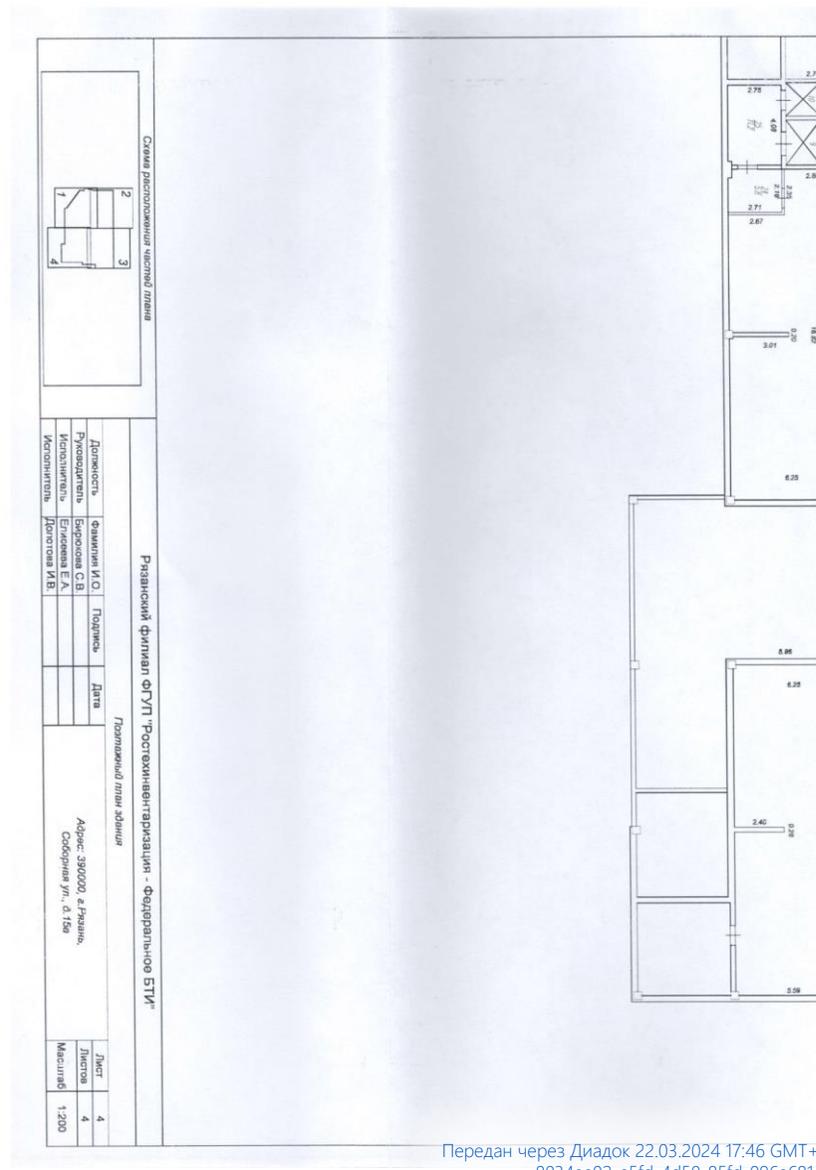
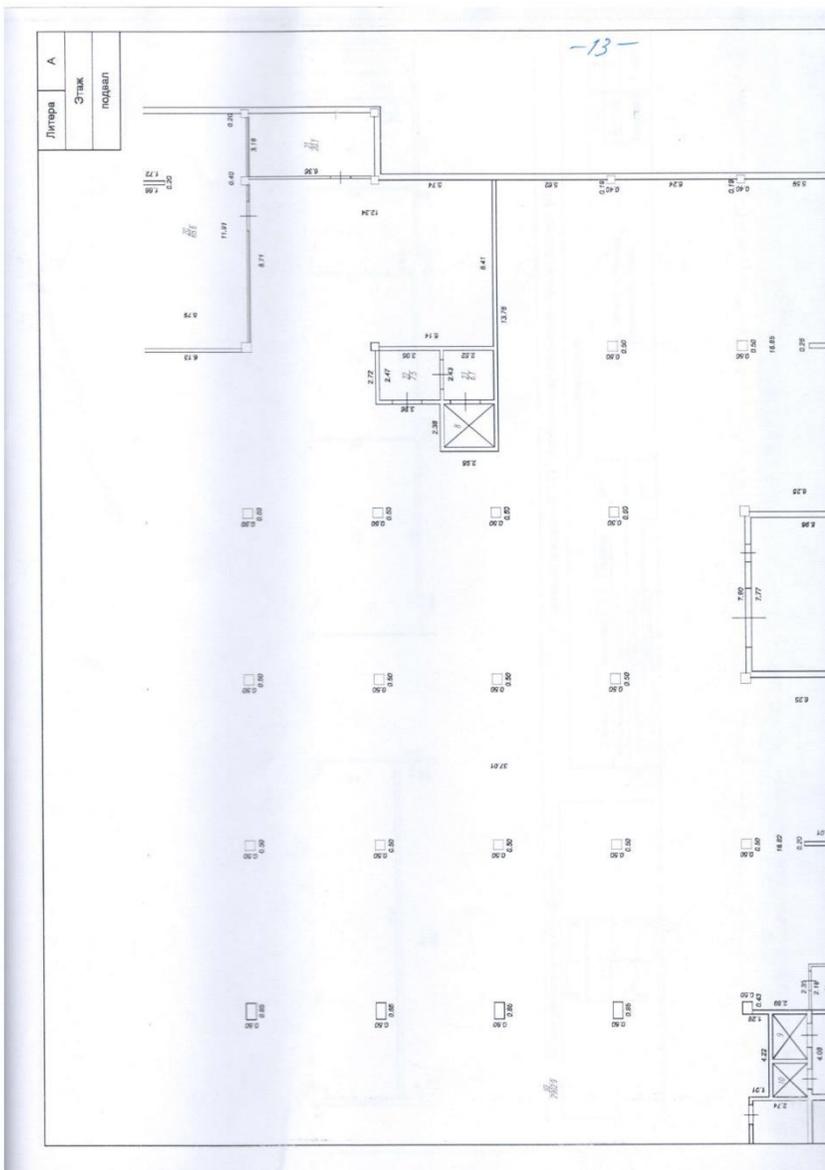
Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 114 из 128





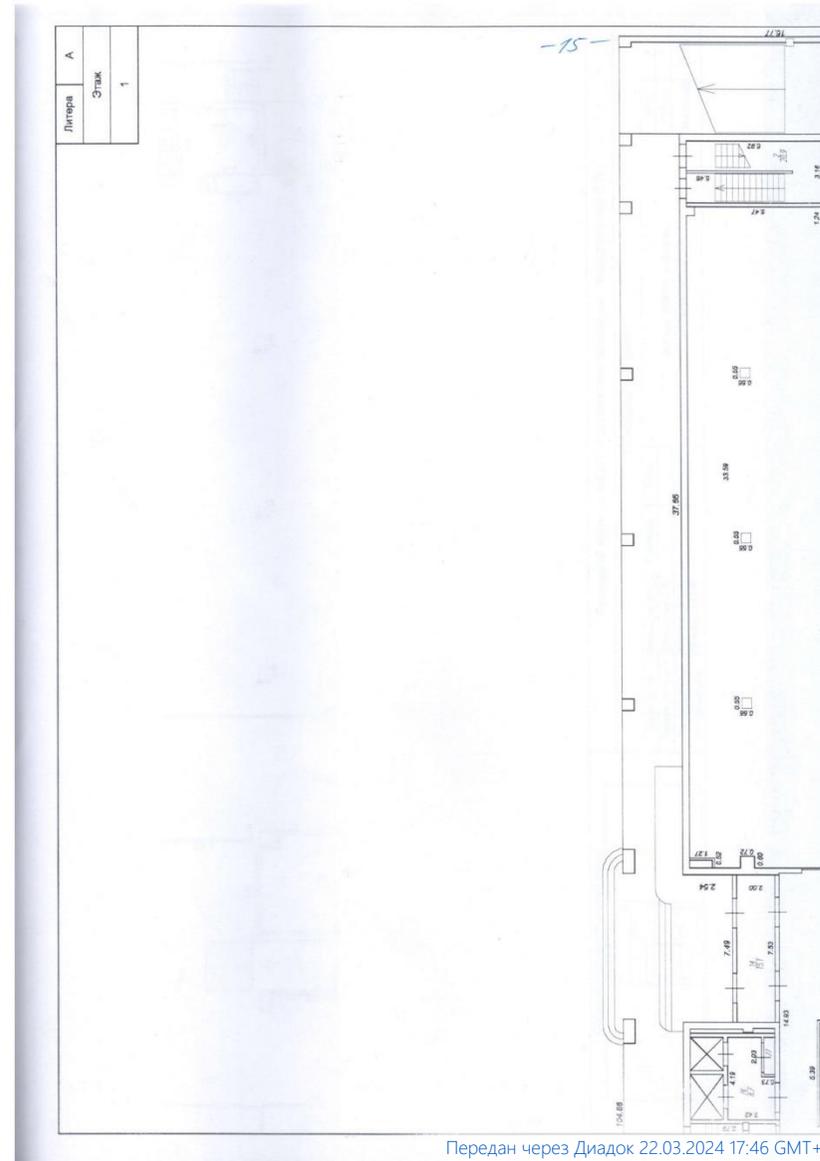
Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 115 из 128





Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 116 из 128

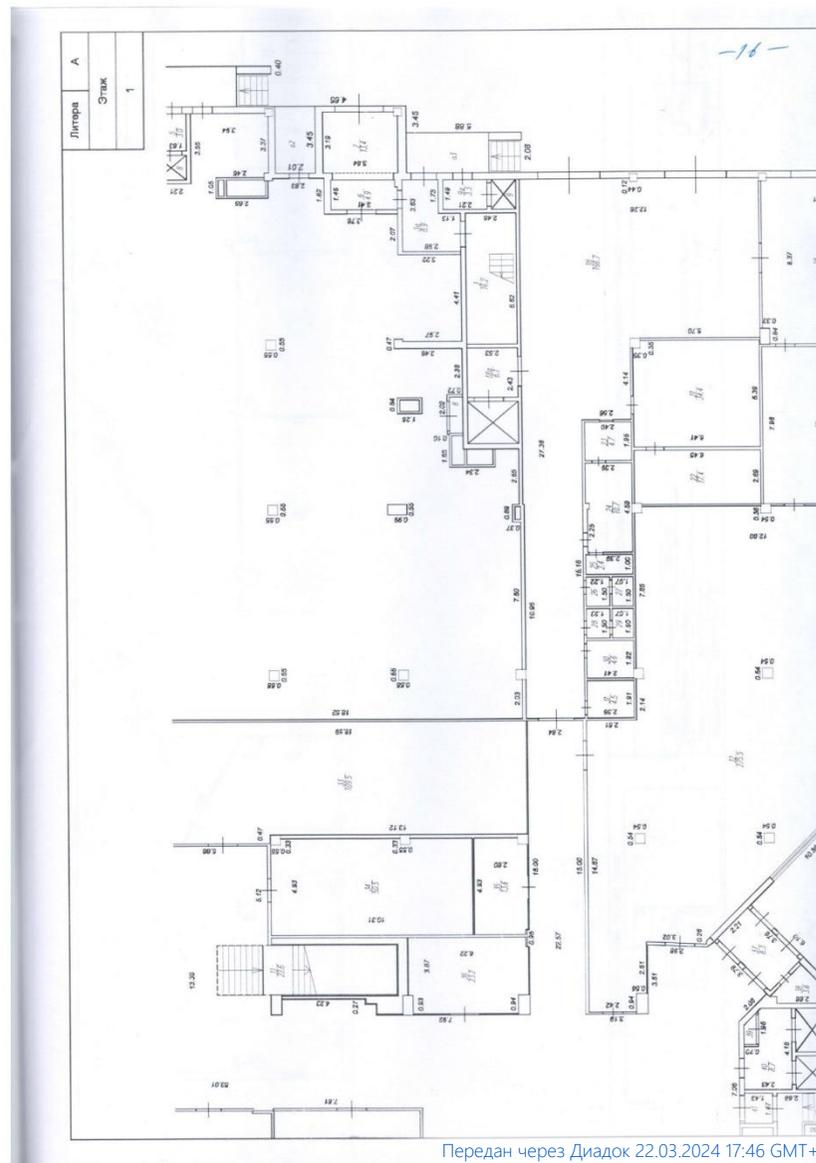
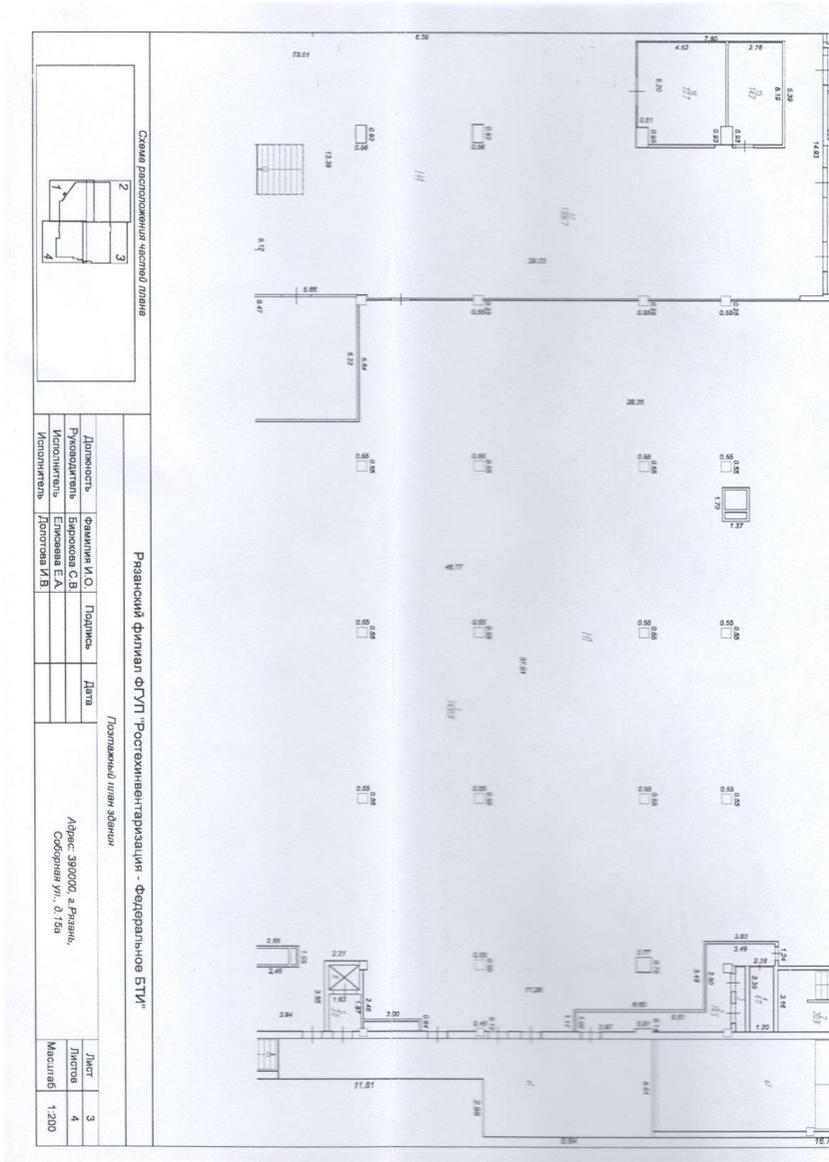




Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 117 из 128



# Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (62/71)



Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 118 из 128



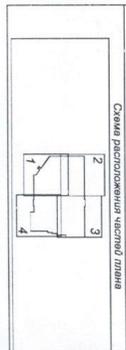
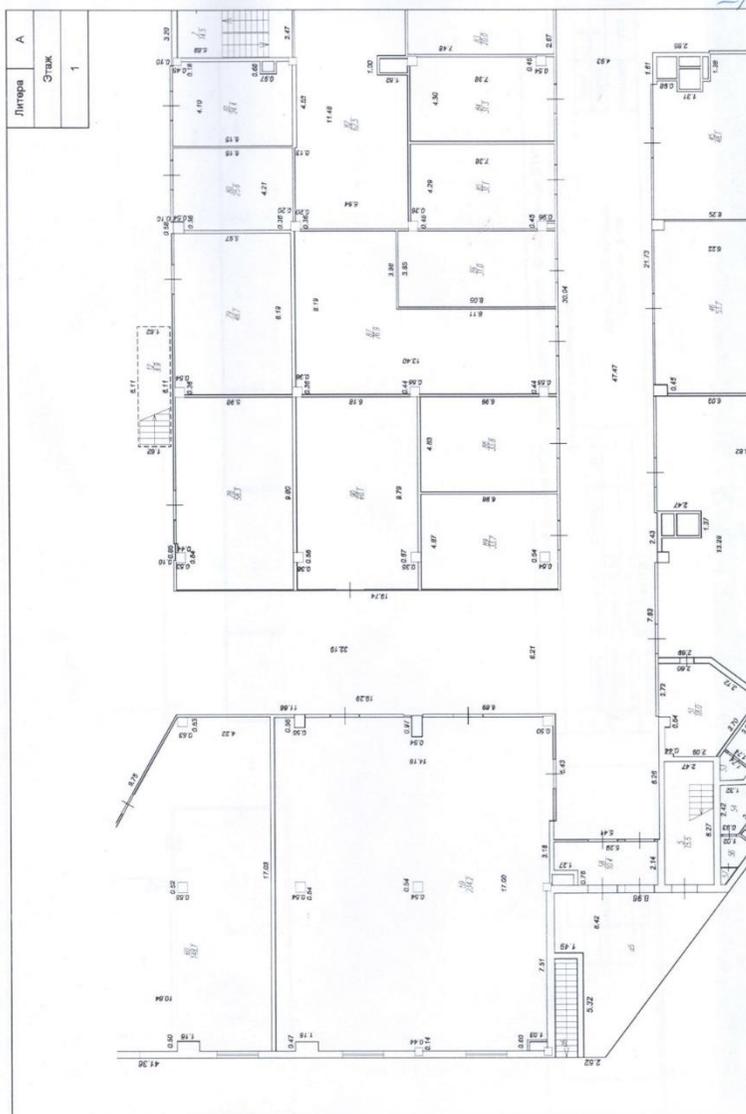
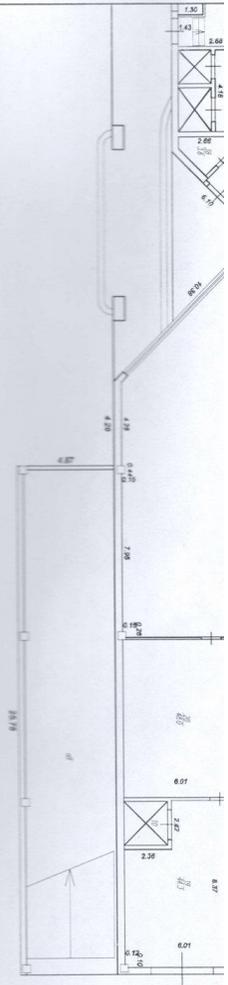


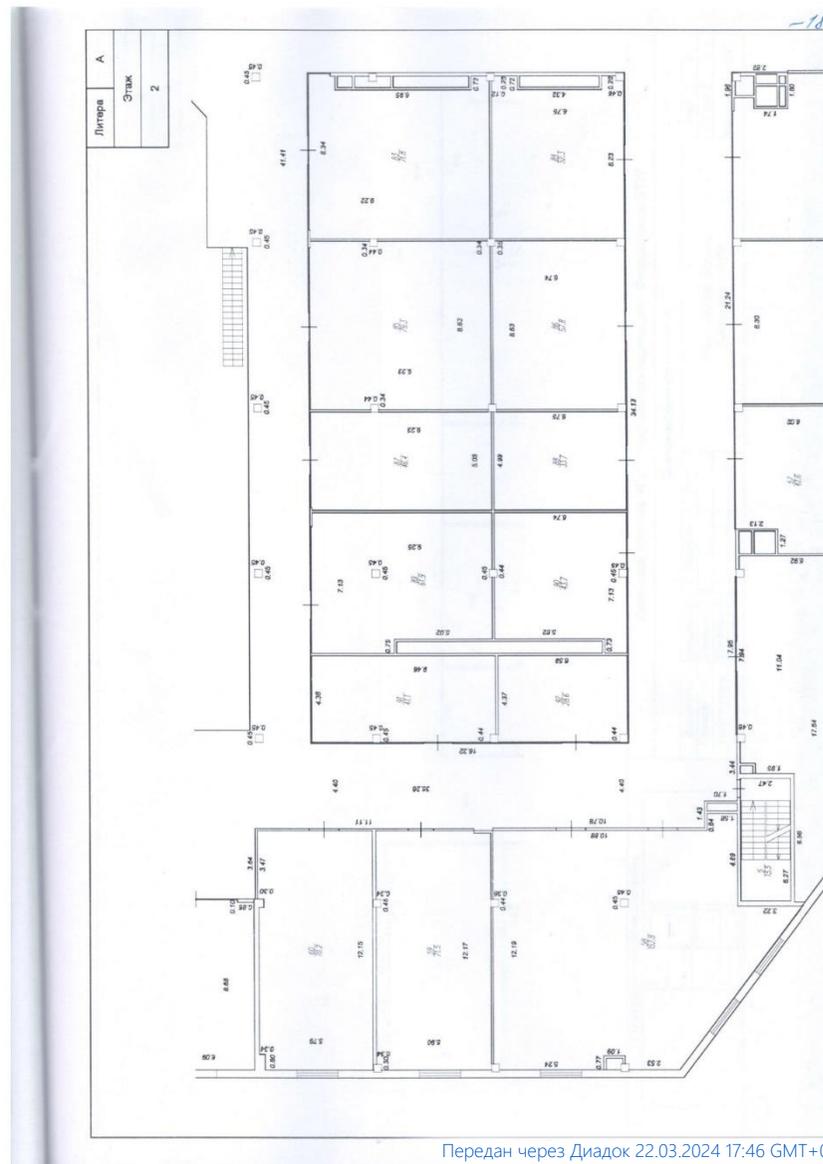
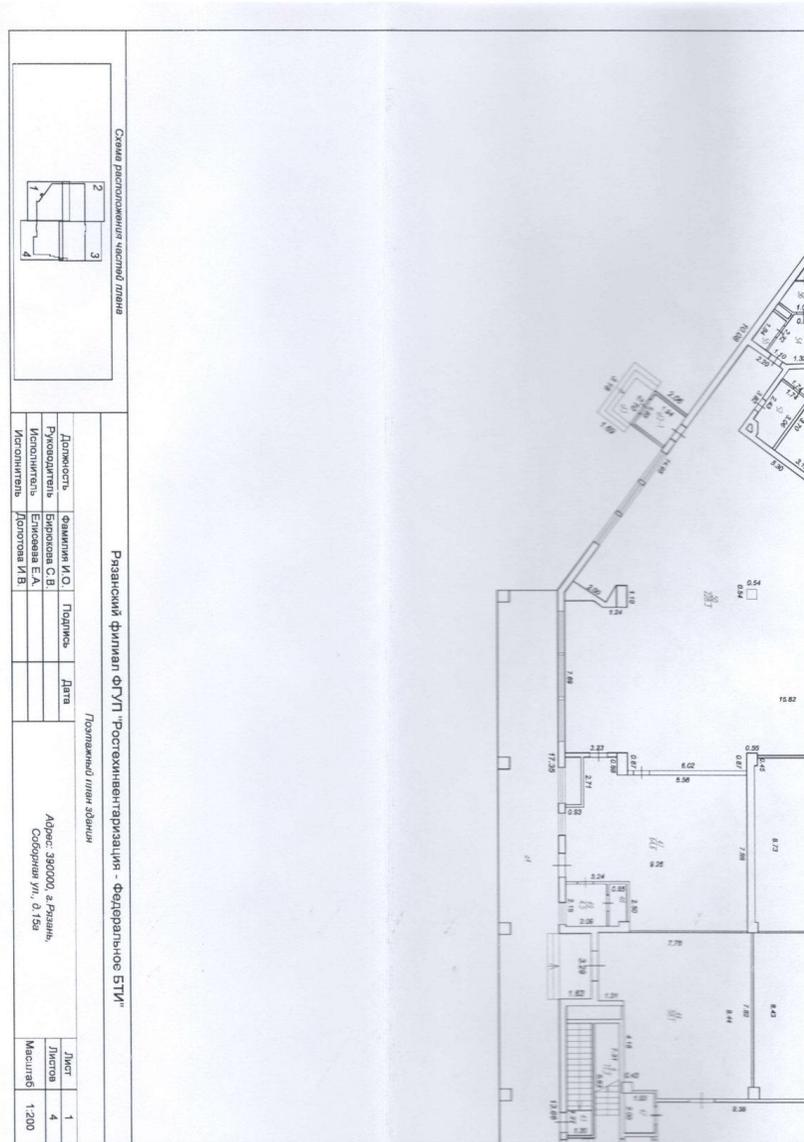
Схема расположения частей плана

Рязанский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"			Полномочный представитель		
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата		
Руководитель	Ермолова С.В.				
Исполнитель	Долгова И.В.				
Адрес: 390000, г. Рязань, Соборная ул., д.15а			Лист	4	
			Диагональ	1	
			Масштаб	1:200	



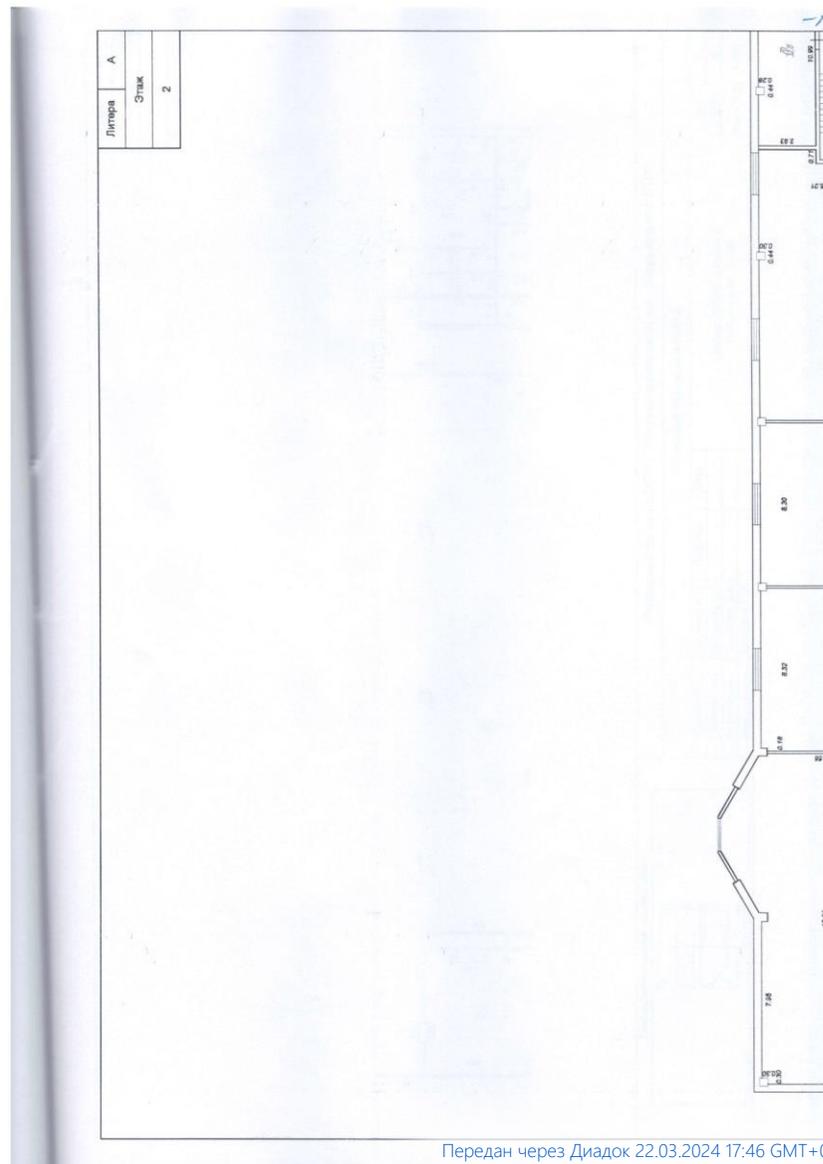
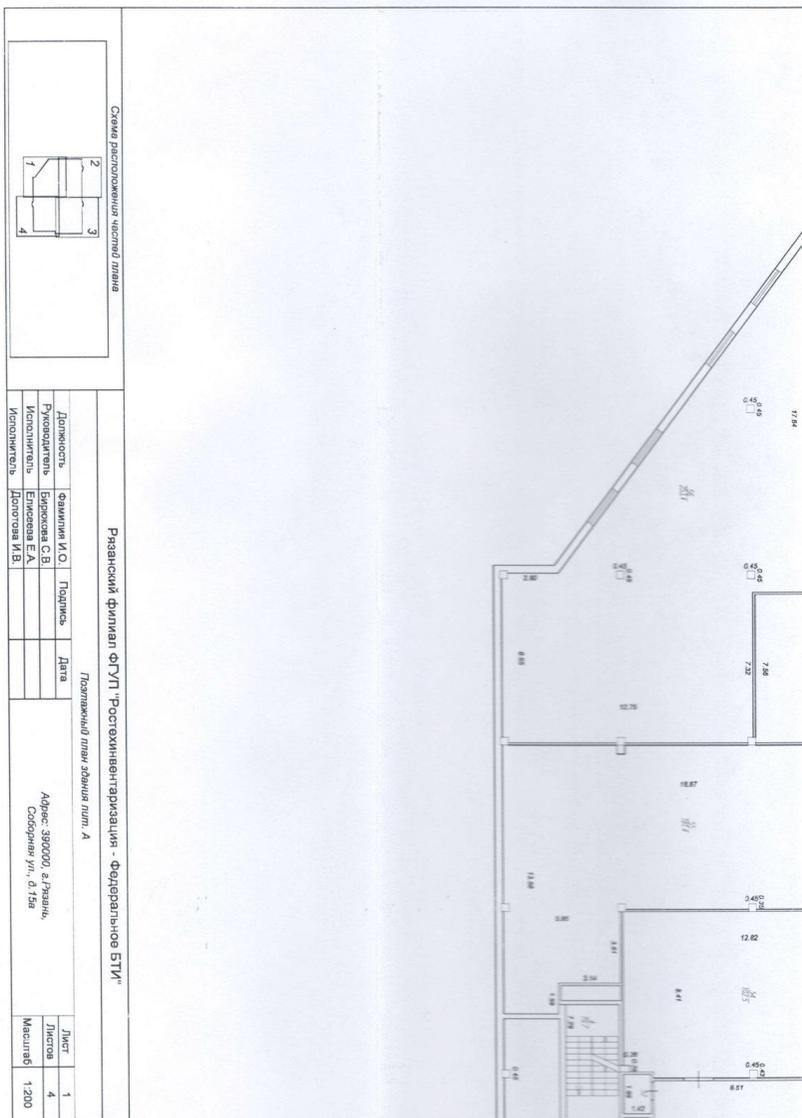
Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 119 из 128





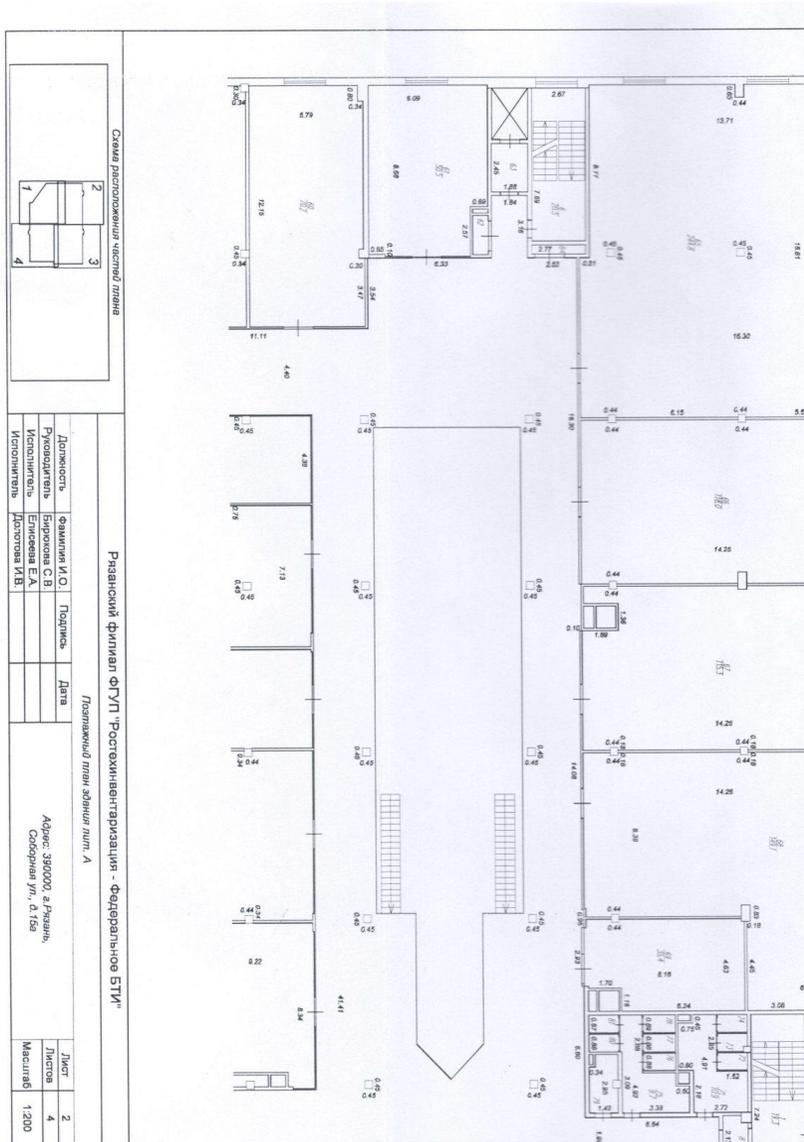
Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 120 из 128





Передан через Диадок 22.03.2024 17:46 GMT+03:00  
8034ae02-e5fd-4d50-85fd-096a681dc06b  
Страница 121 из 128





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



**ООО «Активо-Инвест»**  
 ОГРН 1167746177972  
 ИНН 7706434108 КПП 770301001  
 123112, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47  
 arenda@aktivo.ru  
 тел./факс +7(495) 150-64-64  
 горячая линия 8 (800) 500-64-64

По запросу

от 22.03.2024 № 96

### СПРАВКА

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

Таблица 1. - Доходы от сдачи помещений в аренду по состоянию на 19 марта 2024г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арендатор	Номер/дата договора		Размер арендуемой площади, кв. м	Срок аренды, мес. (или дата окончания)	Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС	Доплата по товароборудову, руб./мес. с НДС
Банк Авангард АКБ	358а	01.11.2021	14,20	11	68 100,00	
ДМ ООО	300-07/05/2021	07.05.2021	82,00	83	105 000,00	
ДМ ООО	333	15.05.2014	1 510,40	120	1 249 920,38	2 974,59
Ковалева Наталья Алексеевна ИП	АИ-313/ДСА/А18	07.02.2023	115,30	11	208 005,00	
Модный Контигент АО	172	18.01.2012	362,80	84	90 464,06	15 441,64
НатурПродукт ООО	294а	20.11.2020	62,50	60	123 500,00	
Перекресток ТД АО	424	06.05.2014	1 473,30	117	1 431 895,30	251 583,24
РЕ Тройлинг ООО	41/21/5i	29.09.2021	1 020,00	84	408 774,19	0,00
Ригла ООО	229а	02.02.2020	42,00	59	161 848,20	
Табер Трейлз ООО	А-2017/54	27.12.2017	223,00	84	324 480,00	142 564,06
Ташлер АО	Руб/73219/19	27.12.2019	302,20	120	172 800,00	108 158,00
Тинькофф Банк АО	310а	10.02.2021	1,00	11	13 310,00	
ТКФ ООО	219/А	07.09.2017	1 229,40	60	785 163,48	0,00
ТМХФ Ритейл ООО	364а	28.02.2022	181,10	36	189 000,00	
Эн Кей Ресторанте Раша ООО	200а	12.08.2019	222,10	120	396 900,00	104 025,56
Борс-1 Торговый Дом ООО	АИ-415/ДСА/А18	01.07.2023	401,30	11	50 000,00	28 858,92
ГРИНДОФ ООО	АИ-460/ДСА/А18	01.07.2023	148,10	11	160 000,00	
Активо-Инвест ООО	А18/АИ/27-12-22	27.12.2022	17,40	11	7 250,00	
Быков Дмитрий Алексеевич ИП	АИ-308/ДСА/А18	01.02.2023	6,00	11	42 000,00	
Косырькова Светлана Юрьевна ИП	АИ-310/ДСА/А18	01.02.2023	1,00	11	6 420,00	
Назарова Оксана ИП	АИ-309/ДСА/А18	01.02.2023	6,00	11	64 735,00	
Кубулашвили Вячеслав Александрович ИП	АИ-311/ДСА/А18	01.02.2023	6,00	11	49 220,00	
Миллер Станислав Геннадьевич ИП	АИ-280/ДСА/А18	01.02.2023	20,30	11	62 060,00	
Шинанин Павел Николаевич ИП	АИ-330/ДСА/А18	01.03.2023	4,50	11	47 326,10	
Армитов Владислав Витальевич ИП	АИ-322/ДСА/А18	01.03.2023	1,00	11	7 347,69	
Баскаков Павел Борисович ИП	АИ-323/ДСА/А18	01.03.2023	9,75	11	50 290,00	
Большаков Алексей Владимирович ИП	АИ-320/ДСА/А18	01.03.2023	9,00	11	68 652,50	
Молодцов Владислав Игоревич ИП	АИ-325/ДСА/А18	01.03.2023	6,00	11	43 335,00	
Аldreева Татьяна Владимировна ИП	АИ-335/ДСА/А18	01.03.2023	1,00	11	2 675,00	
Кубулашвили Вячеслав Александрович ИП	АИ-326/ДСА/А18	01.03.2023	6,00	11	43 656,00	
Махурин Артур Валентинович ИП	АИ-327/ДСА/А18	01.03.2023	1,00	11	15 140,50	
Потоцкий Антон Александрович ИП	АИ-339/ДСА/А18	01.03.2023	7,00	11	45 100,00	
Абрамов Тимофей Петрович ИП	АИ-321/ДСА/А18	01.03.2023	10,00	11	48 150,00	

Молодцов Владислав Игоревич ИП	АИ-331/ДСА/А18	01.03.2023	4,50	11	43 656,00	
Родонов Александр Алексеевич ИП	АИ-332/ДСА/А18	01.03.2023	8,00	11	43 602,50	
Галстан Артем Анатольевич ИП	АИ-318/ДСА/А18	24.01.2023	32,00	11	86 990,40	
Иванова Светлана Николаевна ИП	АИ-334/ДСА/А18	06.03.2023	57,70	11	105 000,00	
Свентицкая Наталья Евгеньевна ИП	АИ-351/ДСА/А18	12.03.2023	33,70	11	86 677,50	
Буталкина Екатерина Михайловна ИП	АИ-343/ДСА/А18	06.03.2023	50,30	11	37 450,00	
Савкова Ольга Валентиновна ИП	АИ-376/ДСА/А18	01.04.2023	11,80	11	30 450,00	
Каторова Мария Сергеевна ИП	АИ-360/ДСА/А18	01.04.2023	52,30	11	69 218,63	
Шульман Наталья Владиславовна ИП	АИ-398/ДСА/А18	01.04.2023	79,60	11	119 227,50	
Павфилова Елена Ивановна ИП	АИ-361/ДСА/А18	01.04.2023	34,70	11	74 447,63	
Фомина Екатерина Николаевна ИП	АИ-402/ДСА/А18	21.04.2023	2,00	11	17 419,35	
Бешта ООО	АИ-354/ДСА/А18	01.04.2023	37,00	11	82 275,00	21 720,26
Ваниль ООО	АИ-347/ДСА/А18	01.04.2023	20,00	11	43 575,00	
Горюхова Ирина Петровна ИП	АИ-358/ДСА/А18	01.04.2023	38,80	11	89 384,40	
Кололов Дмитрий Валерьевич ИП	АИ-349/ДСА/А18	01.04.2023	30,60	11	147 708,75	
Гришнина Оксана Борисовна ИП	АИ-364/ДСА/А18	01.04.2023	46,40	11	78 729,00	
Панксов Сергей Александрович ИП	АИ-399/ДСА/А18	01.04.2023	15,00	11	31 276,25	
Сигорская Людмила Николаевна ИП	АИ-365/ДСА/А18	01.04.2023	35,40	11	67 389,00	
Ефремов Сергей Алексеевич ИП	АИ-367/ДСА/А18	01.04.2023	30,00	11	33 862,50	
Шеремет Степан Сергеевич ИП	АИ-366/ДСА/А18	01.04.2023	2,00	11	19 260,00	
Грицалофф ООО	АИ-355/ДСА/А18	01.04.2023	168,60	11	160 277,25	
Жибров Андрей Викторович ИП	АИ-359/ДСА/А18	13.04.2023	50,50	11	74 206,45	
Розина Людмила Павловна ИП	АИ-408/ДСА/А18	01.05.2023	20,00	11	82 225,00	
Викторова Наталья Геннадьевна ИП	АИ-356/ДСА/А18	01.05.2023	61,90	11	76 142,50	
Викторова Наталья Геннадьевна ИП	АИ-357/ДСА/А18	01.05.2023	5,20	11	39 150,00	
Агеева Светлана Владимировна ИП	АИ-409/ДСА/А18	01.05.2023	71,80	11	115 957,00	
Агеева Светлана Владимировна ИП	АИ-410/ДСА/А18	01.05.2023	79,30	11	105 947,50	
Карпова Маргарита Евгеньевна ИП	АИ-406/ДСА/А18	01.05.2023	24,40	11	69 956,00	
Канюкова Екатерина Алексеевна ИП	АИ-411/ДСА/А18	01.05.2023	71,50	11	50 362,50	
Попова Нина Дмитриевна ИП	АИ-362/ДСА/А18	01.06.2023	43,70	11	53 277,50	
Орелзонацентр ООО	АИ-435/ДСА/А18	01.06.2023	945,00	11	200 000,00	18 120,36
Промоцентр рр ООО	АИ-432/ДСА/А18	23.05.2023	1,00	11	15 000,00	
Парикмахерский магазин ООО	АИ-407/ДСА/А18	01.06.2023	48,70	11	138 652,50	
Родонов Александр Алексеевич ИП	АИ-439/ДСА/А18	24.05.2023	9,20	11	25 000,00	
Элис Фонтн Рус АО	АИ-414/ДСА/А18	01.06.2023	157,90	11	160 816,50	20 092,50
ВьмпелКом ПАО	АИ-370/ДСА/А18	01.05.2023	10,00	11	30 508,00	
Вкусноты ООО	АИ-438/ДСА/А18	01.07.2023	40,10	11	78 010,00	
Полкова Нина Анатольевна ИП	АИ-363/ДСА/А18	07.07.2023	50,00	11	55 000,00	
Агеева Светлана Владимировна ИП	АИ-465/ДСА/А18	17.07.2023	671,30	11	375 000,00	35 030,06
Орелзонацентр ООО	АИ-435/ДСА/А18	01.06.2023	945,00	11	200 000,00	18 120,36
Масаров Игорь Николаевич ИП	АИ-405/ДСА/А18	01.08.2023	152,40	11	120 000,00	
Русская Телефонная Компания АО	АИ-444/ДСА/А18	01.08.2023	48,10	11	127 180,00	
СВ РИТЕЙЛ ООО	АИ-478/ДСА/А18	09.08.2023	12,24	11	82 000,00	
МегаФон ПАО	АИ-371/ДСА/А18	01.09.2023	43,80	11	49 780,00	
Евразийский художественный союз	АИ-373/ДСА/А18	28.07.2023	152,80	3	5 000,00	
Кручинина Наталья Вячеславовна ИП	АИ-485/ДСА/А18	14.09.2023	1,00	11	10 000,00	
Сбербанк России ПАО А18	3	15.03.2021	8,00	11	8 800,00	
Славская Юлия Сергеевна ИП	АИ-413/ДСА/А18	01.10.2023	327,60	11	300 000,00	2 062,99
Майоров Дмитрий Юрьевич ИП	АИ-490/ДСА/А18	01.10.2023	147,00	11	165 000,00	
Клатус Илья Александрович ИП	АИ-491/ДСА/А18	01.10.2023	88,70	11	150 000,00	
Дженис-М ООО	АИ-489/ДСА/А18	01.10.2023	141,70	11	229 202,00	0,00
Картавыш Павел Евгеньевич ИП	АИ-496/ДСА/А18	18.10.2023	1,00	11	10 000,00	
Кручинина Наталья Вячеславовна ИП	АИ-510/ДСА/А18	21.11.2023	52,00	11	75 000,00	
Держак Александр Иванович ИП	АИ-508/ДСА/А18	24.11.2023	1,00	11	10 000,00	
Картавыш Павел Евгеньевич ИП	АИ-516/ДСА/А18	01.12.2023	1,00	11	13 000,00	
Павлова Наталья Геннадьевна ИП	АИ-523/ДСА/А18	18.12.2023	31,30	11	70 000,00	
Сомов Александр Александрович ИП	АИ-512/ДСА/А18	18.12.2023	348,90	11	121 640,00	0,00
Артюхов Владислав Витальевич ИП	АИ-527/ДСА/А18	12.01.2024	3,00	11	35 000,00	
МегаФон ООО	АИ-529/ДСА/А18	26.01.2024	1,00	11	10 000,00	
Радуца вквса ООО	АИ-535/ДСА/А18	05.02.2024	21,80	11	20 585,49	
Киселева Наталья Викторовна ИП	АИ-537/ДСА/А18	08.02.2024	70,20	11	58 156,45	
Заливухин Сергей Александрович ИП	АИ-541/ДСА/А18	27.02.2024	40,00	11	12 580,65	
Ваниль ООО	АИ-544/ДСА/А18	01.03.2024	12,00	11	9 600,00	
Заливухин Сергей Александрович ИП	АИ-464/ДСА/А18	21.07.2023	1 110,30	11	120 405,00	
Есенин ООО	АИ-531/ДСА/А18	01.03.2024	29,00	11	6 080,65	
ГРИНДОФ ООО	АИ-548/ДСА/А18	18.03.2024	20,1	11	6774,19	
<b>Итого</b>			<b>13 518,49</b>		<b>11 587 150,94</b>	<b>750 632,18</b>

Таблица 2. - Регистр вакантных мест по состоянию на 19.03.2024г.

Арендатор	Номер помещения	Этаж	Размер арендуемой площади, кв. м
Вакансия	109	1	3,50



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

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

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

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

№ п/п	Наименование статей	Среднемесячные расходы, руб. без НДС
1	<b>Коммунальные расходы:</b>	<b>2 774 838,11</b>
	<i>Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие</i>	77 919,47
	<i>Электроэнергия</i>	2 417 467,25
	<i>Теплоэнергия</i>	158 409,95
	<i>Вывоз мусора</i>	121 041,44
2	<b>Эксплуатационные расходы:</b>	<b>2 114 728,59</b>
	<i>Охрана объекта</i>	564 000,00
	<i>Ремонт и ТО парковочной системы</i>	28 290,00
	<i>Дезартизация/дезинсекция</i>	1 359,00
	<i>Ремонт и ТО лифтов и эскалаторов</i>	80 083,47
	<i>ТО противопожарных систем</i>	62 925,00
	<i>ТО холодильного оборудования</i>	3 533,33
	<i>Клининг</i>	376 633,25
	<i>Чистка эскалатора</i>	5 280,00
	<i>Прочистка и ремонт трубопроводов и канализации/анализ сточной воды</i>	24 032,24
	<i>Ремонт и ТО электрооборудования/испытание электроустановок</i>	23 941,17
	<i>Ремонт и ТО автоматических дверей</i>	4 732,64
	<i>Мех. уборка/вывоз снега</i>	26 766,67
	<i>ТМЦ/текущий ремонт</i>	40 327,11
	<i>Метрологическая поверка средств измерения</i>	3 947,50
	<i>Услуги связи</i>	3 150,69
	<i>ФОТ</i>	865 726,54
	<b>Итого без НДС</b>	<b>4 889 566,70</b>

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

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

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

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу



К.В. Попова



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Негарный п.д. 6  
т. (495) 730 3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Negrany prospekt, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА № SYS2505045755

г. Москва

«25» декабря 2023 г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Страхового представителя Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекции продаж ВИП-Страхование Давидом Олегом Александровичем (ОГРНИП 317774600417648), действующего на основании Доверенности № РГ-ДЕ-ДАИ-SYS2505045755/27156434 от «25» декабря 2023 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Антонио Валерия Николаевича, действующего на основании доверенности №160/22 от 22.12.2022 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему договору Страховщик обязуется, за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренных в договоре страховых случаев, возместить Страхователю и (или) иным лицам, в пользу которых заключен договор (далее – «Выгодоприобретатели»), причиненные вследствие этих случаев убытки и застрахованное имущество 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 властей» CAO «РЕСО - Гарантия» от 14.02.2023г.; (далее по тексту просто «Правила»);

б) Заявления на страхование (далее по тексту просто «Заявление»);

Настоящей частью настоящего договора являются Правила и Заявление.

### 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 60 600 000,00 (Шестьдесят миллионов шестьсот тысяч и 00/100) рублей.

2.1.2. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 307,3 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-185), на страховую сумму 12 700 000,00 (Двадцать миллионов семьсот тысяч и 00/100) рублей.

2.1.3. помещение (включая конструктивные элементы, инженерное оборудование, внутреннюю отделку, внешнюю отделку) общей площадью 6 118,8 кв.м., расположенное по адресу г. Рязань, ул. Соборная,15а (кадастровый номер 62-29-0080010-186), на страховую сумму 98 800 000,00 (Девяносто восемь миллионов восемьсот тысяч 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 48 750 000,00 (Сорок восемь миллионов семьсот пятьдесят тысяч 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 30 700 000,00 (Тридцать миллионов семьсот тысяч 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 14 000 000,00 (Четырнадцать миллионов 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 24 100 000,00 (Двадцать четыре миллиона сто тысяч 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 20 300 000,00 (Двадцать миллионов триста тысяч 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 46 100 000,00 (Сорок шесть миллионов сто тысяч 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 страховую сумму 340 600 000,00 (Триста сорок миллионов шестьсот тысяч и 00/100) рублей.

Общая страховая сумма по настоящему договору страхования составляет 696 650 000,00 (Шестьсот девяносто шесть миллионов шестьсот пятьдесят тысяч и 00/100) рублей.

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является утрата, гибель или повреждение застрахованного имущества в результате наступления событий по следующим рискам:

3.1.1. «Пожар, удар молнии» в соответствии с пунктом 4.1. Правил;

3.1.2. «Повреждение водой из водопроводных, отопительных, канализационных и противопожарных систем» в соответствии с пунктом 4.2. Правил;

3.1.3. «Стихийные бедствия» в соответствии с пунктом 4.3. Правил;

3.1.4. «Кривизна стилобата, трещины, рабовывы в соответствии с пунктом 4.4. Правил;

3.1.5. «Противопожарные действия третьих лиц» в соответствии с пунктом 4.5. Правил;

3.1.6. «Взрыв» в соответствии с пунктом 4.6. Правил;

3.1.7. «Столкновение, удар» в соответствии с пунктом 4.7. Правил;

3.2. Исключения из страхового покрытия:

3.2.1. По настоящему договору не признаются страховыми рисками, страховыми случаями и не возмещается ущерб в результате наступления событий, оговоренных в соответствующих разделах Правил как исключения из страхового покрытия.

3.2.2. 3.2.2. Дополнительные исключения.

И) Не является страховым случаем и не подлежит возмещению любой убыток, возникший в результате проведения Страхователем/Выгодоприобретателем и/или его сотрудниками и/или любыми лицами, действующими в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя на территории страхования следующих работ с нарушением действующих норм и правил безопасности:

- сварочные работы;

- любые рода работ с использованием открытого огня и/или тепловым воздействием на материалы, конструкции, узлы строения, помещения, их оборудование;

И) Событие не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если событие вызвано действиями Страхователя/Выгодоприобретателя и/или его сотрудников и/или любых лиц, действующих в интересах Страхователя/Выгодоприобретателя;

- являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области пожарной безопасности, указанного ГосПожНадзором (МЧС) в Предписании с жестким сроком исполнения, и/или

- являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем норм и правил в области промышленной безопасности, указанного органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) в Предписании с жестким сроком исполнения, и/или

- являясь следствием нарушения Страхователем/Выгодоприобретателем установленных норм и правил при использовании не предусмотренных проекцией документацией склада (торгового помещения) бытовых электронагревательных приборов или любых других элементов отопительной системы, а также, включая эксплуатацию и монтаж электронагревателей, если такой монтаж произведен Страхователем/Выгодоприобретателем или с владом Страхователя/Выгодоприобретателя с нарушением действующих правил устройства электроустановок;

И) Если Страхователь/Выгодоприобретатель допустил нарушения норм и правил в области пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, которые выражаются в загромождении толщарами проходов между стеллажами в помещении склада, загромождения склада мусором и/или неиспользуемой тарой, что способствовало увеличению ущерба, то Страховщик имеет право уменьшить сумму страхового возмещения в той мере, в которой вышеуказанные действия привели к увеличению размера ущерба.

IV) Произойдет событие (пожар/взрыв) не является страховым случаем и страховое возмещение не выплачивается, если на момент события будет выведено, что система автоматической пожарной сигнализации или автоматической системы пожаротушения находилась в нерабочем/исправном состоянии, в связи с отказом Страхователя/Выгодоприобретателя от технического обслуживания с односторонним отсутствием у Страхователя/Выгодоприобретателя лицензии на данный вид работ и договорным (на срок не менее одного календарного месяца) отсутствием действующего договора с организацией, обладающей подобной лицензией.

V) Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения или страховой суммы, если страховой случай наступил вследствие умысла или в результате противоправных действий Страхователя, Страхователя, Выгодоприобретателя или третьих лиц, если их противоправный сотрудник или представитель, а также лицо, действующее хотя и от собственного имени, но в интересах Страхователя или Выгодоприобретателя, умышленно совершит или допустит действия, ведущие к увеличению страхового случая.

### 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 222 928,00 (Двести двадцать две тысячи девятьсот двадцать восемь и 00/100) рублей.

5.2. Страховая премия оплачивается безналичным перечислением средств на расчетный счет Страховщика.

5.3. Страховая премия подлежит оплате следующим образом:

- единовременным платежом до начала действия договора страхования.

### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор страхования вступает в силу с 00.00, часов «26» декабря 2023 г., но не ранее 00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии, и действует по 24.00, часа «25» декабря 2024 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, сроки страхования и т.п.);  
7.1.2. досрочно отказаться от договора страхования и 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 наступления, если эти обстоятельства не известны и не должны быть известны Страховщику. Существенными признаются, во всяком случае, обстоятельства, определенно оговоренные в договоре страхования и в законе или в страховом законе;

7.2.2. сообщать Страховщику обо всех заключенных или заключаемых договорах страхования в отношении данных объектов страхования;

7.2.3. своевременно уплатить страховую премию в размере и порядке, определенном настоящим договором;

7.2.4. в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно сообщить Страховщику способом, обеспечивающим фиксирование текста (с указанием отправителя) и даты сообщения обо всех существенных изменениях в обстоятельствах, сообщенных Страховщику при заключении договора, если эти изменения могут повлиять на увеличение страховой суммы;

7.3. При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан:

7.3.1. незамедлительно, но не позднее 24 часов с момента, когда Страхователю стало известно о событии, имеющем признаки страхового случая, письменно донести о происшествии в компетентные органы и обеспечить документальное оформление и подтверждение произошедшего события, в результате которого причинен ущерб застрахованному имуществу;

7.3.2. принять необходимые меры по предотвращению и уменьшению ущерба, в том числе письменно рекомендованные Страховщиком, то есть действовать так, как если бы имущество не было застраховано;

7.3.3. незамедлительно, 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;

- действия Страхователя при возникновении ущерба;

- предполагаемый размер ущерба;

7.3.4. сохранить до прибытия представителя Страховщика застрахованное имущество (поврежденное и неповрежденное) в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая. Страхователь имеет право изменить картину события, имеющего признаки страхового случая, только в том случае, если это диктуется требованиями компетентных органов, исходя из соображений безопасности или необходимости уменьшения размера ущерба. В случае невозможности сохранения имущества в том виде, в каком оно оказалось после события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь обязан зафиксировать все повреждения, связанные с происшествием, с помощью фотографии, видеосъемки или иным способом, позволяющим зафиксировать ущерб до изменения картины события, имеющего признаки страхового случая, с предоставлением этих материалов Страховщику;

7.3.5. предоставить Страховщику или уполномоченному им лицу возможность проводить осмотр и обследование поврежденного имущества с целью выяснения причин, размеров убытка и иных обстоятельств ущерба, а также, по требованию Страховщика, обеспечить присутствие представителя Страхователя при осмотре поврежденного имущества;

7.3.6. при обращении за выплатой страхового возмещения предоставить Страховщику следующие документы:

7.3.6.1. договор страхования;

7.3.6.2. доверенность на право представления интересов Страхователя (Выгодоприобретателя) у Страховщика;

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

7.3.6.4. документы, подтверждающие факт приобретения, наличия, фактический объем и стоимость застрахованного имущества на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.5. документы, подтверждающие имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) в застрахованном имуществе на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.6. документы, подтверждающие факт наступления события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.7. перечень поврежденного или утраченного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая, а также перечень неповрежденного имущества, с указанием его стоимости на день события, имеющего признаки страхового случая;

7.3.6.8. документы, необходимые для определения размера ущерба;

7.3.6.9. если предоставленные документы не позволяют Страховщику принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, то предоставить Страховщику иные документы, касающиеся обстоятельств происшествия, необходимые для принятия решения о признании заявленного события страховым;

7.3.7. передать Страховщику все документы и доказательства и сообщить ему все сведения, необходимые для осуществления Страховщиком перешедшего к нему права требования (суброгации) к виновным лицам;

**7.4. Страховщик имеет право:**

7.4.1. провести осмотр имущества и затребовать необходимую информацию перед заключением настоящего договора;

7.4.2. потребовать изменения условий настоящего договора и (или) уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению степени риска при существенном изменении обстоятельств по сравнению с оговоренными в настоящем договоре;

7.4.3. в течение срока действия договора проводить осмотр застрахованного имущества, проверять соответствие сообщенных Страхователем сведений об имуществе действительным обстоятельствам, письменно уведомлять Страхователя (Выгодоприобретателя) о выявленных нарушениях и предлагаемых мерах по их устранению;

7.4.4. своевременно выяснять причины и обстоятельства произошедшего события, устанавливать размер причиненного ущерба, а также направлять запрос в компетентные органы о предоставлении документов и информации, подтверждающих факт, причину события, имеющего признаки страхового случая и размер причиненного ущерба;

7.4.5. свободного доступа к месту происшествия и к соответствующей документации для определения обстоятельств, характера и размера ущерба;

**7.5. Страховщик обязан:**

7.5.1. не разглашать сведения о Страхователе и его имущественном положении за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

7.5.2. рассмотреть заявление о страховой выплате и предоставить Страхователю (Выгодоприобретателю) все необходимые документы, предусмотренные пунктом 7.3.6. настоящего договора, с учетом пункта 10.3.6. Правил в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты их получения Страховщиком.

В течение указанного срока принять решение о признании произошедшего события страховым случаем, осуществить выплату страхового возмещения, либо направить Страхователю (Выгодоприобретателю) лицу, риск ответственности которого застрахован) в письменном виде извещение о депривации произошедшего события страховым случаем, или извещение о полном или частичном отказе в страховой выплате с указанием причин отказа.

**8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА УЩЕРБА И СТРАХОВАЯ ВЫПАТА**

8.1. Размер страхового возмещения определяется и ограничивается величиной причиненного ущерба, но не может превышать установленных договором страхования страховых сумм и лимитов возмещения, за вычетом оговоренной в договоре страхования франшизы.

В случае события или различных последствий одного события, ведущих к возникновению гибели или повреждения, когда могут быть применены различные франшизы, применяется одна, наибольшая из них.

8.2.1. при полной гибели или утрате имущества - в размере действительной стоимости погибшего (утраченного) застрахованного имущества на дату страхового случая, за вычетом стоимости остатков, годных для дальнейшего использования, но не выше страховой суммы (лимита возмещения);

В случае полной гибели и (или) утраты застрахованного имущества Страхователь (Выгодоприобретатель) вправе с согласия Страховщика отказаться от своих прав на застрахованное имущество в пользу Страховщика. В этом случае страховое возмещение выплачивается в размере действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая, но не выше страховой суммы (лимита возмещения). При этом до выплаты страхового возмещения Страхователь (Выгодоприобретатель) обязан заключить со Страховщиком соглашение о передаче последнему прав на утраченное (или вышедшее из употребления) имущество или его остаток.

После выплаты страхового возмещения Страховщик вправе расторгнуться с этим имуществом по своему усмотрению.

8.2.2. при повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, но не выше страховой суммы (лимита возмещения) и действительной стоимости застрахованного имущества на дату страхового случая;

8.2.3. стороны признали и соглашались, что в случае повреждения части застрахованного оборудования (услуг, агрегатов, деталей и т.п.) восстановительный восстановительный ремонт которых или их замена невозможны по причине отсутствия, сокращения или кратно сниженной стоимости с решением органов иностранных государств, иностранных компаний и/или международных организаций, такой ущерб не является полной гибелью застрахованного имущества, а также не порождает обратимость страхования при наступлении выплаты в размере полной страховой суммы за вычетом застрахованного имущества в полном объеме. При наступлении вышеуказанных обстоятельств, страховщик осуществляет страховую выплату в размере стоимости необходимых восстановительных работ/услуг и подлежащих замене частей оборудования в соответствии с условиями договора страхования и в пределах соответствующего лимита возмещения. Размер страховой выплаты определяется на основании каталожной независимой экспертизы, составленной на основании цен производителей или поставщика оригинальных, или аналоговых оригинальным частям, деталей, материалов, работ/услуг;

8.3. При определении восстановительных расходов учитываются также поврежденного застрахованного имущества, агрегатов, частей, узлов и деталей, действующих в процессе восстановления (ремонта);

8.4. Расходы в связи с уменьшением убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы и/или были произведены для выяснения убытков Страхователем, должны быть возмещены Страховщиком, даже если соответствующие меры оказались безуспешными;

8.5. Страховщик возмещает возмездные расходы, возникшие в результате страхового случая;

8.5.1. при страховании недвижимого имущества - расходы по расчетке, территории и обложению недвижимого имущества и одному строению после страхового случая. Указанные расходы возмещаются и подлежат выводу из страховой суммы застрахованного недвижимого имущества, поврежденного в результате страхового случая;

8.6. Величина страхового возмещения в совокупности по всем страховым случаям, 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 (используемой Страхователем) на момент действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку);

8.8. В случае возникновения между сторонами спора о причинах и размере ущерба, являясь из сторон вправе провести за свой счет экспертизу. Заключение экспертизы, проведенной одной стороной, не является обязательным для другой стороны;

8.9. При наступлении в период действия договора страхования события, имеющего признаки страхового случая, Страхователь до обращения к Страховщику за страховой выплатой обязан оплатить страховую премию в полном объеме (при условии оплаты страховой премии в рассрочку);

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

**9. ДОПОЛНЕНИЯ**

9.1. По каждому страховому случаю не устанавливается безусловная франшиза.

**10. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ**

10.1. В остальном условии сторон настоящего договора регулируются положениями Правил. В случае несоответствия положений настоящего договора положениям Правил, преимущественному слову имеют соответствующие положения настоящего договора.

10.2. Приложение к настоящему договору является его неотъемлемой частью.

10.3. Все уведомления, сообщения 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 нарочным под расписку по нижеуказанному юридическому адресу сторон;

10.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, а в случае недостижения соглашения - в установленном законом порядке.

10.5. Страхователь получил «Правила страхования имущества юридического лиц от огня и других стихий» САО «РЕСО-Гарантия» от 14.02.2023г., Страхователь с упомянутыми выше Правилами ознакомлен и согласен.



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 14.02.2023г.

Приложение №2 – Заявление на страховании

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

Агент / представитель страховщика Диева Ольга Александровна Ф.И.О. (для физ. лица) / наименование (для юр. лица)	Код:27156434
---	--------------

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВЩИК:**

САО «РЕСО-Гарантия»

Юридический адрес: 117105, город Москва, Нагорный проезд,

дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1

Фактический адрес: 117105, г. Москва, Нагорный пр., д.6

ИНН 7710045520

КПП 772601001

ОГРН 1027700042413

Р/с № 3070181000185000014 в АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 044525593

Корр.счет № 3010181020000000593

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости  
«АКТИВО 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 1027739292283

Р/с 30701810001850002729 в АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 044525593

к/с 3010181020000000593 в АО «Альфа-Банк» Москва

Страховой представитель Агентства по работе с ключевыми клиентами Дирекция продаж ВИИ-Страхование

Диева О.А.  
На основании Доверенности № 91-Д/АП-  
SY5250504575527 от 22.11.2022 г. от 22.11.2022 г.



Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

Ульяш Анна И.И.  
На основании Доверенности №16 от 22.11.2022 г.





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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	22.03.2024 17:46 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО УК "АЛЬФА-КАПИТАЛ" Списивый Александр Витальевич, Первый заместитель генерального директора, финансовый директор	 Не требуется для подписания	03D9628D0012B06B9F4FD2B368813DFA4A с 30.05.2023 11:24 по 30.08.2024 11:24 GMT+03:00	22.03.2024 18:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа