

23 сентября 2024 г.

Отчет об оценке №20240923-2

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 сентября 2024 г.

ООО «Эф Си Джи» 109147 Москва Таганская 17-23 Телефон Факс Сайт

+7 (495) 660 59 92 +7 (495) 660 59 92 доб. 9 www.fcg-partners.com



Конфиденциально

23 сентября 2024 г.

Вниманию:

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 №2 от 13.09.2024 г. специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, по состоянию на 22 сентября 2024 г.

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

631 300 000 (Шестьсот тридцать один миллион триста тысяч) руб., округленно без НДС.

С уважением,

Оценщик Ситников А. Д.

Генеральный директор Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92 Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

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

Group

Деревня

дер.

Содержание

	стр.
Общая часть	
 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки 	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка 	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
Основные факты и выводы	14
Описание Объекта оценки	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	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	49

Общая часть

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/4)

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 торговоофисного 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, №4, подвал, кадастровый номер: 62:29:0080010:301, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, пом. Н11

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 5 из 129

Общая часть

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/4)

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

- Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания здания торговоофисного 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

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

► Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующем разделе Отчета об оценке

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются

Цель оценки

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

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вид стоимости

Справедливая стоимость

Общая часть

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (3/4)

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 сентября 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 сентября 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

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 7 из 129 Financial Consulting Group

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (4/4)

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

Применяемые стандарты оценочной деятельности (1/2)

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.
 - 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

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 9 из 129

Применяемые стандарты оценочной деятельности (2/2)

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 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)

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Специальные допущения

▶ Специальные допущения на момент составления задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

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

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

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 11 из 129

раница 11 из 129 Financial Consulting Group

Сведения о заказчике оценки и об оценщике (1/2)

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
 - ΟΓΡΗ: 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 оценшика

▶ 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.

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 12 из 129

Сведения о заказчике оценки и об оценщике (2/2)

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

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

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

Иные организации и специалисты не привлекались

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 13 из 129 Financial

Consulting

Основные факты и выводы (1/2)

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 торговоофисного центра, общая площадь 7 412 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:32, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания автостоянки, общая площадь 315 кв. м, кадастровый номер: 62:29:0080010:25, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б
 - Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания гаражей, общая площадь 1 316 кв. м. кадастровый номер: 62:29:0080010:8, местоположение: обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

► Договор №02022024/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 02.02.2024 г. и Задание на оценку №2 от 13.09.2024 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Эф Си Джи» («Исполнитель»)

Порядковый номер отчета и дата составления

▶ Отчет об оценке №20240923-2 от 23 сентября 2024 г.

Дата оценки

▶ 22 сентября 2024 г.

Дата осмотра Объекта оценки

▶ 17 сентября 2024 г.

Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

▶ Затратный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)

Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

▶ Сравнительный подход обоснованно не применялся (см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)

Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

▶ 631 300 000 руб. без НДС

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

▶ 631 300 000 (Шестьсот тридцать один миллион триста тысяч) руб. без НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Отчет предназначен для определения справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТЬ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 14 из 129 Financial Consulting

Основные факты и выводы (2/2)

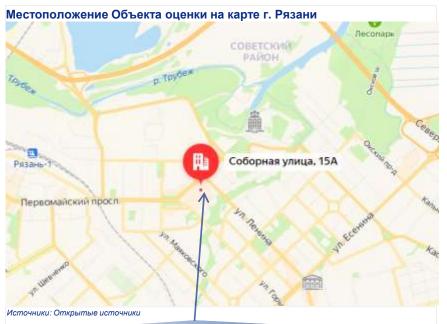
Итоговые значения справ	едливой стоимости		
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС / НДС не обл.
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	1 473,3	30 792 800
нежилое помещение Н2	62:29:0080010:185	307,4	6 424 800
нежилое помещение Н3	62:29:0080010:186	6 418,8	134 156 700
нежилое помещение Н5	62:29:0080010:188	1 606,6	33 578 900
нежилое помещение Н6	62:29:0080010:189	1 011,2	21 134 700
нежилое помещение Н7	62:29:0080010:298	382,0	7 984 000
нежилое помещение Н8	62:29:0080010:297	811,0	16 950 400
нежилое помещение Н9	62:29:0080010:300	607,4	12 695 000
нежилое помещение Н10	62:29:0080010:299	1 510,4	31 568 300
нежилое помещение Н11	62:29:0080010:301	13 056,3	272 884 400
Итого по нежилым помещени	мки	27 184,4	568 170 000
земельный участок	62:29:0080010:32	7 412,0	51 744 000
земельный участок	62:29:0080010:25	315,0	2 199 000
земельный участок	62:29:0080010:8	1 316,0	9 187 000
Итого по земельным участка	M	9 043,0	63 130 000
Итого			631 300 000

Источник: анализ Исполнителя

Содержание

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	
Описание Объекта оценки	17
 Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки 	20
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	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Припожения	49

Описание Объекта оценки (1/3)





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. 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

Основные характеристики здания и его местоположения

Показатель	Значение
Тип здания	Техт 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

Источник: Анализ Исполнителя, данные открытых источников, данные Компании

Наличие рекламного потенциала

Уровень отделки

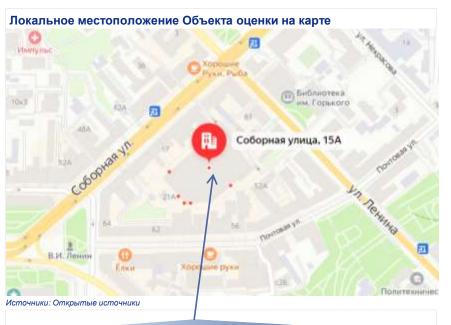
Наличие парковки

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 17 из 129 Financial Consulting

стандартная отделка

организованная подземная

Описание Объекта оценки (2/3)





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

Описание помещений, входящих в состав Объекта оценки						
Наименование помещения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Этаж	Площадь, кв. м		
нежилое помещение Н1	62:29:0080010:184	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		
Итого		1 389 009 481,05		27 184,40		

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 18 из 129

Financial Consulting

Group

Источники: Данные визуального осмотра

Описание Объекта оценки (3/3)



https://pkk.rosreestr.ru/

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

Text / Graph

Описание земельных участ	КОВ		
Показатель	Значение	Значение	Значение
Местоположение	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Соборная, 15а (Советский район)	обл. Рязанская, г. Рязань, ул. Почтовая, соор. 60б (Советский округ)	обл. Рязанская, г. Рязань, Ленина, д. 59
Площадь, 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 25.12.20% бедан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00
- Копии предоставленных документов приведены в Приложения 474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 19 из 129 Financial Consulting

Описание Объекта оценки

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Методологические основы анализа

- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования процедура выявления обоснования альтернативного обеспечивающего использования актива, 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 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 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. 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
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный объекты капитального строительства, наибопее эффективное капитального использование определяется с учетом имеющихся строительства
- В соответствии с предоставленными документами, здание относится к нежилому 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 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 20 из 129

Содержание

	стр.
Общая часть	4
Описание Объекта оценки	16
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	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
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	49

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

103,0

101.2

99,1

98.6

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2026 гг.							
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(O)	2025(Π)	2026(П)	
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	5,1%	4,0%	4,0%	
Ключевая ставка	5,7%	10,7%	10,0%	15,9%	12,4%	9,4%	
Рост номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,1%	12,8%	7,8%	6,8%	

74,3

73.7

70.3

68.6

89.7

85.3

98.1

94.7

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации, ЦБ РФ

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

Курс рубля к доллару на конец периода

Курс рубля к доллару на середину периода

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 г. было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 г.). В целом за I полугодие 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.
- ▶ Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне - +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. промышленное производство выросло на +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22.1% месяцем ранее. В целом за І полугодие 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 квартале 2024 г. – рост на +7,3% г/г)
- Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является машиностроительный комплекс – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.)
- Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит металлургический комплекс – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее. В целом за І полугодие 2024 г. рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.
- Рост выпуска в пищевой промышленности в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). Производство пищевых продуктов выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее. В целом за І полугодие 2024 г. рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

- ▶ Рост химической промышленности в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство химических веществ и продуктов выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство лекарственных средств продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. рост химической промышленности составил +5,7% г/г
- ▶ Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее.
- Добыча полезных ископаемых в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом добыча металлических руд осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее. По итогам І полугодия 2024 г. производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 квартале 2024 года: -1,7% г/г)
- Рост объёма строительных работ в июне 2024 г. в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 г. К уровню двухлетней давности - +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за І полугодие 2024 г. объём строительных работ вырос на +3,9% г/г.
- ▶ Объём оптовой торговли в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за І полугодие 2024 г. объём оптовой торговли вырос на +10.3% г/г.
- ▶ Выпуск продукции сельского хозяйства в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0.9% г/г.
- ▶ В июне 2024 г. грузооборот транспорта составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 г. уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.
- В июне потребительская активность оставалась на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 г. рост потребительской активности на +7.5% г/г.

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

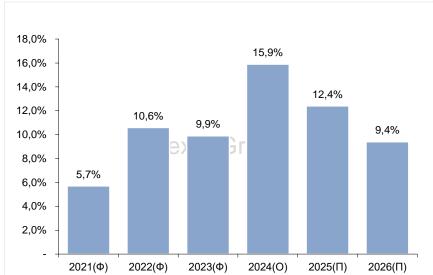
Страница 22 из 129 Consulting Group

Обзор макроэкономической ситуации в России (2/3)



Примечание.: Φ – факт, O – оценка, Π – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2026 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

- В декабре 2023 феврале 2024 г. месячный рост потребительских цен замедлился по сравнению с осенним пиком. Это отражает действие ужесточившихся денежно-кредитных условий, прежде всего в части возросшей привлекательности сбережений. Тем не менее рост цен остается повышенным. Это предполагает, что для попадания в прогнозный диапазон инфляции 4,0-4,5% в декабре 2024 г. к III или IV кварталу процесс дезинфляции должен усилиться, а месячный рост цен - замедлиться несколько ниже 4% в пересчете на год. Для этого необходимо поддержание жесткой ДКП
- В январе рост потребительских цен немного ускорился: до 6,7 с 6,3% м/м SAAR. Замедление в было продовольственном сегменте компенсировано небольшим непродовольственном сегменте (за счет нефтепродуктов), а также возвратом к повышенным темпам роста цен в услугах, прежде всего, в санаторно-курортном сегменте. При этом в среднем в последние месяцы текущие темпы роста цен заметно снизились: в декабре – январе рост цен замедлился до 6,5 после 11,5% м/м SAAR в осенние месяцы
- Согласно данным агрегированных результатов опроса ЦБ РФ (июль 2024 г.), среднегодовой темп роста потребительских цен в 2024 г. составит 6,5%, в 2025 – 4,5%, в 2026-2027 гг. снизится до 4,0%, что соответствует целевому уровню инфляции в долгосрочной перспективе

Платежный баланс

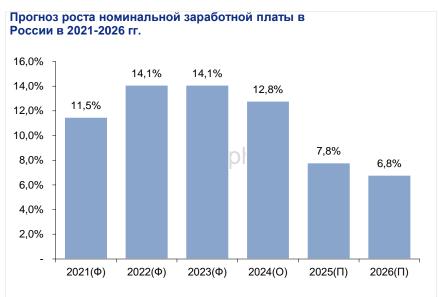
- ▶ В ІІ квартале 2024 г. профицит счета текущих операций сформировался на уровне 18 млрд долл. США. Он увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (8 млрд долл. США) за счет сокращения импорта (-6% г/г) в условиях усложнения логистики. Свой вклад в увеличение профицита текущего счета внесло расширение экспорта (+1% г/г) в условиях роста цен на нефть. Сказалось также и сужение дефицита баланса первичных и вторичных доходов за счет сокращения инвестиционных доходов к выплате нерезидентам из-за уменьшения их участия в капитале российских компаний и банков, сокращения сумм объявленных дивидендов, а также из-за сдвига в сроках начисления дивидендов
 - Стоимостный объем экспорта товаров перешел к росту в ІІ квартале 2024 г. К соответствующему кварталу 2023 г. он увеличился на 1% г/г (I квартал 2024 г.: -4% г/г) в связи с более высокими ценами на нефть, расширением внешнего спроса в условиях роста мировой экономики
- Снижение стоимостного объема импорта товаров к аналогичному периоду прошлого года продолжилось (ІІ квартал 2024 г.: -8% г/г, І квартал 2024 г.: -10% г/г). Поддержку импорту со стороны увеличения внутреннего спроса нивелировал эффект ослабления рубля и сложностей с логистикой
- Как и в соответствующий период предыдущего года, чистое кредитование остального мира в II квартале 2024 г. обеспечивалось за счет более значительного (по сравнению с внешними обязательствами) роста иностранных активов. Иностранные активы (исключая резервные активы) в II квартале 2024 г. увеличились на 17 млрд долл. США, то есть значительнее, чем в аналогичном квартале 2023 г. (11 млрд долл. США). В то же время их рост замедлился Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+1 предыдущим кварталом (24 млрд долл. США) 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 23 из 129 Financial

Group

Consulting

Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)



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



Занятость населения

- Уровень безработицы в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 г/ показатель в среднем держится на уровне 2,7%
- ▶ По последним оперативным данным Министерства экономического развития РФ, рост заработной платы в мае в номинальном выражении составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 86 384 рубля. За январьмай 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы +10,1% г/г
- ▶ Текущие темпы роста потребительских цен в мае начале июля существенно повысились. Это сопровождалось менее значительным, но все же повышением инфляционных ожиданий и показателей устойчивой инфляции, в частности медиан роста цен, трендовой инфляции, модифицированных индексов базовой инфляции. Своевременное возвращение инфляции к 4% предполагает более жесткие ДКУ, чем те, что сложились в первом полугодии 2024 г.

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, в июне по сравнению с прошлым месяцем рубль по отношению к доллару укрепился на 3,1% по номинальному курсу, в то время как в мае усиление рубля составило 2,5% относительно апреля. Средний номинальный курс доллара в июне равнялся 87,75 руб. (против 90,61 руб. в мае), средний курс с начала года 90,54 руб. за долл.
- Средний номинальный курс евро в июне укрепился на 3,6% по сравнению с прошлым месяцем и составил 94,56 руб. (против 98,07 руб. в мае). Средний курс за 2024 г. 97,91 руб. за евро
- Увеличение потребительского спроса и расходов продолжает опережать увеличение сбережений населения благодаря быстрому росту реальных заработных плат и доходов в условиях нехватки рабочих рук в экономике. Это означает, что повышенный инфляционный фон может сохраняться какое-то время, а процесс дезинфляции может оказаться более растянут во времени при прочих равных условиях
- По состоянию на 30 июня 2024 г. курс доллара составил 85,7480 руб./долл., а курс евро 92,4184 руб./евро

Экономическая динамика первого полугодия 2024 г. свидетельствует об адаптации российской экономики к высоким номинальным процентным ставкам, что раньше наблюдалось только в периоды высокой инфляции. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении активного роста ВВП в II квартале после ускорения по итогам I квартала. Рост по-прежнему прежде всего обеспечивается стабильной динамикой частного спроса. После краткосрочной апрельской паузы промышленность вернулась к росту в мае. Для возвращения инфляции к целевому показателю, а экономики – к сбалансированному росту требуется, чтобы ДКУ во втором полугодии были более жесткими, чем в первом, а также поддержание жестких ДКУ предоставляющей в первом, а также поддержание жестких ДКУ предоставляющей в первом.

1 через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Краткая характеристика региона



Источник: Открытые источники



Основная информация

- Рязань город в России, административный центр Рязанской области и Рязанского муниципального района. Население (оценка) — 520 509 чел. на 2024 г.
- Расположен на высоком правом берегу Оки при впадении в нее реки Трубеж, 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 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 M-5 «Урал», железнодорожные линии на юг и в центр страны, обеспечивающие пассажирский и грузовой транзит. Город обслуживают 2 аэродрома, 2 железнодорожных и 2 автобусных вокзала, 2 речерваниереа диадем 2092024/15/21/09/17#03/10 станций

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (1/2)

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 водаходорова и применения водаходор 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

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

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи				
	Обременение объекта договорами аренды				
Качество прав	• Сервитуты и общественные обременения				
	• Качество права на земельный участок в составе объекта				
Условия	• Льготное кредитование продавцом покупателя				
финансирования	• Платеж эквивалентом денежных средств				
	• Наличие финансового давления на сделку				
	• Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой				
Особые условия	• Обещание субсидий или льгот на развитие				
	• Изменение цен во времени				
Условия рынка	• Отличие цены предложения от цены сделки				
	• Престижность района				
Местоположение	 Близость к центрам деловой активности жизнеобеспечения 				
	• Доступность объекта (транспортная и пешеходная)				
	• Качество окружения (рекреация и экология)				
	• Характеристика земельного участка				
Физические	Размеры и материалы строений				
характеристики	Износ и потребность в ремонте строений				
	• Состояние окружающей застройки				
Экономические	• Возможность ресурсосбережения				
характеристики	• Соответствие объекта принципу ННЭИ				
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами				
Сервис и	• Наличие парковки и (или) гаража				
дополнительные элементы	• Состояние системы безопасности				
	• Наличие оборудования для бизнеса				

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

Text

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Обзор рынка торговой недвижимости регионов России (1/2)

Основные индикаторы рынка				
	2022	2023 I	11 2024	П 2024
Общее предложение торговых площадей в России, млн кв. м	29	30	30	31
Объем введенных торговых площадей в России, тыс. кв. м	250	252	170	868
Общее предложение торговых площадей в регионах России, млн кв. м	18	18	18	19
Объем введенных торговых площадей в регионах России, тыс. кв. м	154	194	77	384
Количество открытых ТЦ в России, штук	22	20	10	56
Обеспеченность площадями по России в целом, кв. м на 1 000 человек	201	201	203	208

Источник: Nikoliers



Анализ рынка торговой недвижимости регионов России

Предложение

■ По данным Nikoliers, объем ввода качественных торговых площадей в России, включая Москву и Санкт-Петербург, по итогам 1 пол. 2024 г. составил 170 тыс. кв. м, из которых 54,7% пришлось на столицу и только 46,3% на регионы, где в течение первых шести месяцев открылось четыре торговых центра «районного» и «окружного» формата: ТЦ «Пазл» с арендопригодной площадью 30 тыс. кв. м в Пятигорске, ТРЦ «Любимово Молл» в Краснодаре (GLA 27,8 тыс. кв. м), ТЦ «ДЕПО» в Уфе (GLA 10,4 тыс. кв. м), ТЦ «Клевер» (GLA 8,5 тыс. кв. м) в городе Рязань. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем ввода вырос в два с половиной раза. С учетом возможных переносов Nikoilers считает, что предложение нового строительства по итогам 2024 г. не превысит 430 тыс. кв. м. При выполнении всех планов прогнозируется, что доля нового предложения торговой недвижимости регионов упадет до 44,2% с традиционных 60-65% от общего объемов за год. В целом, в региональном девелопменте торговых центров сохраняется сдержанная активность и тренд на увеличение доли ввода новых объектов форматов «районный» и «окружной»

Спрос

- По данным Nikoliers, экспансия российских ритейлеров находится в активной стадии. Активный рост денежного оборота и выручки иллюстрирует положительное состояние рынка и его динамику. Многие ритейлеры продолжают расширять свою ассортиментную матрицу, а также арендовать наиболее интересные освободившиеся помещения в ключевых локациях
- Помимо российских ритейлеров, на рынке продолжают появляться новые зарубежные игроки. За 1 пол. 2024 г. российский рынок пополнился 16 новыми брендами. Большая часть открытий − 31,3% пришлось на бренды из Китая, 18,8% на Италию, 12,5% на Германию и Турцию, и по 6,3% на Армению, Южную Корею, Испанию и Узбекистан. Наибольшая динамика денежного оборота среди крупных ритейлеров пришлась на категории «Ювелирные изделия» и «Общественное питание», показав рост примерно в полтора раза за 2023 г. в отношении 2022 г. «Одежда и обувь» вместе с «Красота и здоровье» выросли на 20-23%. Девять новых брендов пришло в категорию «Одежда и обувь» вместе с дебютантами в сегменте fashion-брендов, а в категории «Красота и здоровье» Natura Siberica и «Лэтуаль» анонсировали запуск 200 и 30 новых точек продаж соответственно. На категории же «Бытовая техника и электроника» и «Товары для спорта» пришлось увеличение выручки на 9,9% и 2,5% соответственно.
- Также назревают тенденции к применению альтернатив классическим концептам использования площадей. Так, например, после бума фуд-холлов в Москве и Санкт-Петербурге данный формат начал распространяться на регионы: в 2024 году ожидается открытие примерно 33 новых проектов по России. По итогам 1 пол. 2024 г. уже открылось 9 из них в Новосибирске, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону и других региональных городах.

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

е-вз п-ави (сео2заа9 Страница 28 из 129 Financial Consulting

Group

Источник: Nikoliers

Обзор рынка торговой недвижимости регионов России (2/2)



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



Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани

Продажа

- Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 16 800 до 152 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 64 000 руб., а среднее 65 300 руб. за 1 кв. м с НДС
- Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Рязани зафиксирован в Советском районе, медиана составила 80 000 руб./кв. м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана цен находится на уровне 47 000 руб./кв. м с учетом НДС
- Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 59 100 до 67 700 руб./кв. м, с усредненным значением 63 771 руб./кв. м
- Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 10 000 20 000 рублей с НДС за 1 кв. м

Аренда

- Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 500 до 22 200 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 8 800 руб., а среднее значение 9 600 руб. за 1 кв. м/год без НДС
- Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Октябрьском районе, медианное значение составило 10 643 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Московском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 866 руб./кв. м/год без учета НДС
- Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 8 000 до 9 000 руб./кв. м/год, с усредненным значением 8 757 руб./кв. м/год
- Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 4 000 6 000 рублей/кв. м/год без НДС

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

Страница 29 из 129 Financial

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

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 (1/4)

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 обл, Рязань, Быстрецкая улица, 25	316,0	6 500 000	20 570	https://www.cian.ru/sale/commercial/304776132			
Рязанская обл, Рязань, Московский р-н, улица Костычева, 7к1	400,0	12 900 000	32 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/301710306			
Рязанская обл, Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 31к1	425,0	17 200 000	40 471	https://www.cian.ru/sale/commercial/303210080			
Рязанская обл, Рязань, Авиационная улица, 19	330,0	47 000 000	142 424	https://www.cian.ru/sale/commercial/293933960			
Рязанская обл, Рязань, Станкозаводская улица, 31	2 566,8	65 000 000	25 323	https://www.cian.ru/sale/commercial/306797323			
Рязанская обл, Рязань, улица Новоселов, 21	2 000,0	130 000 000	65 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/299918350			
Минимальное значение			20 570				
Максимальное значение			142 424				
Среднее значение			54 340				

Источник: Анализ Исполнителя

▶ В результате проведенного анализа средняя стоимость продажи составила 54 340 руб./кв. м, минимальное значение составило 20 570 руб./кв. м, максимальное значение составило 142 424 руб./кв. м

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 (2/4)

35 000

36 000

41 000

44 100

45 000

45 000

44 950

50 000

55 000

Предложения по аренде торговых объектов в Рязанской области						
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год Источник			
Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 26Г	20,0	15 600	9 360 https://www.cian.ru/rent/commercial/307433456			
Рязанский район, Дядьковское с/пос, с. Дядьково, улица Зеленая, 31	35,0	35 000	12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/305913374			
Рязань, Академик ЖК	56,0	56 000	12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/304194929			
Рязань, Октябрьская улица, 45	75,0	58 000	9 280 https://www.cian.ru/rent/commercial/292202493			
Рязань, Песочня тер., улица Зубковой	67,0	60 000	10 746 https://www.cian.ru/rent/commercial/306505410			
Рязань, проезд Окский, 7Б	83,0	80 000	11 566 https://www.cian.ru/rent/commercial/302156727			
Рязанский район, Дядьковское с/пос, с. Дядьково, улица Грачи, 54А/3	15,0	15 000	12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/300733490			
Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 2	16,0	15 840	11 880 https://www.cian.ru/rent/commercial/294925139			
Рязань, улица Крупской, 5к5	16,5	18 000	13 091 https://www.cian.ru/rent/commercial/306654331			
Рязань, улица Дзержинского, 68	18,0	18 000	12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/302543785			
Рязань, улица Полетаева, 33	15,0	20 000	16 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/302403610			
Рязань, Московское шоссе, 31А	21,0	21 000	12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/300141542			
Рязань, Вокзальная улица, 51А	33,0	25 000	9 091 https://www.cian.ru/rent/commercial/300589196			
Рязань, улица Попова, 3	25,0	25 000	12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/302401977			
Рязань, улица Пугачева, 15	40,0	25 000	7 500 https://www.cian.ru/rent/commercial/249770747			
Рязань, Интернациональная улица, 4	15,0	25 000	20 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/295220706			
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	30,0	27 000	10 800 https://www.cian.ru/rent/commercial/294500649			
Рязань, Московское шоссе, 31А	20,8	29 000	16 731 https://www.cian.ru/rent/commercial/305449420			
Рязань, Песочня тер., улица Зубковой, 26Г	35,0	30 000	10 286 https://www.cian.ru/rent/commercial/303862658			
Рязань, Быстрецкая улица, 12	20,0	30 000	18 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/266768936			
Рязань, Московское шоссе, 21	10,0	30 000	36 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/251263153			
Рязань, улица Семинарская, 33	92,0	34 400	4 487 https://www.cian.ru/rent/commercial/302276585			

40,0

24,0

18,0

60,0

61,0

55,0

72,5

82,0

71,0

Рязань, улица 4-я Линия, 66 Источник: Анализ Исполнителя

Рязань, улица Гагарина, 80

Рязань, улица Новоселов, 21А

Рязань, улица Кудрявцева, 42

Рязань, улица Бирюзова, 11

Рязань, Народный бульвар, 9

Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4

Рязань, Первомайский проспект, 64

Рязань, Московский р-н, проезд 2-й Мервинский, 4

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

10 500 https://www.cian.ru/rent/commercial/307063868

18 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/295409646

27 333 https://www.cian.ru/rent/commercial/302444125

8 820 https://www.cian.ru/rent/commercial/287950237

8 852 https://www.cian.ru/rent/commercial/302069114

9 818 https://www.cian.ru/rent/commercial/300589191

7 440 https://www.cian.ru/rent/commercial/273334517

7 317 https://www.cian.ru/rent/commercial/302895671

9 296 https://www.cian.ru/rent/commercial/306887397

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 (3/4)

Предложения по аренде торговых объектов в Рязанской области									
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год Источни						
Рязань, Татарская улица, 51/15	75,0	57 500	9 200 https://www.cian.ru/rent/commercial/30206910						
Рязань, Татарская улица, 51/15	78,0	58 500	9 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/29737141						
Рязань, Московский р-н, улица Новаторов, 2	50,0	60 000	14 400 https://www.cian.ru/rent/commercial/30091275						
Рязань, Куйбышевское шоссе, 15	70,0	70 000	12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/30616738						
Рязань, Соборная улица, 13	80,0	70 000	10 500 https://www.cian.ru/rent/commercial/29284293						
Рязань, улица Дзержинского, 8	74,0	75 000	12 162 https://www.cian.ru/rent/commercial/30479213						
Рязань, Московское шоссе, 31	25,0	80 000	38 400 https://www.cian.ru/rent/commercial/30573511						
Рязань, Первомайский проспект, 35	98,0	98 000	12 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/30253296						
Рыбновский район, Рыбное, улица Лесная, 41	980,0	500 000	6 122 https://www.cian.ru/rent/commercial/30479134						
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	100,0	73 500	8 820 https://www.cian.ru/rent/commercial/28477700						
Рязань, улица Ленина, 16	110,6	90 000	9 765 https://www.cian.ru/rent/commercial/30679108						
Рязань, Сенная улица, 2	129,0	96 750	9 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/29850161						
Рязань, Народный бульвар, 4А	250,0	96 500	4 632 https://www.cian.ru/rent/commercial/30299399						
Рязань, Сенная улица, 10	196,4	100 000	6 110 https://www.cian.ru/rent/commercial/30725616						
Рязань, Московский р-н, улица Костычева, 7к1	200,0	100 000	6 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/30708775						
Рязань, Октябрьская улица, 65	172,0	100 000	6 977 https://www.cian.ru/rent/commercial/30070798						
Рязань, Первомайский проспект, 66	100,0	110 000	13 200 https://www.cian.ru/rent/commercial/30231362						
Рязань, Октябрьская улица, 43	200,0	110 000	6 600 https://www.cian.ru/rent/commercial/27313475						
Рязань, Песочня тер., улица Советской Армии, 13	135,0	115 000	10 222 https://www.cian.ru/rent/commercial/30207111						
Рязань, Старореченская улица, 1к2	462,0	115 500	3 000 https://www.cian.ru/rent/commercial/25091032						
Рязань, Московский р-н, улица Костычева, 2к1	205,6	135 000	7 879 https://www.cian.ru/rent/commercial/30206910						
Рязань, Первомайский проспект, 57	234,0	150 000	7 692 https://www.cian.ru/rent/commercial/29205429						
Рязань, проезд Яблочкова, 6	396,0	286 000	8 667 https://www.cian.ru/rent/commercial/30087031						
Рязань, улица Гагарина, 75	170,0	400 000	28 235 https://www.cian.ru/rent/commercial/30346017						
Рязань, Окружная дорога, 185-й км, 2АлитВ	700,0	450 000	7 714 https://www.cian.ru/rent/commercial/30395047						
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	760,0	532 000	8 400 https://www.cian.ru/rent/commercial/30100865						
Рязань, Станкозаводская улица, 31	550,0	533 500	11 640 https://www.cian.ru/rent/commercial/29882771						
Рязань, М-5 Урал, 185-й км, с2А/4	2 000,0	600 000	3 600 https://www.cian.ru/rent/commercial/26203621						
Минимальное значение			3 000						

Максимальное значение Среднее значение

Источник:

Анализ Исполнителя

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

38 400

11 629

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 (4/4)

Предложения по аренде торговых объектов в Рязанской области и сопоставимых по численности населения и местоположению городах						
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	, Стоимость, руб./кв. м/год	Источник		
Рязань, ул. Новосёлов, 21А	2,5	10 000	48 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2.5_m_4210829688		
Рязань, Московское ш., 21	10,0	100 000	120 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premer_torgovaya_ploschad_10_m_2992169604		
Рязань, Московское ш., 21	6,3	35 000	67 200	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_premer_torgovaya_ploschad_6.25_m_3760104574		
Рязань, Московское ш., 65А	10,0	35 000	42 000	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_m5_moll_torgovaya_ploschad_10_m_2192185815		
Рязань, район Приокский, Октябрьская ул., 30/17	8,5	32 000	45 176	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8.5_m_3601231825		
Ярославль, ул. Победы, 41	9,0	60 000	80 000	https://www.avito.ru/yaroslavl/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_aura_torgovaya_ploschad_9_m_791937560		
Тула, ул. Марины Расковой, 14А	1,0	12 000	144 000	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_1_m_2726959982		
Коломна, ул. Октябрьской Революции, 362	10,0	80 000	96 000	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_10_m_4129842047		
Липецк, Советский, мкр. 11-й, ул. Космонавтов, 47/3	9,0	81 000	108 000	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/307294364/		
Минимальное значение			42 000			
Максимальное значение			144 000			
Среднее значение			83 375			

1сточник: Анализ Исполнителя

Содержание

	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	
▶ Общая методология оценки	35
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	41
 Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом 	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	49

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Общая методология оценки (1/6)

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

стороны не было

- 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 какиелибо 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 соботередание результать и представляет соботередание результать и представляет соботередание результать представляет соботе результать представляет соботередание результать представляет соботереда принуждения к совершению сделки в 628 с 627 ф 100 с 62 чЕф-либо

Financial Consulting

Group

Страница 35 из 129

Общая методология оценки (2/6)

- 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, ct. 3813; 2021, N 27, ct. 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 предприятильного диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9
 - определение износа и устареваний



Общая методология оценки (3/6)

- 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 = C3Y +
$$3B_{\text{OKC}}/33_{\text{OKC}} * \Pi_{\text{DeB}} * (1-N_{\text{Halk}}),$$

 $N_{\text{Halk}} = 1 - (1 - N_{\text{thus}})^* (1 - Y_{\text{thus}})^* (1 - Y_{\text{avou}}),$

где

РС – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

СЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

П_{лев} – прибыль предпринимателя

И_{нак} – накопленный износ объектов капитального строительства

И_{физ} – физический износ объектов капитального строительства

 $\mathsf{Y}_{\scriptscriptstyle\mathsf{dyh}}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

 ${\sf Y}_{\sf экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (СЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства (3B_{oкс}/33_{oкс})
 - 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_{лев})
 - 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 (И_{нак})
 - ▶ Накопленный износ общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ (И_{физ}) потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 37 из 129 Financial

Общая методология оценки (4/6)

- Функциональное устаревание (У_{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 (У_{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

Общая методология оценки (5/6)

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 построек. 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

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Общая методология оценки (6/6)

 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

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 40 из 129 Financial

Group

Обоснование применимости подходов к оценке

Обоснование применимости подходов к оценке

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

Обоснование применимости подходов к оценке справедливой стоимости Объекта оценки

- Затратный подход
 - В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
 - Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому Исполнитель принял решение не применять затратный подход
- Сравнительный подход
 - В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
 - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани»), Исполнитель не обнаружил в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода. Рынок торговой недвижимости г. Рязани не предполагает наличие в продаже больших торговых центров сопоставимых по физическо-техническим характеристикам с Объектом оценки

- Кроме того, Объект оценки представляет собой торговый комплекс (группу торговых помещений и вспомогательных объектов). Данный вид недвижимости при хороших перспективах развития бизнеса представляет большой интерес и для покупателей, и для возможных инвесторов. Справедливая стоимость торгового центра во многом зависит от перспектив дальнейшего развития бизнеса: чем выше потенциальная доходность, тем выше стоимость торгового центра. Поэтому основным подходом к оценке торгового центра является доходный подход. Поэтому Исполнитель принял решение не применять сравнительный подход
- Доходный подход
 - В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок торговой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Рязани»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для возможности изучить реестр арендаторов и договоров на соответствие рыночным реалиям
- Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов доходного подхода
- В рамках выбранного доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков

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

- В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения справедливой стоимости прав на земельные участки принято использовать сравнительный подход
- Выбор подходов для оценки земельного участка:
 - Проанализировав рынок недвижимости Рязанской области, Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для определения справедливой стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода
 - При определении справедливой стоимости с использованием методов доходного подхода достоверность результата оказывается на крайне низком уровне. Это связано с большим количеством допущений, которые необходимо вводить в отсутствии бизнес-плана для прогнозирования денежных потоков. Таким образом, для определения справедливой стоимости земельных участков, Исполнитель принял решение отказаться от истережая четем Дладох 23:09:2024 15:21) GMTa 03:00

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Group

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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 99 дней, т.к. Датой оценки является 22.09.2024 г. Таким образом, прогнозный период длится с 23.09.2024 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 валовый 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:

$$\Pi B \Pi = S \times C_{\circ}$$

где:

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

Прогноз уровня загрузки

- Объект оценки имеет общую площадь 27 184,4 кв. м. По данным Управляющей компании арендопригодная площадь составляет 15 049,99 кв. м, а арендуемая площадь 13 481,19 кв. м. Таким образом, фактическая вакансия составляет 10,42%
- ▶ 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 валовый 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 валовый доход складывается из сдачи в аренду помещений и торговых точек, рекламы и аренды паркинга. Действительный валовый доход от сдачи помещений в аренду принимался на основании фактических данных Управляющей компании по среднемесячному значению арендной платы, умноженное на 12 месяцев. Действительный валовый доход от сдачи помещений, островков и прочих мест в аренду учитывался с учетом фактической недозагрузки и составил 137 720 тыс. руб./год без НДС
- Доход от паркинга составил 16 036 руб./год без НДС
- Размер возмещаемых коммунальных платежей составил 42.484 тысо нДС 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 42 из 129

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), можно утверждать, что основной объем фактических арендных ставок соответствует рыночным реалиям (от 3 до 144 тыс. руб./кв. м/год с НДС). Фактический реестр арендаторов содержит несколько договоров, арендные ставки которых находятся вне диапазона хынроных 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 1 пол. 2024 г. составляют от 1,5 до 25 тыс. руб./кв. м/год без НДС. Т. к. Объект оценки располагается в г. Рязани. Исполнитель предполагает соответствие текущих операционных расходов по оцениваемому объекту нижней границе диапазона и рыночным реалиям

Определение величины эксплуатационных и коммунальных расходов

- Коммунальные услуги оцениваемого объекта являются частично возмещаемой величиной: арендаторы возмещают арендодателю 60% затрат на все коммунальные услуги. По данным Управляющей компании средние затраты на коммунальные услуги составляют 37 474 тыс. руб./год без НДС
- Эксплуатационные расходы принимались на основании фактических данных Управляющей компании и составили 25 112 тыс. руб./год без НДС

Определение величины налога на имущество

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

Определение величины земельного налога

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

Резерв на замещение

- ▶ К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные 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:

- ставка дисконтирования;
- период дисконтирования (соответствует периодичности капитального ремонта).
- Сумма ежегодных отчислений определяется по формуле:

$$P\Phi = SFF * Ka$$

где Кэ — стоимость короткоживущих элементов

Параметр	Значение
Площадь здания, кв. м	27 184,4
Затраты на ремонт, руб./кв. м *	7 600
Периодичность проведения капитального ремонта, лет * *	30
Ставка дисконтирования, %	16,00%
Фактор фонда возмещения	0,0326
Итого, руб./год без НДС	6 728 297

для сравнительного подхода», табл. 252, стр. 331

** www.baurum.ru

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 43 из 129

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

Источники: Анапиз Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджм	иент
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
Принятое значение	1,00%

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 (ДВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ДВД

Определение величины расходов на страхование

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

Расчет ставки дисконтирования

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

$$R_{\text{o}\text{o}}\!=R_{\text{б.р.}}+R_{\text{p}}+R_{\text{н.л.}}+R_{\text{и.м.}}$$
 ,

где:

- R_{об} - общий коэффициент дисконтирования

R_{б.р.} – безрисковая ставка дохода

R_р – премия за специфический риск

R_{н.л.} – премия за низкую ликвидность

R_{и.м.} – премия за инвестиционный менеджмент

- Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании кривой бескупонной доходности облигаций сроком обращения 10 лет, принять за уровень безрисковой ставки значение среднемесячной доходности за последние 36 месяцев до даты оценки, средняя доходность в год по ним составила 10,88%
- 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%
- Ремия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамкае да нерез диалек до 93 2074 № 12 03:09 с тинионный менеджмент была принята на уровне Страница 44 из 129

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/5)

Расчет ставки капитализа	ции	
Элемент		Значение
Безрисковая ставка дохода		10,88%
Премия за специфический рис	К	0,25%
Премия за низкую ликвидность)	5,44%
Премия за инвестиционный ме	неджмент	1,00%
Ставка дисконтирования		17,57%
Долгосрочный темп роста	Cuanh	4,0%
Норма возврата, %	Graph	0,000021827%
Ставка капитализации		13,57%
Источники: Анализ Исполнителя		

Text / Graph

Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{\text{возв}} = \frac{R}{(1+R)^k-1}$$

где:

- R_{возв} норма возврата капитала
- R ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
 k оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan) срок службы здания равен 100 лет. Фактический возраст здания 16 лет (2024 год 2008 год). Соответственно, оставшийся срок равен 84 года (100 лет 16 лет)
- ▶ 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:

$$R_{H.J.} = R_{6.p} * T_{9KCI.} / 12$$

где:

- R_{н.п.} премия за низкую ликвидность
- Т_{эксп.} период экспозиции объекта на рынке
- В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) и принят на уровне 6 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,44%

Определение долгосрочного темпа роста

 Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2027 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

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%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 13,57% соответствует рыночным реалиям
- 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

 Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

631 300 000 руб., без 1628е:474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 45 из 129

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (5/5)

Расчет справедливой стоимости доходным подхо	одом						
Параметр	Годовое значение	23.09.2024- 31.12.2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Действительный валовый доход, руб./год, без НДС	176 241 387	47 802 458	183 291 043	190 622 685	198 247 593	206 177 496	214 424 595
Арендные платежи (постоянная часть)	137 720 392	37 354 298	143 229 208	148 958 376	154 916 711	161 113 379	167 557 914
Возмещение коммунальных услуг (переменная часть)	22 484 944	6 098 656	23 384 342	24 319 716	25 292 505	26 304 205	27 356 373
Доход от паркинга	16 036 051	4 349 504	16 677 493	17 344 593	18 038 377	18 759 912	19 510 308
Операционные расходы, руб./год без НДС	99 550 563	27 001 386	102 401 986	105 367 465	108 451 563	111 659 026	114 994 787
Эксплуатационные расходы	25 112 483	6 811 331	26 116 983	27 161 662	28 248 129	29 378 054	30 553 176
Коммунальные расходы	37 474 907	10 164 427	38 973 903	40 532 859	42 154 174	43 840 341	45 593 954
Налог на имущество (помещения)	27 780 190	7 534 901	27 780 190	27 780 190	27 780 190	27 780 190	27 780 190
Земельный налог	484 815	131 498	484 815	484 815	484 815	484 815	484 815
Резерв на замещение	6 712 827	1 820 739	6 981 340	7 260 593	7 551 017	7 853 058	8 167 180
Страхование	222 928	60 465	231 845	241 119	250 764	260 794	271 226
Вознаграждение управляющей компании	1 762 414	478 025	1 832 910	1 906 227	1 982 476	2 061 775	2 144 246
Чистый операционный доход, руб/год, без НДС		20 801 073	80 889 057	85 255 220	89 796 030	94 518 470	99 429 808
Ставка дисконтирования,%		17,57%	17,57%	17,57%	17,57%	17,57%	17,57%
Ставка капитализации, %							13,6%
Период дисконтирования		0,14	0,77	1,77	2,77	3,77	4,27
Фактор текущей стоимости		0,9783	0,8826	0,7507	0,6385	0,5431	0,5008
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		20 349 364	71 394 725	64 001 416	57 334 759	51 329 826	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							264 410 091
Выручка от продажи в постпрогнозный период, руб.							732 552 520
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							366 891 795
Справедливая стоимость, руб. без НДС							631 300 000

Источник: Анализ Исполнителя



Содержание

	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	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
 Результаты оценки справедливой стоимости 	48
Припожения	40

Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результ	гатов		
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Bec	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	не применялся	-	
Доходный	631 300 000	1,0	
Итоговая справедливая	стоимость, руб. без НДС		631 300 000

Источники: Анализ Исполнителя

оппирой стоимости		
едливои стоимости		
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. без НДС / НДС не обл.
62:29:0080010:184	1 473,3	30 792 800
62:29:0080010:185	307,4	6 424 800
62:29:0080010:186	6 418,8	134 156 700
62:29:0080010:188	1 606,6	33 578 900
62:29:0080010:189	1 011,2	21 134 700
62:29:0080010:298	382,0	7 984 000
62:29:0080010:297	811,0	16 950 400
62:29:0080010:300	607,4	12 695 000
62:29:0080010:299	1 510,4	31 568 300
62:29:0080010:301	13 056,3	272 884 400
МВ	27 184,4	568 170 000
62:29:0080010:32	7 412,0	51 744 000
62:29:0080010:25	315,0	2 199 000
62:29:0080010:8	1 316,0	9 187 000
М	9 043,0	63 130 000
		631 300 000
	62:29:0080010:184 62:29:0080010:185 62:29:0080010:186 62:29:0080010:188 62:29:0080010:189 62:29:0080010:298 62:29:0080010:297 62:29:0080010:300 62:29:0080010:301	Кадастровый номер Площадь, кв. м 62:29:0080010:184 1 473,3 62:29:0080010:185 307,4 62:29:0080010:186 6 418,8 62:29:0080010:188 1 606,6 62:29:0080010:189 1 011,2 62:29:0080010:298 382,0 62:29:0080010:297 811,0 62:29:0080010:300 607,4 62:29:0080010:299 1 510,4 62:29:0080010:301 13 056,3 9M 27 184,4 62:29:0080010:32 7 412,0 62:29:0080010:8 1 316,0

Результаты оценки справедливой стоимости

- В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного подхода
- Исполнителем был обоснован отказ от использования затратного и сравнительного подходов к оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества (см. подраздел «Обоснование применимости подходов к оценке» раздела «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке» настоящего Отчета)
- Поскольку в рамках расчета справедливой стоимости Объекта оценки использовался лишь доходный подход, который учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить ему вес в единицу, в рамках согласования результатов. Результаты согласования приведены в таблице
- Величина справедливой стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости определялась как произведение доли стоимости, приходящейся на земельный участок, на общую сумму справедливой стоимости единого объекта недвижимости. Доля стоимости земельного участка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-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:

631 300 000 руб., без НДС.

Содержание

	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	34
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	47
Приложения	
1. Полисы страхования ответственности	50
2. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	51
3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	52
4. Фотографии объекта оценки	53
5. Дополнительные материалы и расчеты	55
6. Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	58

Полисы страхования ответственности

ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕН	ЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО НИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
	одтваридения условий Догреора стракования NHO	CENTERTAL PROPERTY OF	
	н с «Повалами страхования грофессионально		
O As 2008 a service of minimum	ися его нестъемленой частью. Подласывая насту	e oracionamento again	присок, утвереданням страноварном
W.11-2012 F., Ratiopean minimum	ими и обигуется выполнять. В стучки, исли какое	crafts at emphasical care	remaining recognitions, 410 notified highers in
	ную ситу мнеют положения настоящего Договор		amen a transmission of the company of the company
TPAXOBILING	АО «АльфиСтраковичи»		
en seneral contract c	Poppisions Depopular, 115182, r. Moose, yr.	Maforowa p. 31, cm. fi	
	WHH 7713056834, KITTI 772501001	percussion and with	
	pit 40701510901300000355 a AO «Aruda Saw	0.	
	r. Mossey, vic 301018102000000000563.		
	GMX 044525593.		
СТРАКОВАТЕЛЬ	000 "30 CH ДЖИ"		
	101000, г. Моския, ул. Покровка, д. 1/13/6 стр.	2, плик 3 пом. ком. /офис	M/Sr
	VBH 7701910485 / KTIT 770101001		
DACTPAXOBAHHAR	Профиссиональная деятильногы согруднию		
деятельность	объектов оценки рыночной или иной, предуок		
	Согрудниками Страховителя прионаются оце деятельности которыя не приостановлено, со		
	29.07.1998 r. Nr 135-43 x O5 quevo vigil peste.		
	датотнениему! пытотняющее работу в трер		
	основания трудового доготоры, закажнения с		Commence of the conference of
срок действия	Настояция Договои аступает в сили с 00 ча	сое 00 минут 1 жевине 2	\$23 r. + pakutoyet no 23 часа 59 минут
ZOFOBOPA	31 ppsatige 2024 r. schowterum.		
РЕТРОАКТИВНЫЙ	Регрозитенный период услоновлен то кастон	цему Договору с 1 живир	±2023 t.
период			
CTPAXOBAR CYMMA.	Страхован суные составляет: 100 000 000.0		
THEORIE	Пемет ответственности на один страковой		
ответственности.	Линит ответственности по возмицению		
	глучини, произошийшим и тичения ороли й	encouerne waroucosmoo Tio	воеоря, составляет туть от стряноеся
OPAHIINSA	Франциза не установлена (отпулствует)		
OST-OCT CTPANDBAHRE	Объектом страхования интеготок на	SMITH CONTRACT STATE	OCHEN-THE INVESTMENT COMMANDE
Desert CIPANDONINA	имущественные интересы Страковатити, так		
	вреда умущественным интересам Выгодопри		
	проведения оцининтри осуществления Засто	ахованной доктипниот	Бі раском наступлення ответственности
	за гричениями преда умуществанным интер-		
	Федерального закона, федеральных стана	DECTOR GARNIN, FRANCE NO	риалиных правовых актив Российскої
	Форерации в области оценочной деятельн		
	нозначания негредандочных судебных		
	трабованение (исхоми, протаконяне) о возн		утлине: стветственности, за причинени
СТРАХОВОЙ РИСК	есторого застракован по договору стрековани	DIL.	The second secon
CINANDRON PACK	Страновым реском по настоящему Догос требования) о возміщиреня архіда, причинан-	sopy sensemps apequate	resse Cipacosorene riperense (inco
	А) нарушения Страхоначения дочаков	cus sharped refine lands	доприовратателний и редупатата
	датальности. 5) причинения оридо мир	ter chowethere orders	that onyunctures and a recommend
	осуществления Застранованной деятельност		managed and a position of
	- гратамам (ист. гробования) о возмещения		отелом ообровольно с предварительног
	сотпосні Страковідина или вступивани в сил		The second secon
	- действие / беодействие Страхователя (Заст	DENOMBHOTO TRIUS! TOWER	нием причинения вреда, имело место с
	живаря 2023 г. по 31 декабря 2024 г. (обе дип	и жито ответью);	
	- навестая наличия премой приченно-опедстя	явь, удили нежер йоннов	танем / беодойствием Стракователя гр
	осуществляния Застранованной дветельност	и, и вредом, о осомещен	ен которого продъласном прегочане;
	- требование о возмащении врада (иом.	тратензач), причиниения	о двеним событием, этереме зачетина
	постращений сторокой (Выгодоприобретич		
WATER CO.	далы визочительно) н/или не пооднее 3 и (тр	ех лет с даты окончания	настоящего Договоро.
TEPPUTOPWS	Российская Федерация,		NOW YOU
CTPAXOBAHMR CTPAXOBATE/Ib:	1 20	РАХОВШИК	
000 "34 CH THM.) "АльфаСтрахование"	100 1000
and or so How	a Mil		Billion and thought Call
8.90	t-control		India to
8.07	1 4 7 8 7 (3)		The state of the s
11/	The state of the s		
в лиця Тонерального ди		Nep Pyrosopyrers are to	ин Асталіфистрантванны (Vighoscus
в лица Гонеральных ди- действующего на собъемени	Yerana Dept.	гиональный центр Родов	Stress et & Enths Property and Knight protection
в лици Понеральных ди действующих на обходим	SYCTIMA DE	гиональный центр/Серог	ра и тильци, пратовании (удокасно раже вы блокупратирие смебриског заселения, разелителейству — Бранског струкцита на пожадения Домеренности (

	ВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИ		СТРАХОВАНИЕ СТРАХОВАНИЕ		
r. Moceaa			12 geveten 2022 r.		
Наспояврей Полис выда он является, в дейст утвереденными Стракс Стракователь подтверх	вуют в соответствии с «Правила» вщиком 02.11.2015 г., которые явл цает, что толучил Правила странова	ни страхования п яются его неотью ния, сонакомпен с	6/19/7/5/4085/22, нестъемлемой частью которог рофессоональной ответственного корекцияса- меной частно. Подлисьевая нестояще Догово- ими и объедутся выполнея. В случае, если высо- ння, правилущественную силу инвест положени		
СТРАХОВЩИК .	АС «АльфаСтраковремо» Российская Федероция, 115162, г. Мосика, ул. Шаболовна, д. 31, стр. Б. иНН 771305834, КПП 777291001 р.с. 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банко, г. Мосика, ий: 3195181020000000933. БИК 04420580				
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оцинцик Сипников Артом Дмитр Адрес регистрации или ИНН: 50511				
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			завленняя на установление в отношении объекто изыными спандартими оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА		с 00 часов 00 менут	1 мнвари 2023 г. и действует по 23 часа 59 мину		
СТРАХОВАЯ СУММА. ГИМИТЫ	Страковая сумна составляет: 101 Лимит стветственности на один стр	000 000.00 руб. (С раховой спучай не	то один миллион рублей 00 колоск) установлен (сгоутствует)		
ответственности.	Пимит ответственности по возмещенно судебных и иных расходов Страхователя по всем страховая случаем, произовандым в теченно срока рействия настоящего Договора, составляет 10% от страхово- сумям.				
ФРАНШИЗА	Францара не установлена (отсутот	myst)			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	оценцика (Страхователя) то обка заключившему договор на провер риском возначновения негредам заявляеными ему требованиями	втельствам, вознак дение оценки, и () фенных судебных (исками, претана	пересы, связанные с. А) риском спектопенност вкомум вспедствие пречинения умербе заколиче ини) третыми лицам (Выгодоприобреталелия), 8 и инных ресидора Страковалеги, в саком имми) о коминацении вреда, диск наступлени		
СТРАХОВОЙ РИСК	(бездействиям) оценцика в резу- стандругов и грамал оценовую- стандругов и пеном которой жалил- при условем, что: - действие / бездействие / оцинбил- от 1 январе 2023 г. по 31 декебре 2/ - навостся жалинае прямой при-ине- и вредом, о возмещения которого- - тробование о возмещения вреда / пострадавший стероной в тече Российской Андарации.	уему Договору на притате нарушения й деятельности, у се оценция на мом и врушения Страха роз г., в-спедственной сви предтивлены прета усом, претанаму, п	штегри рых приченения удерба действения требоваем фодералиных стандартся оцен- истановления сморегутноумной организация ент приченения удерба; сеателя, повпекцие приченения вреда, произоци как между действиям / бездействиям Страновития как между действиям / бездействиям Страновития		
TEPPUTOPUR CTPAXORAHUR			рия, на которой осуществляется дастраксваени которой может быть причинен кред гретьки лица		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	CT	РАХОВЩИК: «АльфаСтрахова	HARD THE OWNER OF THE OWNER OWN		
Ситников Артем Дмит	(Mi sor	освоеский региона имерческого ветственности) бу	тала диский АО «АльфаСтрахования определения профессионный в поебуправления страхования Прежещия страхования инскиото Ивана Владимировича, действующег вмести № 5431/22N от 28 мелля 2922 г.		

ПОЛИС №0991R/776/40862/22

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00

Страница 50 из 129 Financial

Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО





пр-т Вернадокого, д ВА test: +7 (495) 604 4170 danc: +7(495) 604 41.69

OKI10:79445739 OFFH 1057768846002 WHH. 7706598106 KTIT: 772901008

№ 1339 or 12.03.2024

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срек действия	Основание аннулирования, дата и вомер протокола	Прадление
034640 -1	09.12.2022	Оцень а недвижнымости	Федеральное болжетное учреждение "Федеральный ресурсимй центр по организации подготовки управленческих кадров"	09.12.2022- 09.12.2025		
016846 -I	29.03.2019	Опенка недвижимости	Федеральное боджетное учрежление "Федеральный ресурской 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













Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности





Фотографии объекта оценки (1/2)

Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



ница-53 из 129 \ Financial Consulting Group

53

Фотографии объекта оценки (2/2)

Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Дополнительные материалы и расчеты (1/3)

https://statrielt.ru/statistika-ryrika/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3530-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhi-

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2024 года

Company of the state of the sta

- Такончения дрям разних просит пределям (сроки линикумости, проси вестранция), коммертелям одника и полицений се местыли).

Пасчат СтатРанат на конска актуальных рымочных дажных за истанций каортал

***	Objects representative	N. Company	The second second	Canada include to PRY		The personners *	
	OCCUPATION PROGRAMMACTO	rancon ignores	negative riperents	Catalan and an extent	A revene	B-reymon	B-quyen
	Street or plantage or party and the street						
1	Признатуру техниций удиний и полициями	6	19	-0	10	91	14
2	Согладована одения и плинициния ответичнавания	2	14			. 1	
3	Ситеровир здания и помещение наприливанные	- 2	-10		7	. 9	10
4	Гирания и парамныя наизтическу (на непорым пропами изти изтическу негомента)	3	75	7			
9	Выстроноводимых здания и сомещения римпераж <mark>аниях вариа-ения</mark>	- 4	12	,			
	Жолидипонния - эдочня и помещения с тептовостицией и в эконургатым обхоруювателя.	5	- 1				
7	Артонопривотично стращем и спистомник (АВС)	F. 1	.98	13	10	14	14
8	Hopirollaria	11	39	11	16	18	33
10)	Сельновозийственные зделок и сооружения информурации для примендуатая применей и гараменой парадаблим напьеновляйственный архупции для оправляюще ватьствен операть применей и парамераменции сельной и пореждений и и применей действенным на манальным учествен операторующей действенным напаменей.		20	10	- 6	10	- 9
10	Складовна вовливаны (кажен и соорушным кападовит, админитерительного выподовить навижными, распотиванным не вечельного родитие объединенным объединенным опирации интемеренами комперенациими, предовленые совметного		55		100	190	***
0.	Примонодительные комплексы (зданий и сладучений процендурований, адринистратическу драгоступност	4.	23	14	- 92	- 63	17
13	Сепцияранняй отвенныя вомнивенцы (ченитывые упуды», цанно и сопрушения сепцияльного, административного и волимительного назывными продовженые совенства;		36	16	146	16.	10
	Officeration of the control of the c						
13	Админестративные фифисиnal принцамии и админ		288		90		10
14	Коммунитация объекция долого и принцирова		- 17	**		16	13
95.	Лабораторные в научно-исследовательских учреждений одини и понещения сапилальные цанки, есе памилинация:	. 5	- 17	10		10	1.3
19	Торговым и развинентельные драгим и помещений (капитальные)	- 2	11				
67	Общественного битания (примя и болециями нафи. (половым респорямов)	3	- 91				
18	Гастинацы, отого (сатотольные адмент) в городоской састройна	- 1	10				
10	Planyingsonnesia ractionaliga, auditaria		. 10	- 1			-7
26	Бесы отдыем, симитерия	- 8	- 0			. 5	- 11
31	Administrator (sintertofureer (gareet)	4	-11	7		F	
22	Актисаривоные у автеринентные принят и помиционт	3	1	1			
	Remove province Upone						
29	Вотольные, техератирные, контрольно-прокусыми кулеты, эчестные сопружение, градарие и другое «бысты надамизациям вспоможения»			по сроком здений понавления			

Примечатыя

^{1.} Cooks ripogative integratives integrative or operative an integrative and i

При достаточным аргументировании о обосновании заинтересованных открои сделих прох (мизидичеты може! быть составование приня? в предвлях.

Дополнительные материалы и расчеты (2/3)

Справочник оценцика 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 плошади

Nº	Категория городов	Среднее значение	Расширенн	ый 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%	01H9,4%	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

Nº	Категория городов	Среднее значение	Расширенн	ый 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%

93

000



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)

@ m/m	Город/ Класс	A	В	С
1	Москва*			
11	Офисные помещения:			
0.	Операционные расходы	10068	7520	5410
3	Эксплуатационные расмоды	6728	5385	3426
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10834	9078	6790
13	Эксплуатационные расмоды	7630	5984	4698
1.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3942	3634	2694
	Эксплуатационные расходы	2910	2480	1810
2	Санкт Петербург			
2.1.	Офисные помещения		3	
- 0	Операционные расходы	8442	7058	4680
2.2.	Торговые помещения		2	
	Операционные расходы	9105	7390	5859
2.3.	Производственно – складские помещения	8		
- 0	Операционные расходы	2855	2542	1848
- 0	Эксплуатационные расходы	2192	1922	1265
3	Московская область	4.		
3.1.	Производственно – складские помещения	90.		
17	Операционные расходы	2220-3410	1790 - 3008	1280 - 2410

^{*} Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12-15% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

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

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

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

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 56 из 129

Financial Consulting Group Справочник оценщика ведвижимости-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 педвижимости на активном рынке

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

РК) и помещения в них . Торговые площади	AKT	ивный рын	DК
	Среднее	0-100000000	ренный рвал
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

Nº	Категория городов	Среднее значение	Расшире интер	
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. Стритритей

Nº	Категория городов	Среднее значение	Расшир инте	
1	Москва	0,80	0,69	0,90
20	Санкт-Петербург	0,75	0,65	0,86
5 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

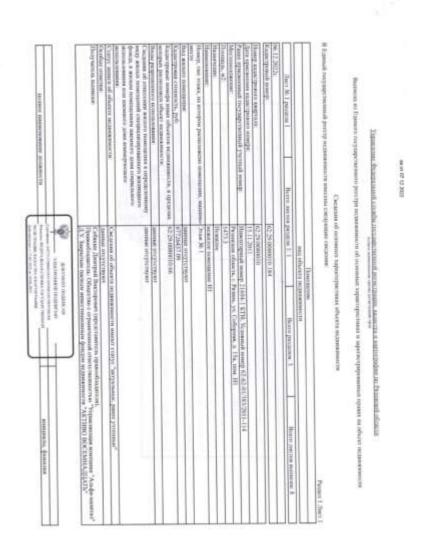
39

117

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (1/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

The control of control persons
Пост № 1 расция 2 Него постоя (С.12.1002). Правопобладатия (правопобладатизм) Правопобладатизм (правопобладатизм) Правопобла
Пост № 1 раздата 2 Него постоя (д. 2.1002). Правосбодатель (правосбольтенні) Правосбодатель (правосбольтенні) Правосбодатель (правосбольтенні) Правосбодатель (правосбольтенні) Правосбодатель (правосбольтенні) Правосбодатель (правосбольтенні) Правосбольтення (правосбольтення (правосбольтення (правосбольтення правосбольтення (правосбольтення (правосбольтення) (правосбольтення (правосбольт
Правилей ментр. Правилейскаятель, (праволобавденный регистрации правилей ментр. Выд, неветр, акта з время пододжую ментей регистрации правиле об одуществления тем унирестепный регистрации правиле пододжую ментей регистрации правиления прав
Пост № 1 расция 2 Него постоя (С.12.1002). Правопобладатиль (правопобладатиль): Правопобладатиль (правопо
Пост № 1 рация 2 Посто меня разда (д. 2002). Правообощитель (правообощитель) (д. 2002). Правообощитель (правообощитель) (д. 2002). Выд, ненетр, авта х время посумуютельной регистриция (д. 2002). Выд, ненетр, авта х время посумуютельной регистриция (д. 2002). Приметриция свужну, прав, четран-основ право буд приметриция (д. 2002). Отращены приметрация приметриция (д. 2002). Отращены приметрация (д. 2002). Отращены прим
Пост № 1 рация 2 Посто вести разда (д. 2020). Правообощителя, продолжбидателя (д. 2020). Правообощителя, продолжбидателя (д. 2020). Выда, ненегр, дата з ареня посударственной репястриция (д. 2020). Выда, ненегр, дата з ареня посударственной репястриция (д. 2020). Применной одущественной передорживаний (д. 2020). Треня примене посударственной регистриция (д. 2020). Треня примене применения (д. 2020). Треня применения применения (д. 2020). Треня применения (д. 2020).
Пост № 1 рация 2 Посто вести резли Датеринай выер Правообоцитета, (правообидатель) Правообоцитета, (правообидатель) Правообоцитета, (правообидатель) Правообоцитета, (правообидатель) Правообоцитета, право, отраженией регистриция Сидение об одгаст право, отраженией регистриция Датерине об одгаст право, отраженией регистриция Датерине об одгаст право ображенией регистриция Датерине об одгаст правообили объеми веременного выпра правост правоображенией регистриция Датерине ображенией объеми отраженией регистриция Датерине ображенией объеми отраженией регистриция Датерине ображенией объеми отраженией регистриция Датерине ображенией ображенией объеми объеми ображенией ображенией объеми объем
Пост № 1 рация 2 Посто места регола регола (С. 2)
There by I parties 2. Heart means parties 1.12 No. 21. Chamber of courses toponordina arrival: 1.2 No. 22
There by 1 parties 2 Heats metric parties 2. Note to metric parties 2. The parties parties 2. The parties parties 2. The parties of the parti
Пост № 1 рация 2 Посто восто раздо да 22 Могто восто восто да 22 Могто восто
There by I parties 2 Heart merina parameter (12.2002). All foreign and message (12.2002). Chamericonstrum (quantificational) Chamericon
The 16 I parties 2 Herry second parties (12.1023). Chance and south (10.1024). Chance for the parties (10.1024) (10.1024). Data south, and a specia (10.5) Aprimetrical potentionaries. 2.1
There (6.1 parameter 2 There is no true process (1.1 (10.2)). Appropriate many (1.2 (10.2)). Opening for a parameter (1.2 (10.2)). (1.1 (10.2)).
Proceedings Process
Proceedings: Proceedings: Procedings: Proceedings: Proceedings: Proceedings: Proceedings: Procedings: Procedin
Theoretical 2 Heavy decision 2.3 Heavy decision 2.3 Heavy decision 2.3 Heavy decision 3.
Remodel with a state of the sta
Township week

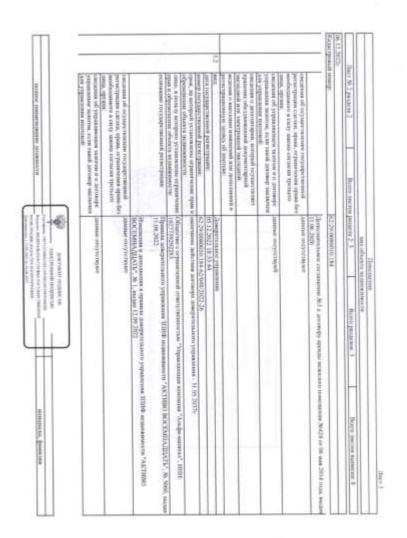


Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 58 из 129

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (2/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1

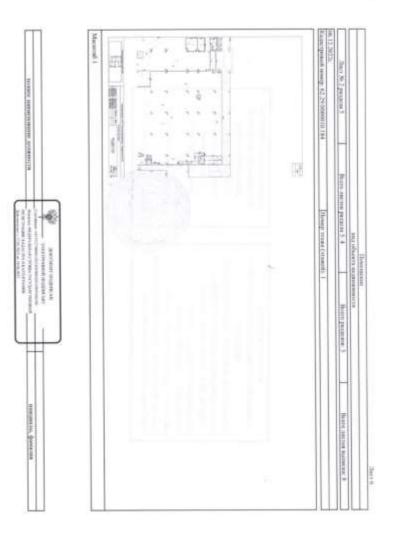


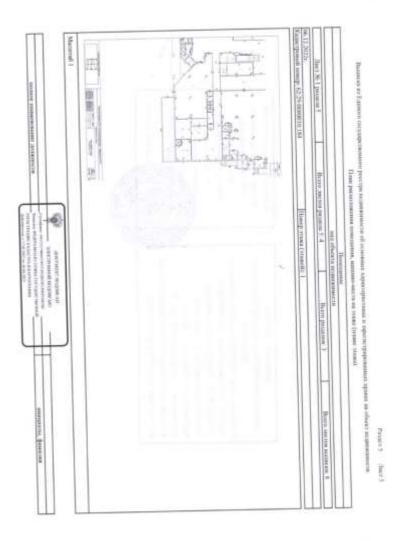


Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 59 из 129



Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1



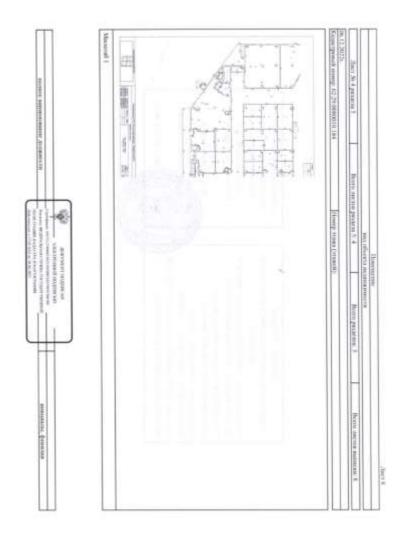


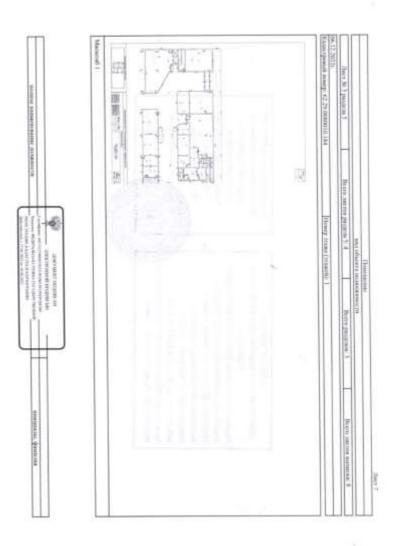
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 60 из 129



Group

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н1



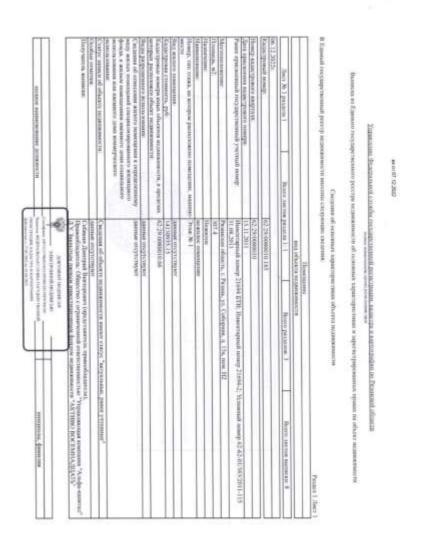


Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Стоаница 61 из 129

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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

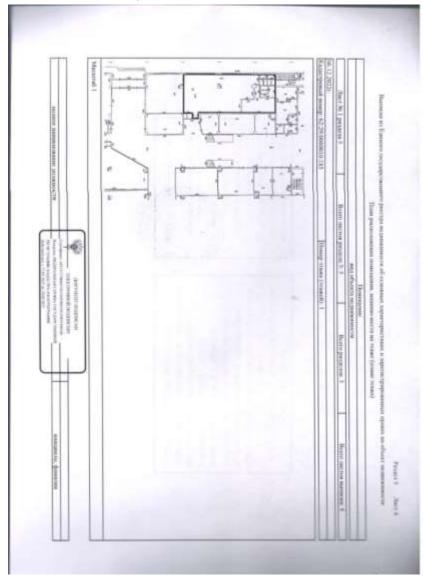
П	1	_						_			100	-	12	=	Ī			П	П	1
ACCORDANCE SALES MANAGEMENT ACCOUNTS		сведствия об учениками институт детемфе учением электор, остат памей детемфе мастичена ученуемым электориями институт	съсдане об осуществления госущественняй резистрация сурква, прим, приметим примет инфиционто в посу запим составни примето мим, органи		sectionaries (no Conformation personalism	ments in representation of present and presentation of the present	финанции убыта истиональной избан	DESMIT FORTING WHITE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSON OF	дата пескарустилней регистрации	1.5	Отраничения прав и образонами объекта издисвенникти	Сисания об осуществення посуществення регистрации сроки, прим, стрымуства прим без небосращем и спор месям сагнасти примето жим органа.	дил, жинер, дата и време государствопной рагнетрации приве	Принсобладатель (принсобладатель)		Company of the same of the sam	l	January St. Lancard 2		2000 CONC. C
		administration designations against a	a continue specialis		perserpation.	1000	CONTROL OF THE PERSON NAMED IN	MC754448E	TENNES.		идроски интрименения	он приного жив.		000				Всего листом решлен 2-2		A THE SECOND SEC
	6	3401845	present	Macag	Elpresses J	OS10714290283	meann	62.29.80	05.11.50	Nathault.		- 0	200	2 2		00165-59		Designation of		Chepris
Season additional colours and	de welche protekten.	MARINAC (FEDYTER) NO.	Seesan technical	Высороди и доколодия в прилом деверественно управление ШИФ верительность «АСПИО воссудено ДПОТ», «В. 1. весьме 17 го 2022	Прияти доверетскиот управатив ППРФ веденативств "АКТИВО ВОСБИПАДЦАТЬ", № 5000, вызат 11 ик 2022	Объргам с ограниченной ответственностью. "Украничении изилинии." Альфа-эпектал", ИНН 1027739290200	дов, на колодий установали и доветнике прав в опистание действив дествере прверегование управление - 3 гл. 2017 Орожниции объекта недакомители	62.29 ((KRSH)) () (85.42 (KRS)(02-36	DE 12.2022 E-33.44	The State of the Party of the P		данные энсутильские	COLUM JATHAM CORCHETORICA 62-29 (8780019) 185-62-048/2022-35 65 12-2022 18-31/44	Надаснані вевостиреннями тися Зафилоги пасного нев'єгнароваєте факца педановлянете "АКТИНО ВОСТАВИЛДЕДАТЬ"		62 9 000000 0 189		2.2 Book paragraph 3	Widomacontrol barrent for	Онівнія в зарепитрірнянням прави
entremed Intratainen				ANTENNA MINO OFFICE STREET,	VIIVED ORDER, 412	ans specy, someone and	10,000,0010							more presentation of the second comments of t				Busio,mi		
Delig 1868				ORIUNY, 423	JIII/ATV', 86 5000, suca	service, plant								ALTERNATURE IN				BERTO CHESTER BASEROON B		



Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 62 из 129

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (6/71)

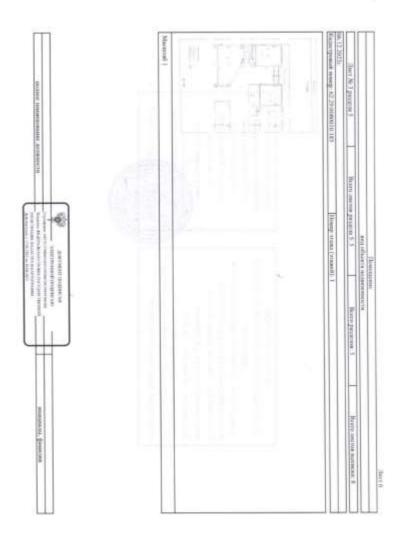
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2

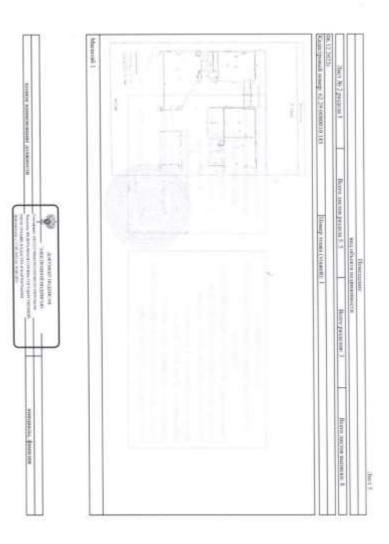




Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 63 из 129

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2



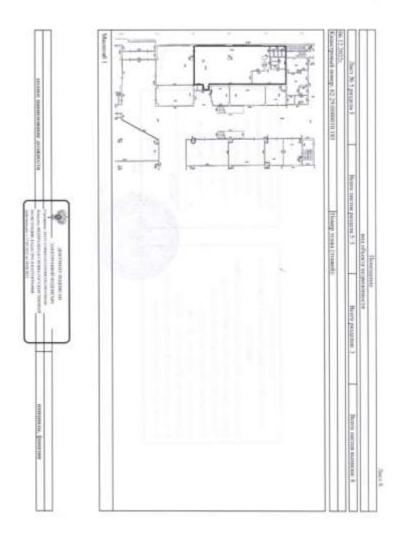


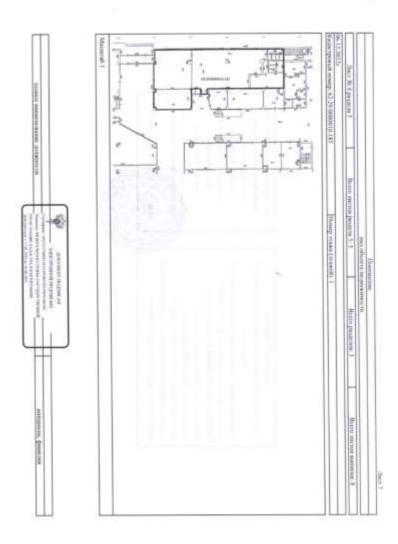
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 64 из 129



Group

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н2





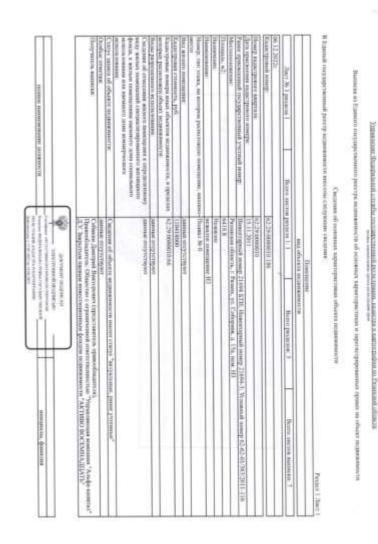
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 65 из 129

Group

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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н3

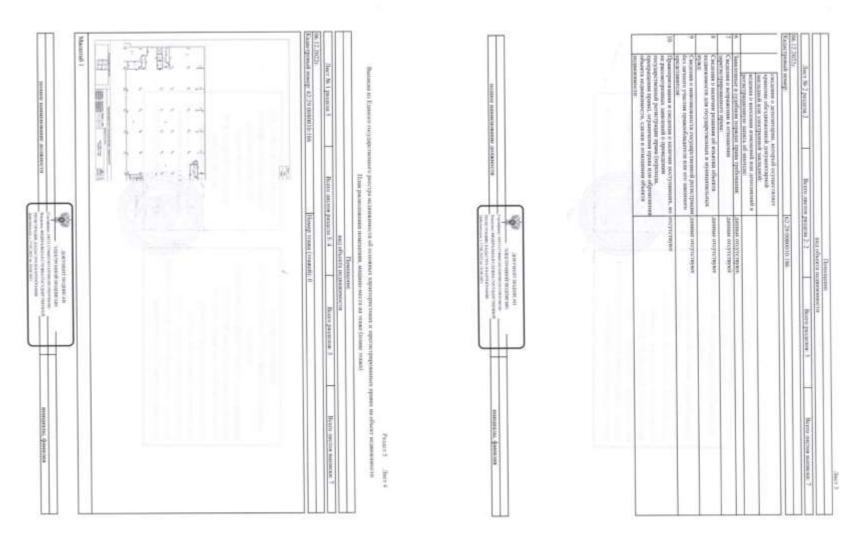
П	7							_			ija.	- +	14	Ŧ	[Aug	198.12		П	7
THE PERSON NAMED OF PERSONS ASSESSED.		сидини об управления захоря в с этоворе управления заходя, ясля заме этомер виси-чен для управлени изгления	достичник об поучавствення госурарственняй регистрации сасода, преве, ограничания права без всебодивного в сму макна пятикая тризьяти вида, кум эни.		оснявания системенняй регистрации	прав и образовник общин вспеками и принямент	срок, на музувай установлены приничения	manufactured greatest Medicine distort	SECURITY SEC	5.1 862	Оправления при и ображивания обмень нерожение от	Салдания об осущнетамення поущнествення регострация сдейка, арам, ограничаска врама без вребощимит в силу шимо сестаму групнето иму примати.	Выд, макер, дата и время посударственный регистрации приме:	Принтоблиции (принтоблиции)	Carac Season move.	8. TZ 2022)	Days No. 1 persons Z. Ricero		
11	-6	_	8	NO NO		1	ono a mala	63	00	100	HOUSE		21	-			Restricted powers 2, 2		0
Remark did play and a control of the	Anthropograms (and anthropograms)	gardaan entyrichigan	MARINE OTROPIC TRANSP	Нькенских и антилистия в правило довержительний управление 3/1110 недважжение "АКТИНО НОСЕМИАЛИДИТЬ". № 1, выдам 12.00-2002	Приняль доверительного украновного МПФ недакционесте: "АКТИВО ВОСТИПАДИДАТЬ", не эква, выни- 17 ли, 2022	Objection companyments control testing const. Typecamerica marries vi Ariobi estimato.	обранивний объекта везанавание першиниве прав в околения дибетная дитоворя доверженными учравними - эт го до т Обранивний объекта везанаваниета:	62 (28-100000) 0.186-02-948/2022-38	05.12.2022 18.33-44	ADDITIONAL STEER MAINT		Jamestac orcyncregers	Ofcase Joseph B (000) 189-62 (68) 2022-29 (0):12 2022 (8:1):44	Зальным висстипациям пет запратного питаную обществуванного фокта вствижноств "АКТИВО ВОСТИПАЦИДАТЬ"	A 100 STATE OF THE PROPERTY OF	THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH	and 2:2	SECTION SECTIONS SERVICES	Съедина о хорени строровияния африка
манадальнай финализ				CHILLY, ACMORPHISM DIST.	ACTION AND ADDRESS OF THE PARTY	THE CHARGE SOUND IN THE COLUMN TH	31053070							о подментальность фонта истичения			100000000000000000000000000000000000000		



Страница 66 из 129 Financial

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

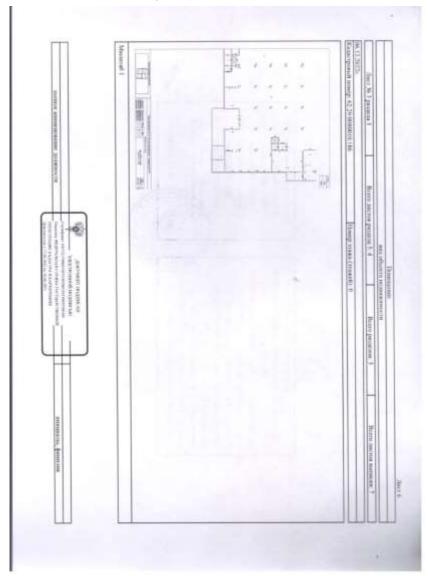
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н3

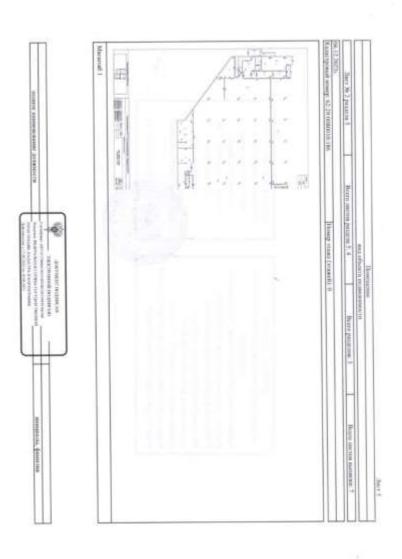


Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 67 из 129

Group

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н3

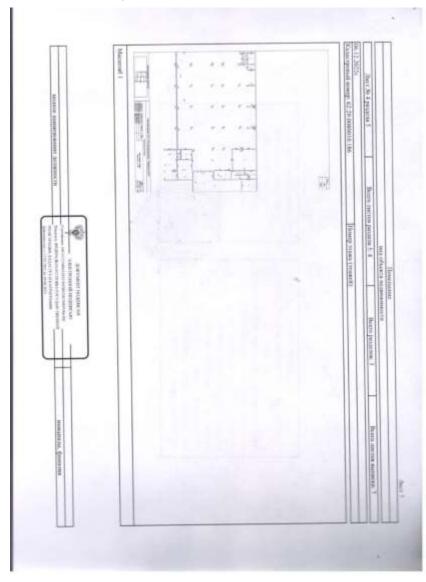




Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 68 из 129

ница 68 из 129 Financial Consulting Group

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н3



Group

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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

П	_									-8	-	12	-	Katay	220221 M	П	П	1
испекти значения попин	сисания об укроновищем адагент и с деговер учраваемия масско, есле спол диговер заключен для управления втренений	сведения об осуществления подафутичный распитрации сання, правь, отранячения прива бог необходимите в толу закота отнасти урежати двид, органи:		recommendate of preparation of the second	лець, в песьту которот устаналины аграничения Агеня Систина Воцимуровы	срои, ав могорый устинениям огранизация предпам в Срои энферми с 17.07.2018 5 зет ображения объекта выдачениямия	manufactor pointer delicit design	THE RESIDENCE AND ADDRESS OF THE PERSONS ASSESSED.	3.900	Отраничный прости обращения объект поличения от	Съединая об осуществателя перадуственнай регистрация съедия, прока, отранителя права без вътбольники в свер чакова составля претърги зака, приме:	Вил, эниер, дата в време сосудерственной респектаван прива	Describer (spendingstrat)	Katari greates sessor	34221	Nort No. 1 passerse 2 Scores control program 2-3		
-6			-	Jan St	Austr	Ches	62.59	W5.12	April		5	E	E	NC DA		THE REAL PROPERTY.		CHO
Particular activity in control of the control of th	дания инфонтирен	Quantum conforciations	Денжер дрекци этановач вымущител, № 7%, выдан 17 07 700	Divines by 121 - Operation Continue 25, 10 2022	Онттин Изидниярския	Sh7988 C 17.07.2018 5 3ct	6.1.29 (R089010.188-62/948/2022-29	95.12.2027 IN 31544			meteor medycropour	Oficial access cofcrationary 62 29:000010 108:42 (48/2022-17 01 12 2022 18:35:44	Вааленды пристипника так Запратите патиги поцептацичного фокум везнаванести "АКТИВО ВОСТЯЛАДЦАТЬ"	52.29 0000000 980		2.3 Bygg parameter 3	ALTERNATION OF STREET STREET	Carculates of super-outstand possession, appears
нениципаль, физичин			17.07.7010										жилу иместицинини фокум испинимести			Harri micros successor 25		

	Disections	DESC	
Target Mr. I party and 1 are specified in the specified of the specified in the specified i	The state of the s	Horas program T	Busin secret autocom 25
Kapithees seet	82129.0000010.18E		
House activities and appearant.	62:29:0080000		
Tarra representation and a representation of the control of the co	11001158		
Замин цинальст динаметовителя динизования экинд	Пинотприя в тому 2	SERVICE TOWNSHIPS HOME 2169	\$11-11/2010/10-29-12-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-10-
Manualanamental	Possisso obsers, r.D.	Position of each, r Bross, yo Cobigers, a 11s, not HS	Control of the Contro
2x 2000001	19961	The second secon	
THE SHEET SH	300,000		
Haraman and the state of the st	SHEETERNIC STREET,		
Повер, тот такж, на венерны различаните помещени, знатого Этак Ж-3, Этак Ж-4 висти	June 36 3, June 36 4		
The second secon	ANNUAL LIGHTLY DESCRIPTION		
Entactional Commercial Days	0000001		
Карастровые момеро вных объектом подвожности, в эрспилах мотерых растичност объект вединенности:	99.01060900967.23		
State State Control of	STREET, STATE SPRINGER		
"Макрания об отвесствия желенте съветателята е передатателята всегу жазала с наверятате същих съотрествия е передатателята филу, е желена и поетратателя и передателят дана сопредатателя желена навеля для съветателя дана вышеграсските	Antidactical present		
Стира эконо и бабрата всиняющего ст	Систин об объект и	стиний эний эниглада, эдин доментовия изменяти изменять эний.	with Direct Stitutes,
Diofisio arginitati	COCALLCTO PROFILE		
Попучина вывива	Себнан Дистрей Вис Привобладится: Оби Д.У. Тигратын пасын	Себная: Диягрей Виссерная (дуслезнаятся грановітацігая). Привоблідність Обазетно в вірнаячання принстиппостаю " ДУ Тагретим паснає внастиценных фендую інгрименнясти	Себная Дангую Висторому (правителять правобащегая). Правобалится: Сейтегов в организация при перевологие "Аралендая пресиня "Алефе занта" Д.У. Тогрегом высом енестициянные фондуру перевологие "AATHIBD ROCKMHAULGET".
	Water contract to the same of	indiacra indiacra	
ILLUSTRICAL SERVICE SERVICE SERVICES	CONTRACTOR OF THE PERSON NAMED IN COLUMN NAMED	COMPLETE STATE OF THE STATE OF	Marriage Terrettians

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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5





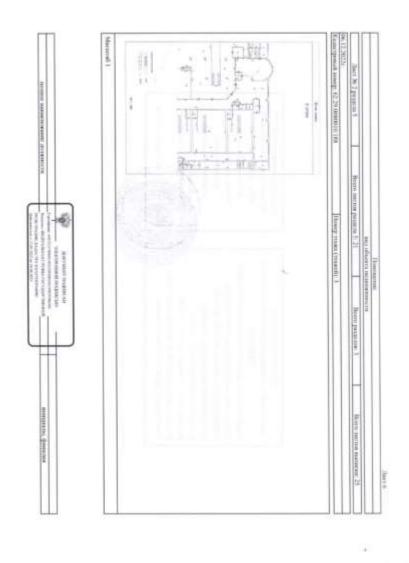
		Візнання відостанів	
	They No 2 Tensions 2	materia 2-1 Berry possible 1	Всет метя манет 25
40.12.2005s	T.		
Rather Sprendt words		62.23-(00000) T (100	
	рання и депоненда, попрай перистиває рання по беспання пакада доржата рання выдання на пересрапа допумата рання верхи правання рання пакада рання права резиграння пакада запада допумата резиграння пакада запада допумата рання резиграння пакада запада допумата резиграння запада запада допумата резиграння запада запада допумата резиграння запада запада допумата резиграння запада запада запада резиграння запада запада запада резиграння запада запада запада резиграння запада запада запада запада запада резиграння запада запада запада запада запада за резиграння запада запада запада за резиграння запада запада запада за резиграння запада запада за резиграння запада за резиграння за резиграння за резиграння запада за резиграння за резиграння за резиграння запада за резиграння за резиграння резиграння за резиграння за резиграння за резиграння за резиграння резиграння за резиграння резиграння резиграння резиг		
252	988	annoughty statistically	
	THE RESIDENCE PROPERTY OF THE	05 12 2022 19 33-44	
	*	62 29 00 00 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
	срок, на мотпрый успанимены ограничение прик в обращения объекта веданновающи	рок, на менерай успановены орианчение прист (окомуная) добстаки детвора, дожрительного управления - 31.05.2015 Оджинализ объекта надавлениести	ALDESOTA:
	прав и образавления объект мединиваны отринентии	ния, в польду менцейч устаниванны отравичения Общество с ограниченной отнетственностью. "Усраниченые компания "Andja-sameras". ИШТ при в ибреженные объекта маданиванность — 1027734242383	HIIII. Sande-sonas, HIIII.
	оснявая подаруження репутрам]ражин двосренського укранизма 2020 мидиализаста "АКТИЮ ЛОСТМИАДЦАТЬ", № 5000, миди 11.00-2022	"АКТИВО ПОСЕМПАДЦАЕМ", № 5000, мы
		Изменения в депальности в привоси доверительного управления ППВФ недвиженности "АКТИНО ИОСТАНВАДИДАТЬ", № 1, выдав 12.09.2622	они ШВФ изменености "АКПВО
	респетивной осущественной горудиретичной респетивное сустем, прим, отраночения превели- нее притива.	WHEN SECULED STREET	
-	пораванорани заветие и и датоворе воитом, осне павий детовор швулочую ве изулятий:	Japanes services and an amenda	
	дассиня с диронтирия, котрый осуществляет правлене эбидентилий декуметирной песналой или песетрений предальной		
	мергия с воссини изментий иле допомента в регистрациямную закаке об мунета:		

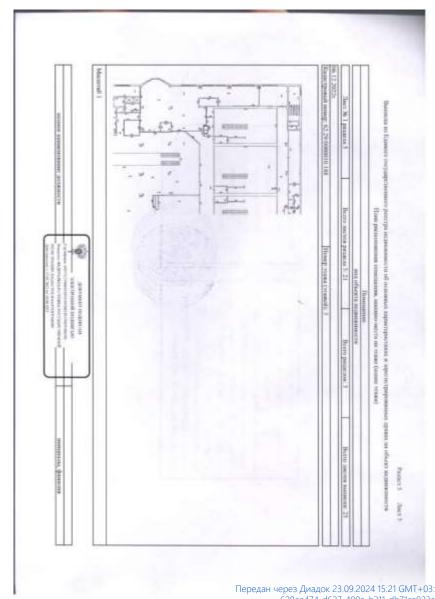
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Приложение 7

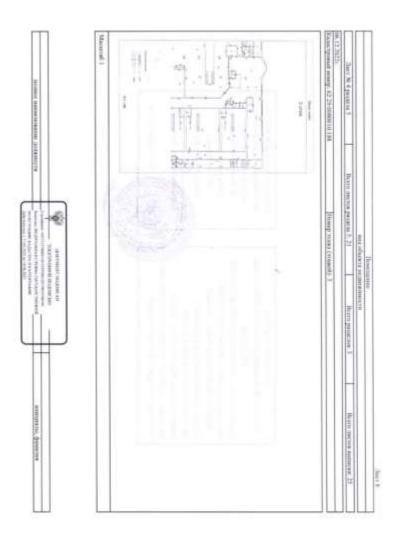
Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (15/71)

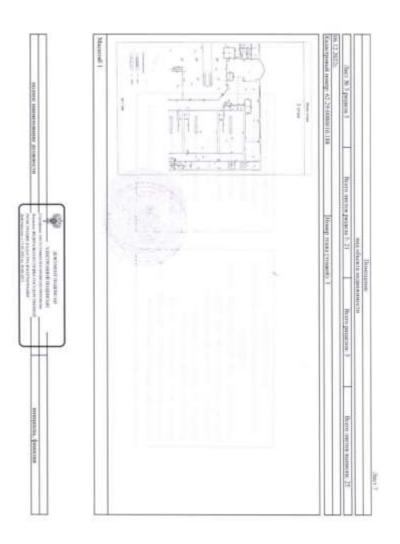
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н5

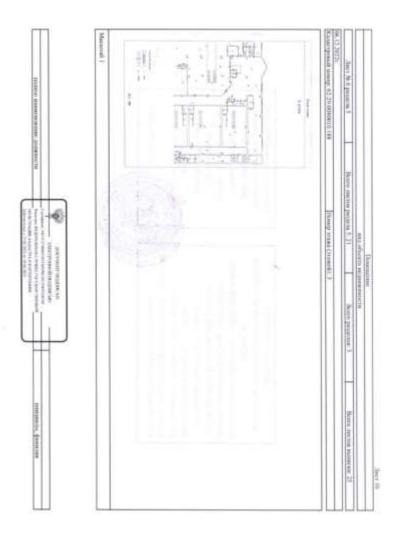




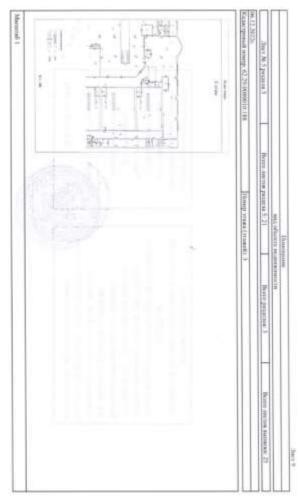
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9





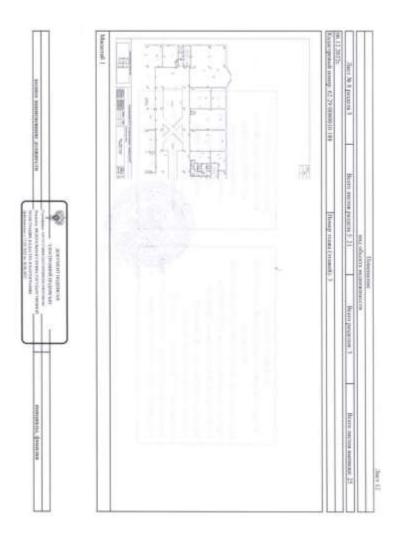


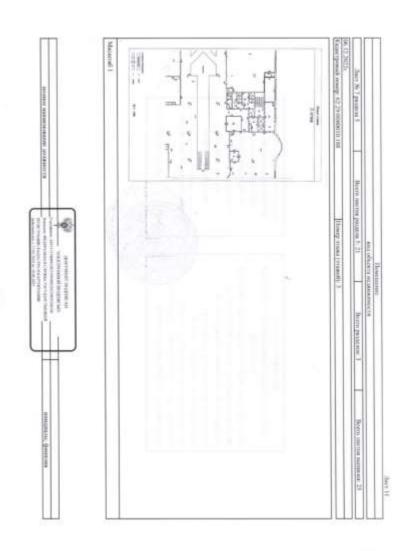




Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 74 из 129

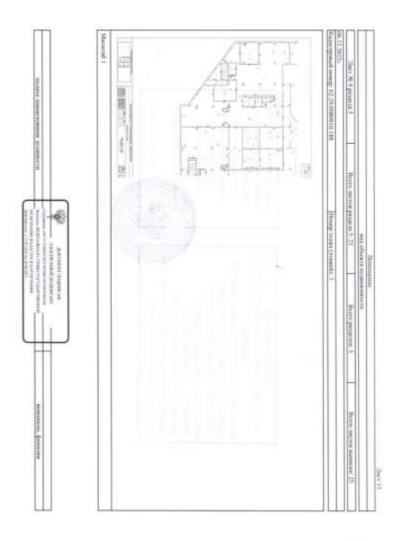


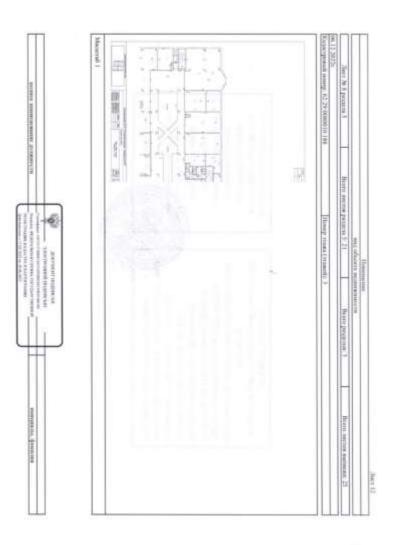




Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 75 из 129

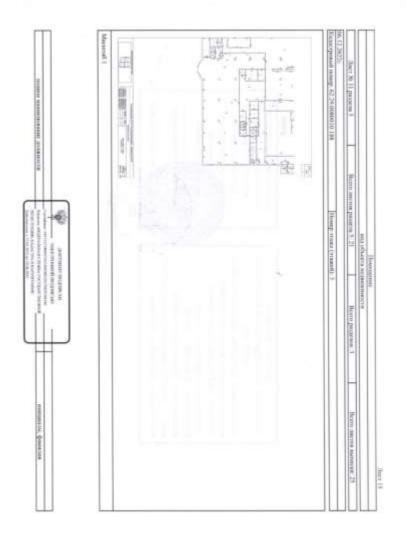
Financial Consulting

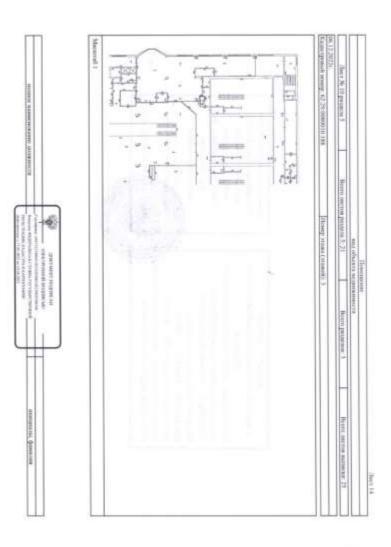


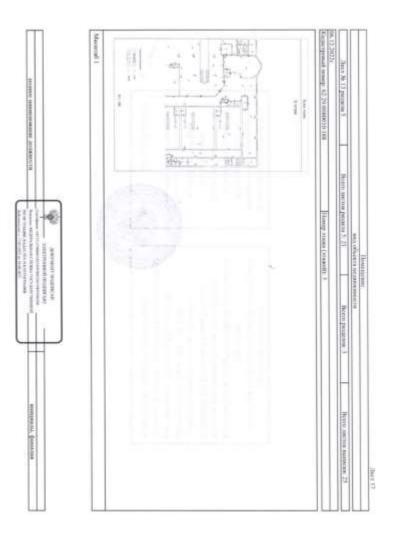


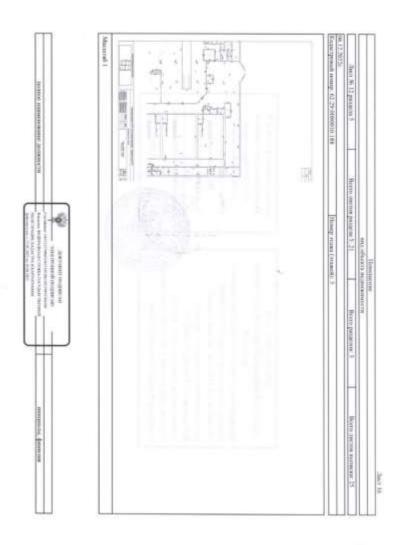
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 76 из 129





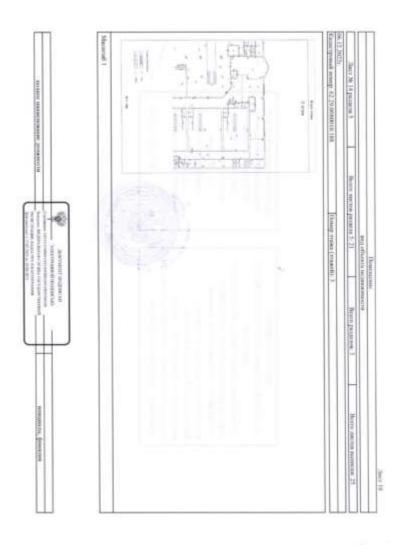




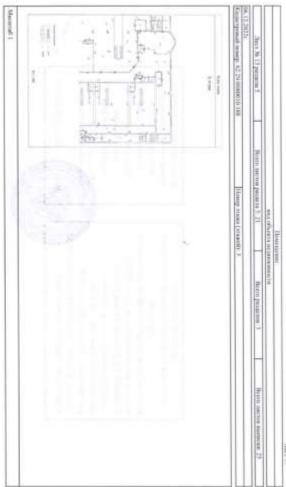


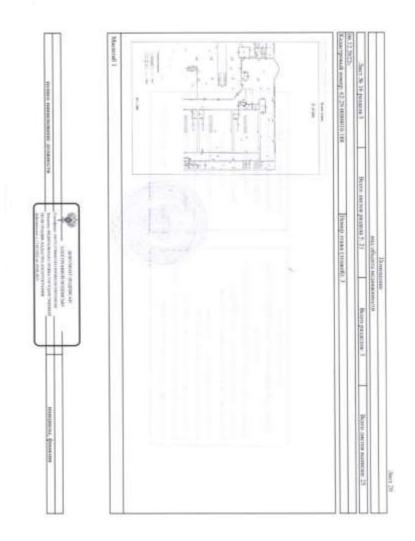
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 78 из 129

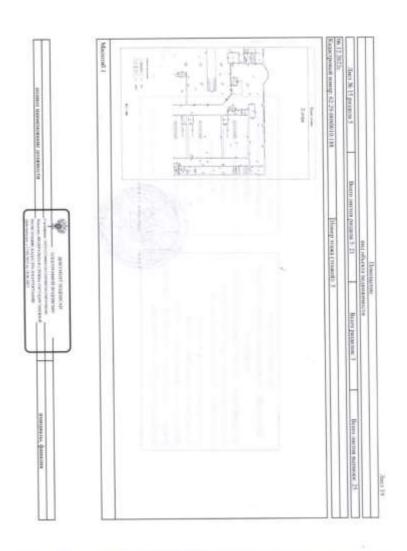




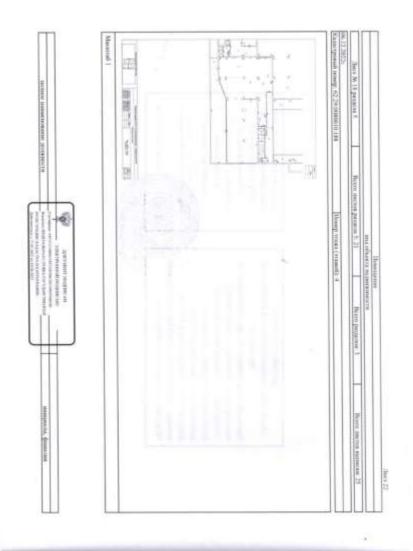


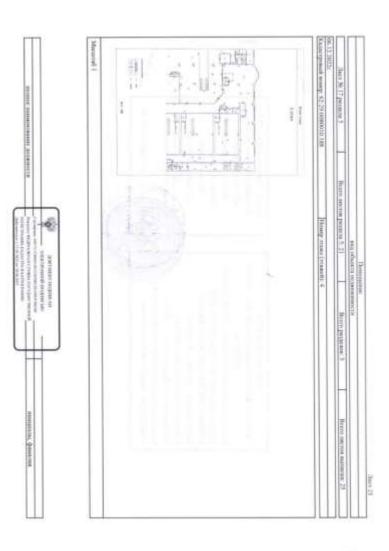






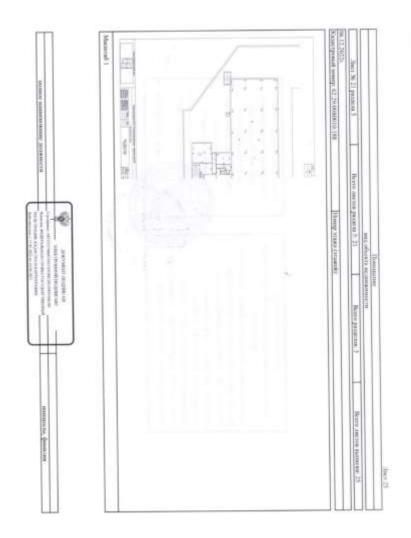
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 80 из 129

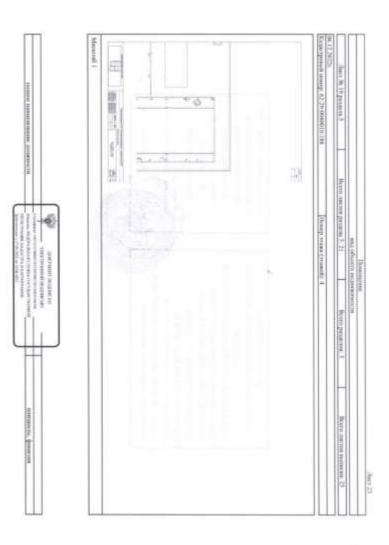




Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 81 из 129

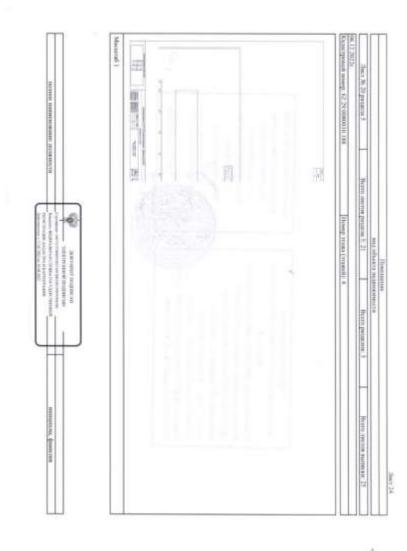






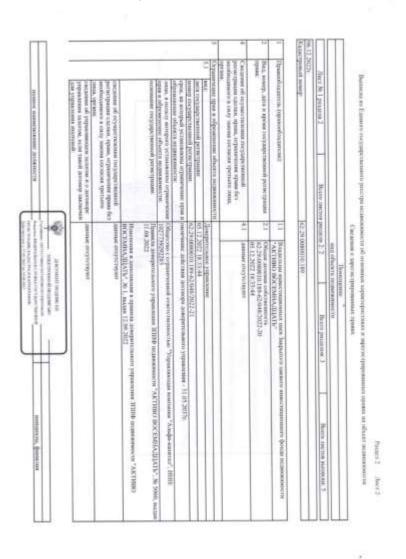
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 82 из 129

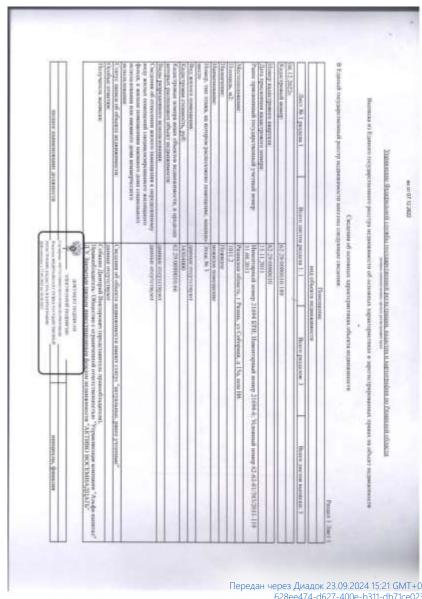




Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (27/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6



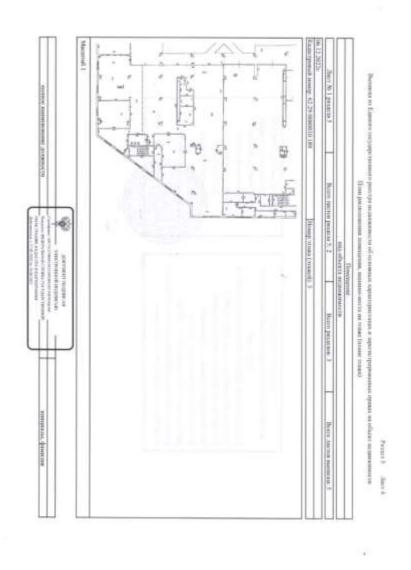


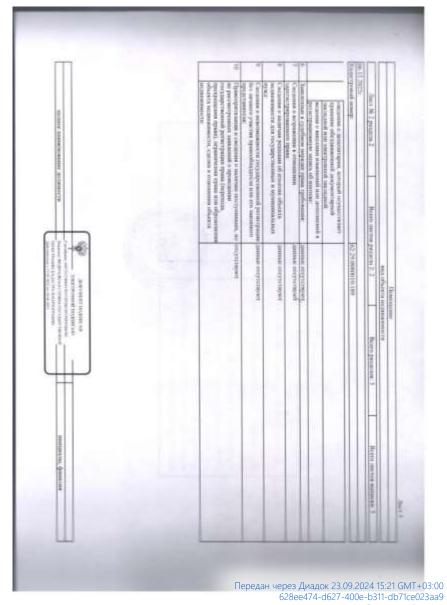
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 84 из 129 Financial Consulting

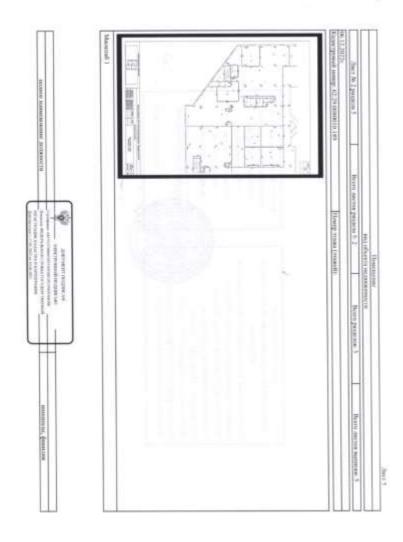
Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (28/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н6





Страница 85 из 129 Financial



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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

П	7								_		4	-	100		100	06.12	П	П	1
ALL DOCUMENT CHARGE CONTRACTOR OF STREET		тум Ундерствен институт приму деститу деститут по поставующих устрановления этомического полититуту по деституту по поставующих сведуетия на деституту на поставующих поставующих поставующих поставующих поставующих по	репострана об окупастиления посредующего предоста регострация сиссом, присы, огранических призы без необхиденного в связу эмного согласния пресъего- ница, призна		остания тахущительно регуспина	при и ображивания объета встанават правочник	срок, вы похорый установного играличение прим и объемности ибъекта играниционести.	manufactor posturated by a feetal	Section in the contract process of the contract of the contrac	3.1 Note 1.2	Отранения при и ображения полька принципа	Сисцина об недарескотира поддарерживой регистрация (деля), драм, образочная право бо необходиност в спяту миной системи преводе анад, превис	Вид, менер, дата в прина сосударственной регистрации	Привосбициятель (привосбициятия))	COST PORCE IN SEC.	04.12.2022c	That the Equation 2		
	-63			LX36	11 At 2022		NAME OF THE PERSON	62:26	05.12		N.		21	E	1	000	or Decree		Card
Bellevin entitle (miles property) type (Apple)	Percentage of the second secon	Spanner confusions	STREET THE STREET	Hammond α pomomone a nyaénnya pompuncahanny yugananine 30111Φ manadananya "AETHRO mX-T-M01AJII/ATh", № 1, manada 12 04 3022	Opmouse amorphisms of the administration of the second and the "ACTHRIST DECEMBERATION", No. 50001, auctors 11, 04, 2022.	Объесты с илумиченной егастельник гъм "Укранизоция вінняная "Альфа-янгата", III III (102773920228)	получник дабства датиода динургинать управления - 11.05.265%	62:26:3080000:294-62:048/2022-24	05 12202 8 33:44	Seattletonic Statement .		Interest account to the contract of the contra	Ofestal primers construction to 42.29/08/00/10:208-42/94/02/225-23 05.12.2022-19:35-44	Вадульная пресунцичных вых Задытите завите посствативного фоват пеннятиветт "АКТИВО ПОСЕМИАДІДАТЬ"	THE RESERVE AND THE PARTY OF TH	Section Co. Teles	2:2 Biggo peciative 3	The state of the s	Сасания и офенистрированных прини
marked beauties				esciste 311110 secureorisiscre "AKTHRO	и "АКПИНО ВОСТИПАДЦАТЬ". М НИ	ши опишне "Альфа-янито", ШШ.	1-3100.00TE-1							птинестиничной фонд иниципальний			Representation automotic 4		

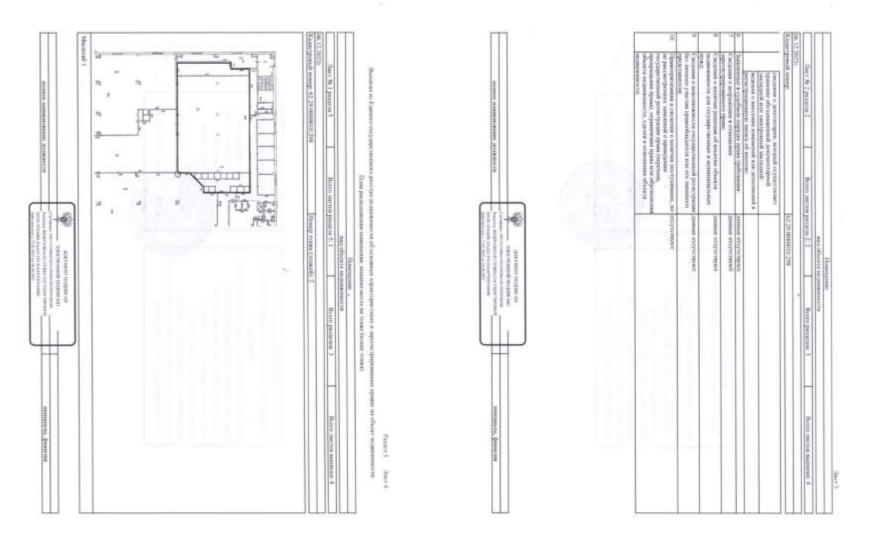
	HONORANIA E SANTONIO	
Serie St. Light Ment 1.	Thereto repare planters I I was provided in the control of the con	Парти отклова выпласки: 4
Country and make	62:29(0000)111:298	
STREET KANACIDOROUS KRADILIANI	0.0000000000000000000000000000000000000	
Дата присвення общестрового намери:	+190,001	
district greens property decoupling pressurants name,	District GOVERNME	
Marinionsenie	Papassas efforcis c Prints, yo. CoSeguin, p. 15s, non-107	III7
(mass)4- 42	582	
SHIPPING	DOWNER	
Carrier Water Company	THE INSTITUTION OF THE PERSON IN COLUMN TO SECURITION OF THE PERSON IN COLUMN TO SECURITIES OF THE PERSON IN COLUMN TO SECURITION OF THE PERSON IN	
остав ровей так алиму из палевом језунатавање помуничествичке		
AND MARKET DESCRIPTION OF THE PARTY OF THE P	MARKET STATES OF STREET	
ACACIDMENT COMMONTAL PRÉC	3665955	
отерых распективо объект испандуациямисти, в предпат	62.29.0000000 no	
ман рифетирически использования:	AMARAGE SECURITY AND	
ледения бо предосней жазого завесцения в опутајствовну остуд жазок головатитей сперавали проматите завиждание вогор, к инскла поверационам завесне дена (положене у так ванивата или фаркатету дала завижер разлики завишения предостава на предостава на предостава на завишения на предостава на предостава на предостава на предостава на завишения на предостава на	дыные отоучетвуют	
ACCOMMENDER REACHING DE STROME SERVE	Сэкциян об объект визменямости ининт стотус "вступльные"	Santania,
Middles constitute	Defends or Charles or Charles	
Tonymeron autocase	Собема Деограй Виспораму (приланется грамобилателя). Примобалатель Обисства с привочникий откостичность за Уприлогала компана "Алаф-нанта". Д.У. Загратим дагам инистиментам фильм первозанноги "АКТИВО МОСЕМИДШКОЕ".	винисти "АЛГИВО ПОСЕВНИДПАТЬ" пинстия "Уприкатильной компания "Альфа-апит билителя).
	POSTER HONOR	
MUNICIPAL PRODUCTION PRODUCTION AND PRODUCTION	of secondary method secondary notified to	satisfact ventalism

оний студов, подарудновий вейнувания, мажейсь к карпирайне не Тусн

00 a9 29 ial

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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н7

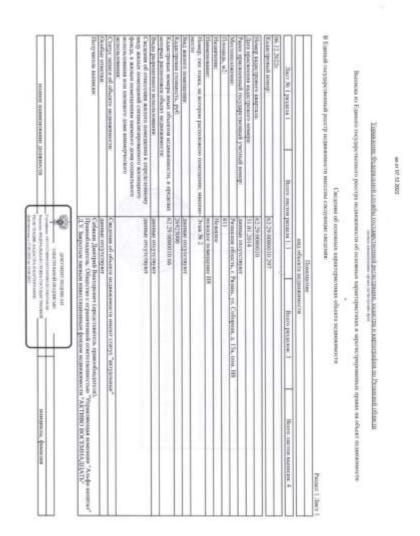


Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 88 из 129

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (32/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8

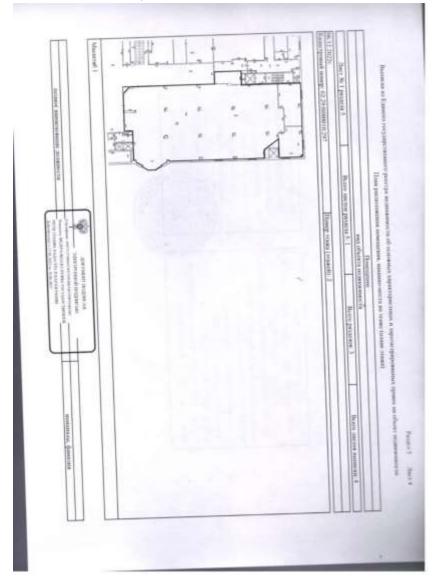
Весо вегом 12.2022. Правожбаждатам (правожбаждатам) Правожбаждатам (правожбаждатам) Правожбаждатам (правожбаждатам) Правожбаждатам (правожбаждатам) Вид упистов об суммествовния гисумерственной регисумная сделах, право, правождарственной дет исумная сделах, право, правождарственной дет исумная сделах, правождарственной гурственно запад- правож поддраждатам правождания правождания пром. на напораб учение правождания правождатам пром. на напораб ученую пром. правождатам правождатам пром. на напораб ученую пром. правождатам правождатам пром. на напораб ученую правождатам правождатам пром. на правождатам правождатам правождатам правождатам прав	вы (ведения да дейскую выплажения да дейскую
Послу № 1 редакта 3. Весом вистом ТЕЛИСТА. Правообладатия (правообладатили). Правообладатия (правообладатили). Правообладатия (правообладатили). Правообладатия (правообладатили). Правообладатия (правообладатили). В настранения (право правостранения право пр	Придода выпарт Примана 3 Вело весто до техноства примана 12.702.72. Примобального и приманей приманей приментация приментаци
Послу (п. применя) Присобладатия (применя передерення применя примен	Придаде. Придаде по при
Пост. № 1 редакта 3. Весот весто ПТ 2002. Правозбладатия (правозбладатили) Правозбладатия (правозбладатили) Правозбладатия (правозбладатили) Правозбладатия (правозбладатили) Правозбладатия (правозбладатили) В пост. правозбладатили (п	Персуй (раздана 3 — Вело весто до година 3 — Вело весто до година 4 —
Пост. № 1 реализа 3. Весог весто ПТ 2002. Привосбладатия (привосбладатили): Привосбладатия (привосбладатили): Привосбладатия (привосбладатили): Привосбладатия (привосбладатили): Основное об сруме станови технороду-техногой ретистрация (привос привострания привострания привострания привострания привострания привострания привострания привострания продуктивности (привострания продуктивности привострания): 1. Весто привострания (привострания): 1. Весто привострания (привострания): 1. Весто привострания (привострания): 1. Весто привострания (привострания): 1. Весто привострания при привострания привострания привострания привострания привострания при привострания привострания привострания при привострания при	Правобладатия (правобладатия)
Пост. № 1 једина 3. Весо весто 17.2022. Правобладатем (правобладатем) Правобладатем (правобладатем) Правобладатем (правобладатем) Правобладатем (правобладатем) Правобладатем (правобладатем) Правобладатем (право правот регистивно регистивно право стране право Стране среден среден (право правот регистивно регистивно право стране право правот право правот право правот правот право правот прав	Предобления должной денения подперация выправления денения выправления денения денени
Посуде Велана 2 Посуде Велана 2 Примей манер: П	Персуй, 1 родина 2. Весот оп
Посуде Треалия 2 Весоганское регистация 12.3025 Воздения выпорт Посудент в предоставления под посудент в предоставления под посудент в предоставления под посудент в посудент	Персум, 1 раздам 2 Весот оп сот раздам 2.1.2022. Персовой манер: В 12-202 Весот оп сот раздам 2.1.2022. Провозбладатиль (провозбладатили) Провозбладатиль (провозбладатили) Провозбладатиль (провозбладатили) В 12-202 Весот оп сот раздам 2.1.2022 Весот оп сот раздам 2.1.202
Herryth Deciman 2 Deciman control participation 12.202. Explaint mostly Deciman 2 Deciman control participation 1.1	The CN I produce 2 Broth mistron persons 12,202.5c Broth mistron persons 12,202.5c Broth mistron persons 12,202.5c Broth mistron (upanandousparines) Broth mistron persons 12,202.5c Broth mistron persons 12,000.5c Broth m
Herry No. 1 perants 2. Becomment on person person (12.202). 12.2022. Inceptual many: Typical	Перс 26 резиль 2 Весот опетов региль 11.20226 Весот опетов региль Привозбладатиль (привозбладатиле) П. Привозбладатиль (привозбладатиле) П. Пида поста об оружествляни персопротокого об оружествляни первы привостана, при вестрания одна обетовориленного солужения первые при весот запа, при вестрания одна обетовориленного одна обетовориленного одна обетовориленного одна обетовориленного одна обетовориленного одна обетовориленного одна одна одна одна одна одна одна одн
Посуде 1 реализ 2 Везох вестох регис 12 2025	Персу (М. 1. [прилата 2] Весот опетом регипа- затурнам в могу (прилата 2) Весот опетом регула датурнам в могу (приламобуварителя) В Весот опетом регула Приламобуварителя (приламобуварителя приламобуварителя приламобуварителя в селу опетом приламобуварителя приламобуварителя в селу опетом приламобуварителя приламобув
Herczyń I, Ipozana 2 . Besto metos pomie II 2025/ Jacipienia margi. II 2025 . Il 2025/ Jacipienia margi. II 3025/ III 3025/	Перс № 1 реализа 2 Вели пе по регипа 12.2022. Приводиматиль (правилійматили) Приводиматиль (правилійматили) Праводиматиль (правилійматили) Праводиматиль (правилійматили) Праводиматиль (праводиматили) Праводиматиль (праводитили) Праводиматиль (праводитиль праводитиль (праводитиль) Праводиматиль (праводитиль праводитиль) Праводиматиль (праводитиль) Праводитиль (
produced: Bears sector formation (2.25) True (typisoed: warning) True spends recyclychemistic persecution (2.1)	primars 2 Berri me rox prime (62.56) rox (upanodosprimu) 6.1
Personne 3 Bioto metros parameter de 250 (1900) (19	Privates 2 By 101 per
Penama 3: Bean meros promos 2: 2	Person sector personal 2, 2 Becon sector personal 2, 2 Becon sector personal 2, 2
Person one con person 2: 2	Personal Branch personal (1) 2
Personal Busin mercos personal 2, 2	h piraman 2 Busin merios parama 2; 2
	NETSTANDAMENTAL PERSONAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSONAL PROPERTY AND ADDRESS OF



Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 89 из 129

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (33/71)

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н8





		Barranana Company
	Sup Williams 2 House 2 World Williams	Вост пусто рудила 2-2 Вост решене 5
06.12.3033s	H.	
Experien	Special ground better	62.29 (6000) 0.297
	лидания о деновидия, вопрай адмистали праводной для притрамей доправотарной выпладам для притраментальной	
	REQUERTS IN REPORTED BY MAINTAINER BY A JUST AND	1.0
n Tas	manuscraft of the best of the second	decimal analysis and a second
40	Съсдения о возращения к изпания зараз ведрафинализи украна	document with the second
# C	Сакраная о заклечня резистава об везачена объекта веранозначения посущественных в муниципальных вуже.	N damanda coccysconymis
1000	Съсмана е невизмовански посуществення регентрима динам получиную бот динахо умуства провозболдиния вое из заменяет временяется	NAME (STATE OF STATE
5 4 5 5 5 5 5 7	Правосириствания и сисковняю в вазитив изсуплявания, на (подутатарног их данносиринами, конкорняй и провежданий; перарирутивносирий регисурация права (парскара, перарирутивня адвами, котранентами краза или ображениями объекти вазамивальнути, стигие и пинивания и фейств вадрикальностий.	ness oxygenapour

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 90 из 129

ница 90 из 129 Financial Consulting Group

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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9

	7								Life I	0	2 2 2 2	12	-	Total St	06.12.3602/		П	
PETCHANNEL MANAGEMENT OF SECTION		управления об управлением парагам и и детовер управления доления, и лет такой детовер заключен для управления птитерай:	сведствия об осрещенными посущественный регострации сдумах, права, отранеченые права бе выбращеного к свор могая потверя претаго заца, органа.	одинати подорожения регистрова	при и ображения предать примера образования	греня, як испорый установлены ограничения прав в Срем действия с 37.07.2018 5 дог образоватите объекта надаченными:	persolation premium descriptions	MATERIAL SELECT SPREEDING AND ROOM	The L	Опринения при и обращения объекты подвежения т	Съссияна об играциталния поддарителной резистрация съсъя, крава, игранителни права без веободинент в споу завин систална третите зака предад	Вы, ниор, лис и врем сыдарствення ретеграци прои	Примейлицира (примейлицира):	Annual States or Annual States	026	Jan 26 France 2		2000
		g manage memory	систо претите судерственной	majsone		repetite name about it	MATERIA			SCIENNISHINGSON ECES	-					There exerce program 2.3		100000000000000000000000000000000000000
	-160	Statement	James C.	Throng	Armen's	Chestra	62:29:00	05,12,30	Aprende		ž	11	E		0.000	Section 2		Cacaca
	nearing plentaries	Ginnand intoyecuspus	annese orogramme	Деговор эдиле признен, выши съ ла дид. Деговор эрили экспичин повещения, № 7%, везова 17.07.2013	Arms Cectum Historyspania	SCHOOL C 37/67/2018 5 361	62/29/00/0010/301-62/048/2022-30	05.12.2023 18.33.44			(segentation)	Ofeana prayma contractments 62 29 9980010 300 42/046 2022 28 05 12 2022 18 72 44	Вадугная престименных друг Зафатот валаге поветнерознати фоспективаниеств *AKTHBO BOCEMBAДЦАТЪ*	100000000000000000000000000000000000000	AND THE WORLD	2.2 (Kern promise)	ALT SUPPLIES OF TAXABLE SAN TA	Constants is applicable plants
MINISTERNA PRODUCTION				20119									и инестиденти фодульствания			Street decree enteres o		

	11	Document	
	Orgo The	MIT OUT OF THE PARTY OF T	
Harry No. 1 December 1	Harman person I I	Bosco pacations, F	Design Secretar designates in
W123625			
School and Control	62:29(6000010:306	6	
TOTAL STREET,	42.29.0080010		
Little of the contract of the	N102.2014		
дини финтиру финтактический пинтокомий поил	AND	448	
Allen		Personal of the Print, a Person, ye. Collegeon, a. Un, now, HS	
THE PERSON NAMED IN COLUMN NAM	N07.4	Control of the Control of the Spirit of the Control	
The state of the s	Heaten		
THE PERSON NAMED IN COLUMN NAM	All Desirable in Participal	me (16)	
место. Монар, так этажа, на встором респользаето помещения.	green, watersteen (Fritze No.).		
SECURITION STATES AND ASSOCIATE THE	contact and desired?	300	
THE PROPERTY OF THE PERSON NAMED IN	22677000		
рторых расположерь парах объект испанальность, в пределяю Садастровые положерь объект испанальность	n, e aprimina 62.25 0000000 no		
winesuchaman amendment and property	STREET, STREET, SPRINGER	1997	
"Караныя об отверення акцио понещений в определенням вер, жалых понециямі ситейда перемачего акционенням роду, в жомна перемачення нарагох дама ситей видеа, понеция. Изгладовення віді понецият дама памаграхущим	147	807	
SECONDARIAM SECONDARIA NO CONTRACTOR	Cacamas of ofne	Системов об объект полименти испинентальной до чистемов.	MANAGE.
Street LENGGER	AND CATALOGUE SPRINGER	MIT.	
Day with summer	Собысть Динтри Приносбладатил Д.У. Бирагком со	лічний дометрай інастравать придатавлення управлення (пр. 1878—1874). Пред Калінда правитавля за правитавля за Доменой садатить Кольстви с перваневлення батали перваневлення (пр. 1874—1874). Пред Калінда правитавля за правитавлення	Себияні, Вингрія Пистринге (правставен). Приноблантта: Убиновно с принявання правотивность "Эфральноць раннямі "Альфальника" Д.У. Вереслас завале япистивника феданс нашиновость "АКТИВС ИССЕМІДДІБТь"
		PENEDAL MINORS	
ACCRECATION AND RESIDENCE CONTROL	Service Control of the Control of th	MANAGEMENT SPECIAL PRINCE	жискуральн. фумкуния

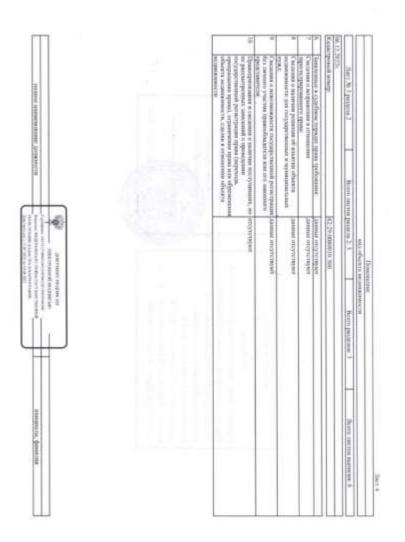
et (V 12.300

DECAMENDATE ACTION AND ACTION AND ACTION AND ACTION AND ACTION ASSOCIATED AND ACTION ASSOCIATED ASS

00 a9 29 ial

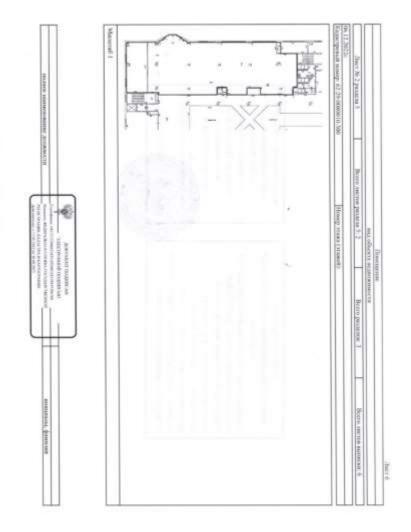
Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (35/71)

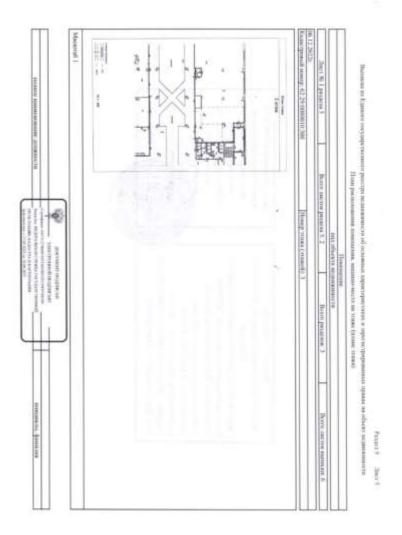
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н9





										10			Kanacipersol massy	120022190			
actions to sentential remaining was browning	принятия о дентитерем, менерый осуществлят: принятия обетовизационой диоринитериос приняти приняти пр	при утранителя впотраней простав и и дителера утранения выпотом, утак узакай доссаму выполера утранителя впотраней	размерация об коривестивной предваретиемней размерация сделя, права, отражением претьете необходивается в ексуп зациа предваретием деод, править:		samelizerod general-decident sessensia	лон и образования помотру ветинальных приничения	срок, за актирый устанавлены отраневляю грам в очененами действом дотовера доверятельного развествов - 31.05.2017с (О)режувателя объекта възрачалности:	month to contract government and the contract of the contract	State of the Application of the State of State o	#EX	PETROLINATION TO THE PARTY OF T	системну о укратистиван, история объективного однистите объективностимор томументивного системную или этистропияму такомументивного системную или этистропияму такомументи системную или этистропияму системную под примененияму системную под примененияму системную под	d many		Herr Nr. 2 pressures 2 He		
* 200000	_	_	1	N.X		THE REAL PROPERTY.	en o melbs one	0	100	ia,	*	Calcula	100		Всего листия разделя 2-3		
		miles my manual	Switten orryzerbywn	TILVIBALX OF 0 MARKET	06.2022 06.2022	OSSECTION COS	Optic members	62:29:0080010:300-62:048/2022-29	05.12.2022 18.33.44	Доверхительные управления			K2 29 J080010 300		1.2 9000	100100	
		gar	gur	the Tay CAD	derk samena	and group taken	agnorates; sees	00-62-048/202	#	MANAGEMENT			(83)		H	BETTERSTRANSPORT STREET, STREET	Tomosonia.
				Homosenno e pomovenere a ripanere pompere tracco y ripa BOCTMBIA/III/ATAC Se L aurain 12:19:2022	шания XIII перавную	Общество с отранечания ответственностью "Украникодая возглания "Альфо-ванета", ВПП 10277790202363	Toechellerament Laboration	12.29							Body program: 3	91110	
				Olk seems	HICORY, HI	OTHER PERSON	w-31/85/260								H		
				Рампесича в дополнине в правила допоренильного управления ЖВНФ вединяющието "АКТУШО ВСКЛУМНА/ЩДАТУС, № 1, мелан (2.09.2022)	Принали доверительний уприватира IIIII перинаничест "АКТИНО БОСЕМНАДЦАТЬ", № 900), падав. г. 08.2022	м "Альфа-канина", ШПЕ	Th.								Всего дестов выписка в		





Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 93 из 129 Financial Consulting

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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10

П	-										-		14	-	I	Kan 12	П	П	1
	для управления инотоков;	palestant of a souteent motivation and and the parties of the palestant of the control of the co	неодопільным в слем липна спілатав відследі Везикіфатав Сбілаў пірам підменення підам ўст гастапат го облавістичнами подлавістаннямі		всихнали тисуцарстваний детвефация	лици, в подъзкасное объекта ведвижено/ути	ображдения объекта подвешенности	COMMENTS OF THE PERSON NAMED AND POST OF THE	OFFICE SPECIAL	The state of the s	Commission of the second secon	Сасдавня об огупростинным посудруживаний рагастрации спекко, права, пераплены прива фет прибакционео в свету завена октомим предъеди защи предъединения.	права	Прикобациятся (привоеблацителя).		Garger Sponson and Street, Spirit St	Trees No 1 pustures 2		
) Inches dominated	рабовалит о и мо	арстоний векто прим бо али промоги		сірасня		a pulte senso	SHIP.		The second second second	ALPHANISH BANK	change (c)	5				Brero oscess general 2-3		
1-6	1	Amount	201104	Hoose	13 08 2022	1027T	MODIN	(52.29)	05.02	Towns.		-	1	Ξ		185.09	2600		CHA
aradinipassalan.		Antidecocioni senneti	Benear suchscapes	MHAJIMATA', M. I., s	HI TEMPERATURE AL	Officerous conjunityments in	SHORT SHELSEN MAN	62 29 000000 399 43 048 2023-33	05.12,2022 18.55 64	SHEET WHAT THE SHEET		THE PROPERTY OF THE PARTY OF	Change alcocone collections in 62.29-2688610-294-42-948-2022-21 05.12-2622-18-51-44	, ЧЕМПРУНИЧЕСТВИ ОВПЕЛУ.		62 29 010000 25 24	15.3	ALTONOMISM TANGON DAY	Сможни и верспестрарованных прини
100 M				привым элекрительного упр	филосон IIII ф асциналия	Общества с огранический птистический тукранизация воннями "Альфа враника", пийн 102779429200	особлагае действа даговера памеритизанного управлена - 11 IS 2007.	11-100					21948/2022-21	AVBIVIE.			Boom grammes 3	100,000	steelds steeld
				III successor	SECRY, MA		ma - 31.05.26							SCORES COS			ŀ		
MARCHEL D. P. C. T. ST. ST. ST. ST. ST. ST. ST. ST. ST.				Изменения и долишения в правиле документо управления ЖПНФ вединовиментя "АКТИВО ВСК-БМИАДВАТИ", № 1, выдан 17.09.2022.	Примен анофиссациям управления ЛППФ асцинализется "AZTHRO INX EMILAДI[ATE / № 5004, выдав 17.06.2022	ne CANGE GERMAN AND THE	876							Падальны мосстианных таку Зарагосо іншого янастиционного фледа исдевачасти "АКТИВО ВОСЕМВАДЦАТЬ"			Henry increase national 5		

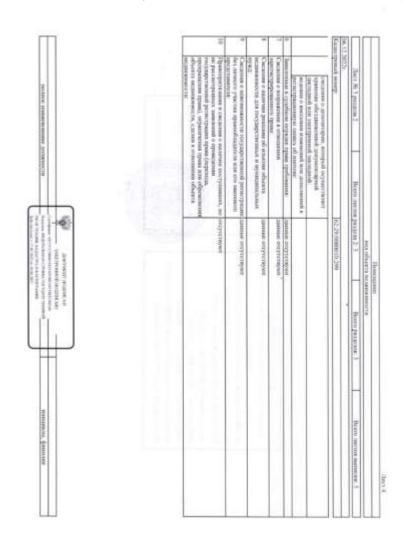
Седання об обрасть надамення назат стара, "встукавная". Седана сосуда разу. Седана двидей баскоровия браскування правосности "АКТИЮ под басилата". Присобланить Общення браскування правосности "АКТИЮ под басилата". 1.1. Верхностичности подажен правосности "АКТИЮ под басилата".	The second distribution of the second	The second secon
при "вируальния" в приводенция («М. Уррановендая подадания "Алефа-алия для надраженности" (АСУИНО бирс (АНГАДЦАТЬ)"	III DECEMBER IN THE PERSON IN	
arys: "seryonamon"	сована Динария Висорения представитиль приновальности. Привообладитиль Обициуна с отраначенной ответственностаю. I.V. Заруатноствення поветственным фонсти издажженности.	DAY WORLD MAKENING
arys, "seryonesse"	THE OTHER PROPERTY.	Aufful attention
The second secon	CHESTARIA OF OCUPACION METAMARKANIA MANAGERIA CALLES CONTROL MATERIAL	SECRETARISM ALABAGA DO CORES. ACID.
	Qualitate coccyticate wit	manufactumini man finan communemen. demonstratio mendidena.
	SAN DECEMBER OF SECURIOR SPRINGER	Sugar particulation of the control o
	K2:29:96000001146	proposition of the second section of the second sec
	1141,7000	Generalism consocia, ppf:
	THE PERSON NAMED IN COLUMN NAM	SALES TOURS TOUR STATE OF THE SALES AND ADDRESS OF THE SALES AND ADDRES
	Trans (%)	friedy, net retain, as compas jaconosamo metalenes, assuren-Pras (8-) accio
	HORNOR DOMESTICATE HUDO	STREET, STREET
	JUNE DOCUMENT	INTERES.
	1510.4	
Ths. (1991, 1970)	Personnel official ta. 1 Persons, yr. 1 officialists, a. I. ha. town 1970	
	THE SECURITY OF THE PROPERTY O	About greek
	01.02.2014	NONE TO SERVICE STREET
	62-29-000000 ·	histo squestponery anaptropic
	62.29/08800(0.259)	Калетронай инер
		(6.12.2022c
BEATH HATTIN MATHEMATICAL ST	Married 1.1. Books Davaness	There has been a second or the second of the
	MAIN HONOR OF THE PARTY AND ADDRESS OF THE PAR	
	The control of the co	
Page 1 Ser	Сведени об орожнах хирантеристиких обществ ведиманности свы сведенные сведения:	Свединий государственный учитур малитичности выскемы сжедунного системы тара
the first terminal of the same	the second of th	Character and Character Land with a second for an experience of the control of th

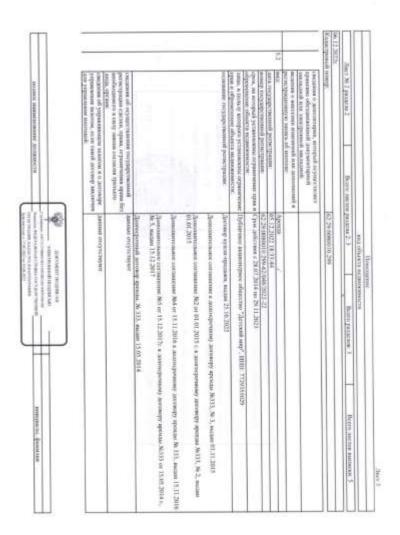
900,000

GMT+03:00 71ce023aa9 a 94 из 129 Financial

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

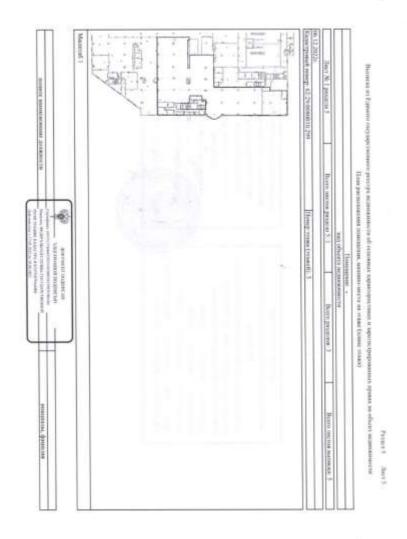
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н10





Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 95 из 129





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

Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11

П											-		tw.	-		11.90	П	П	1
HITTHERENE STREET		гислени об управаниям эксплен по догому на виму управления заличи, сели пакай догому на виму для управаниям инотокой:	сведник об осуществления тоукврестивной респорацие среще, права, ограженням права без подокудного в своу закона спладам презести		всисация пердарствений реперация	ления в образования объекта всписнения отраничения	ображдение объекта подменятеля принагости.	SHEET COURT COMMENTS SHEET COMME	STATE OF THE STREET, STATE OF THE STATE OF T	11	ELECTRICAL DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE	Садлени об осущественна подпределенной регастрация спекса, прим, ограничена прим без пифакционто в свер завема октажна превыти защи превыше	примі Вид-иниф-дит в эфекс годудфутинной регистрация	Прикобацител (привоблацителя)	THE REAL PROPERTY OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAMED	04.12.1002h:	Then Will property 2		And the second s
1	7	Observe the Appropriate property and property and property of the property of	платия презеди развесния права без оспафесионня		сінсірасня		a state agency	THERE .	1000		ALDOMINETED ACKNO	сперий зна прик бет препит зник	omog bonecibrane				B1000 000000 2000000 2-7		SALIT SERVICE CONTRACTOR
1-16	8	- Amount	2000	Hoose	trucist n	10277	April	62-29)	05.12	Darie,		-	1	Ξ		1000	26000		CHA
The second secon		Диштан (Осропнун)	guana ercyscrayers	Изменения и делинистичне в примета досумента утражения ЖИНФ вединениясти "АКТИВО ВССЕМИАЛИДАТЬ", № 1, выдац 12.09.2022	Правил шивричильного управления ППНФ вединализген; "АКТИВО Н-К-ЕМПАДЦАЛЬ", № 5000, ведан 11.06/2022	Общества с огранический птистический тукранизация воннями "Альфа враника", пийн 102779429200	мообъем действа даговора поофесционо управлена - 11.05.2637;	62-29 0880010 399-61 088/2022-27	05.12.002 (8.55.44	Senson and Artistan Senson State of Senson S		Abdulat ITE PRINTED BY	Obstance assessment conference in 62.299.00006.00.299-62.0148.(2022-2) 05.12.2022 (nr. 51-44)	Лидислица анасстицинация воск Заграгосо павасо внасетицинанито фледа исдеваемости "АКТИВО ВОСЕМЕНАДЦАТЬ"		62 29 (MM)010 290	2.3 Bosingstance 3	TOTAL SECTION OF THE PROPERTY	Сминик и офенкція провиний провин
				(secretary	CRV, Mc	- CHARLES	11.05 11.105							000 0000			H		
Watermanny Constitute				ЕПИФ недвижениет» «АКТИВО	HISO HOCESHIN/III/ATA', NO SHOW	min Christenson Christian	20070							стинения фоказ исакваемости			Всего настоя выпасан 5		

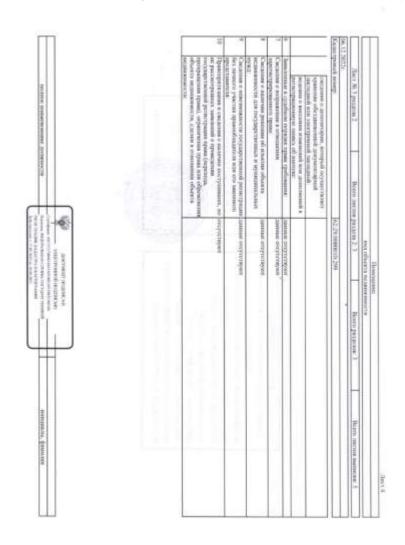
Categories of Science (Categories (Categories (Categories (Categories (Categories (Categories (Categories (Categ	на фолдон изданживаюти "АКТИНО вистемная "Алф-чанита на фолдон изданживаюти "АКТИНО вистемная "Алф-чанита на фолдон изданживаюти "АКТИНО вистемная с	The same of the sa	BETSHEEDE DARRAGEDEMENDE SOMEON DE
Вымоды об примения регорационного посреденности выстем об одгамации дамитериствам и мунистрационного предоционного об одгамации дамитериствам и об одгамации дамитериствам и об одгамации дамитериствам одгамации дамитеристрамации дамитеристрамаци	лантин деранобладатан, чанай интегленационан "Арфеникдан компани "Алфенинта ин фолгон издановности "АКТИЙО ИКСИМИАДЦАТЬ".	Commence of the last of the la	
Вышески о Единого посрадственный респу маритариализа вессен межени органия. Систем об срамм и переводителя общего перевод весте населения 1.1. Вистем посращения в перевод весте населения в перевод весте населения 1.1. Вистем посращения в перевод весте населения 1.1. Вистем посращения в перевод весте населения в перевод в перевод в перевод весте населения в перевод весте населения в перевод в пе	тантин (равобладите). чанай опетрыносты "Украсовада компане "Алфа-апти ан фолго наражености" АКТИЮ ВОСТАВІАДЦАТЬ"	1	
мунтеритунных общента исправления правили правил постоя выдачник мунтеритунных общента исправления (1900) Восто постоя (1900) Восто рассия (1900) Восто рассия (1900) Восто рассия (1900) Восто постоя (1900) Востоя (1900) Восто постоя		Сейман Дингра Висорени приз Привоблицитах Общетва с ограни Д.У. Виритах постан пенстипина	Chary-sussests and suspenses
ANTEGRATIONAL ORGANICAMENTA RESPONDENCES INTEGRATIONAL ORGANICAMENTA RE		TOTAL NATIONAL STREET	Distribut orbestion
митеристивах общеста исправалняюты раздения общеста исправалняюты раздения общеста исправалняюты раздения общеста исправалняюты раздения раз	ANTHROPOLISIA STATE	Сактанные од одности истанавляния	CHINE WHICH OF OTHERS IN MANAGEMENT.
SATE PARTY AND TO SERVED A TRANSPORT OF THE PARTY OF THE		Quantitation on Principles	"Садання об пивачення видело повеждения к образованняму виду жемах поместанняй шеруальторовального падаратычес розда, к актема почественням выражент дупос социальными подаратычность.
митеритивах общета испекация (применат приме на осост выполня (притивах общета испекация)) Вести надвежности Вести разделя (процена, и 1%, тот 110) применти		ANABASE MASSACRAMENT	Suche Databases and accommondation
Description of the parameter of the second s			бадастравые воекра выме объекто опланиванности, в предваже
мунтеритунная общена и перспециями права высост выпланення мунтеритунная общена испециями перспециями		11417000	Gazartinuta contractiv. Eyfi:
ANTEGRATIONAL ORGANIZATION PROGRAMMENTO PROG		THE PERSON NAMED IN COLUMN	SALL BUTTON TOWNSHIPS
мисрастивая общега исденванности Винерастивая общега исденванности Винерастивая общега исденванности Винерастива для бобщега и 1% дана 100 Вости расшина 2		en-Draw (Mr.)	from the research or compass pageorasances constituents, assured
онных одинтиристивый и протистрирования права, не отсет недования применения		HERENIE SERVICES SERVICES	THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAM
мунтеритрина собщена и перспитривующими права постоя поливания мунтеритрина собщена испаниями и предоставляющим постоя п		Husting	HAVINE
митеритивая общета веденяливаети митеритивая общета веденяливаети Пантагане Веден дасценя 3 Веден пасти выгла вы да Реда, уд. Соборна, в 1%, ком Н10		2510.4	Torono, 92
одитеристивах общега исправоляются мутеристивах общега исправоляются Выпласнае вал верисоворія Волу расшені; 3 Волу вали вали вали вали вали (200)	1600, A. 17th, 1866, 1819.	Ризиков обоща, г. Ризин, ул. г. обо	MACONIA STREET
одний варактористина и афентатрирования права, на осоле варак- однеративна ебиста исполняющего Понтателя Воле расшена 3 — Воле пости выли воля		TANGET SCIENCE SERVICE	Page (prescription recognition and recognitions)
митеритивах общета исценялняюти митеритивах общета исценялняюти Пентация Вели разделения 2 Вели разделения 2 Вели разделения 2		101.07.7014	SEE A PROPERTY OF THE PROPERTY
митеристивах общета исправолности митеристивах общета исправолности Вентация Вентац		62,29 (600000)	hing salasyphine augment
миграстивы ебаста исденванности миграстивы ебаста исденванности Поитвене всп парижимости Всего расския 3 Посто пасти выпи-		62.29.0080000.299	балестроный номер
мисрастивая общега исценяющего грама по отсет поливания митрастивая общега исценяющего Изменяющего Воли пости поливания от Воли пости поливания от Воли пости поливания от Воли пости поливания от Воли пости поливания по			6.12.1022E
онных одинториском и офентатрированых правах по отсет подвижних мутеристивах общитах испомяющего Понтателя	The first the management		No I processo i
ознал. однегаристван и афентеграрования грама по отсет подвежне адгериствах объета исципалнасти		Принцарна израби рак	
Надмена из Едимин государствення рештра исламенного нё основных характративах и применя предхадется применя и поста выполняется Съектов не серойниция применения применения применения применения применения применения применения применения п		Distribute constrainment	Наний госуарствений ректр изантивает виссень сж
Выпаска из Единого государственное рештра изделенности об основных характиристики учретитрирования правила и отсету изделенности	MCDD4900090000M	transportencial delivered presence go to	Сисуни
	in a substitutibely amount of many on special or stone second	meaning of actionist whiteholders	grenner as gamen and additional account and annual account.

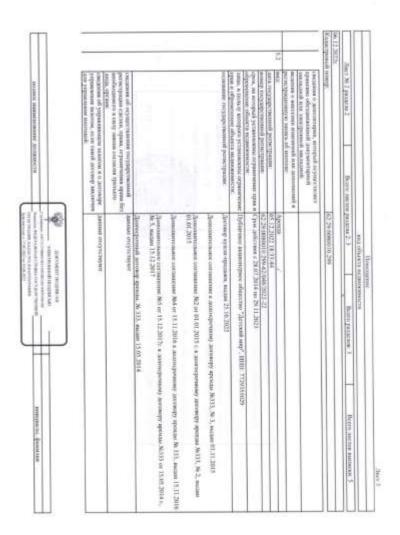
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 97 из 129 Financial Consulting

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

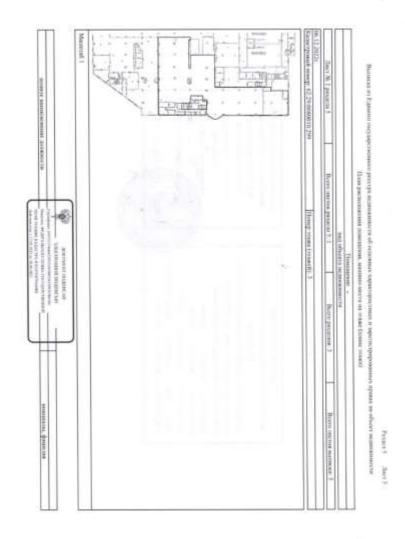
Выписка из ЕГРН на нежилое помещение Н11





Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 98 из 129





Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (43/71)

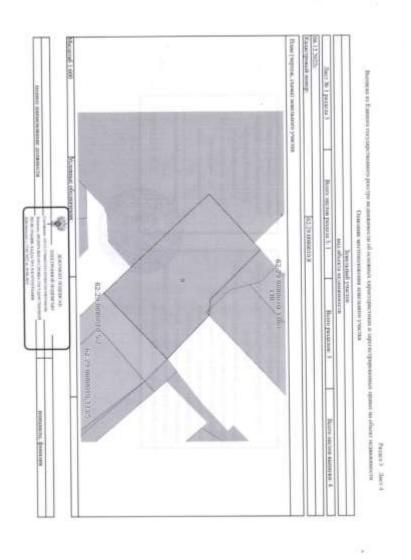
Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 1 316 кв. м

ALL OF THE WORLD STATE OF THE S	пастанен проделения ответствей детому заключения учравления учраватель, если такой детому заключения для учраватель ответствей:	2:	ниць, в кольць допоросе установлення агранический Областва с отранен прав в образования (область названениети»— 1002/1902/258 испланения горідарственняй развитурация—— Правоть уколючення в 11.88/2022	ата поруждения оборожения применя при и выполняющей по доступения оборожения при на применя при на применя при на	atom	Примообладатель (примобладателя) 1.1 Видальной оправления)	Manual (C.S.	Harry 20, I property 2 Harry (speron progenty 2) 2 Heart 2025.	AIRT C 0	ALCOHOLOGICA (Variance or ALCOHOLogica (Vari		Вылы рыдеравания изпользования: Да обсудующими провед Стуру, запис об объект изполнянности: Данобудующим объект изполнения Стуру, запис об объект изполнения — Данобудующим откустират.	passification passification	Appendix of the second	(No. 7 No. 5 parament) Heyen junting parament 1: 1 [10. 12.2072]		Онадав о одмуствотний рексту исполничеств визенти сведувацие оченивали зараста	Выпаска на Единого государствонием реастру, педитичноств об астоти
A STATE OF THE STATE OF T		Памероння в дополнями в правяла деверитольного управления ШВФ педволюваети "АКТИВО" пестамил/Други", до 3. выдан 12 (д. 2022) данняя песратория	леній опалітення Лійф аданення з'АКТИНО ВКСТЭНІАДЦАТЬ", № 980), вклют	у. шин ратил миссо» ў орманаваца — 3 1, 08, 2037 г.	NOTHER TOTAL CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE	TRAINITARE ARMY PERSONNEL SING AND POPULATION		Посто розвител 3 Носто песто выпуска 4	constant calcumpture acts a calcumption assessed upones on offices a minimature assessment products and acts of the calcumpture assessment asse	The control of the co	Сейския Денграй Писправат спресстванных правосбающегой. Правосбаздатых Общества с странятельнё ствету переводского «Украивенных повтовт» "Аліфа ванитал" Д.У. Заграгдля заказан напестационням больком недвеживности "АУ, ТВНО ВОСЕЖНУЛЦАТЬ".	то започністи месот сталке "маў колтить Титне ў дадават». Можец	Valentie	2.0.0.1998. Kajastrienidi mingi (d.1.79.0009010.0000, 06001000003. Meritosomania yestasaania omooni ana opisyinga pamamaniania i pimerak Joperosep vanite reducidi. Thermacki adges isportinga, 1835. Penancan, 19. Bonanc, 39. Constonali adges isportinga, 1835. Penancan, 19. Bonancan, 39. Constonali adges isportinga, 1835. Penancan, 19. Bonancan, 19. Bonancan, 19. Constonali adges isportinga, 1835. Penancan, 19. Bonancan, 19. Bonancan	Boots pagament 2 Room and the manager 4	Warner of the same	ристаль эбарта исдинальності Ридал I Лист	и харигиристинг и харетистрерованног храни, на объем индививности

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 100 из 129 Financial 100 Consulting

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (44/71)

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





П			ALCOHOLOGY CHANGE THE	A130400	
7	Short No 2 processe 2	Burn sector paramet 2: 2	Aura 2:2	Berry Terration 5	Направления выправления в
11.WE	W.12.2923		T. TOTAL CONT.		
KAO	Exterples 8 mag	100	W. Control of Control		
	дасциям о диспитария, воперай осуществляет принима обизданиемой допументарной выполний напринизураний заспирачей.	Septembers;			
	property of anticomers represented any processoral	R ACTOR SECTIONS AND IN			
1	mental to the first and when mental to a first property.		THE RESTORY OF THE PARTY.		
4	Catalogue i empacares a consulenta		Annual moyecomes		
-	Онциния с навечи развини об изализ объект		WHINE GEOGRAPHIE		
	Сакрания о исветнываюсти госудаўствомной регистракой бал процесо участая правонобождення пля пто законанго проценення нашеная	SOUTHWATER THE SETS WEST OF THE SECONDARY OF THE SECONDAR	The text out to the text of th		To a second
ă	Правопризорання в послужен в наштими поступенням, на Представлена догумента на подмеро поступе регострата. поступенням правол отденскателя представлена поступенням представлена поступенням праводущим праводущим праводущим представления представления представления поступенням пост	ни песупания, на силана (переная раз или абрания оснаная объека	Postunian mejazetta	100	
Ξ	Ожеджения о невызаванняем то сухварственняем респисуациям дализам отсучатьсям пересова, прееднациям, игранорчаных права по компланала святом сто учетом сток напаганняем права по компланала.	AND DESCRIPTION OF STREET OF STREET, ST.	month organization		

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 101 из 129



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (45/71)

Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 315 кв. м

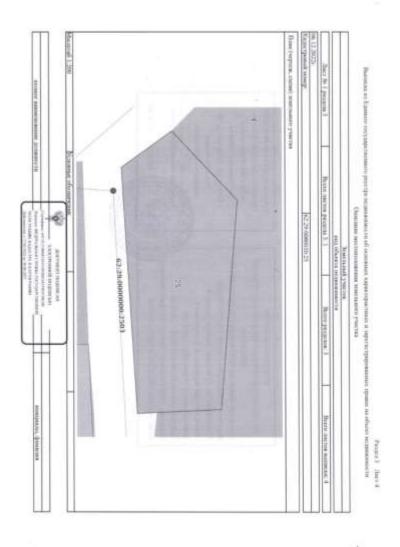
H	
FO AND THE SECOND STREET STREE	
our acrosses assure orrepressive	для управления антигнай! Управления манетом, плав таков источер заключеру (политие об управления падагом на праводе заключеру
Пишенення в диплупната в привина денерического управления ЖПНФ недименнасти "АКТИВО КОСТИВОМ В В В В В В В В В В В В В В В В В В	сведения об осуществляния посуществляния бу- нестранизации, стак, стак, ограничения при необхидения о сму маска остаком приједен
100	intraction of general physics are more in the Architecture and McContraction of the Architecture and Archite
Дамерительнуй дурак виния 05.12.002.3 в от 44 10.512.002.3 в от	A continuent of 2000/00 determined particular termined from the continuent of the co
Commentation	навиний падагить. Призволбавдай или; в по
15220 0000 (in 15	Designation of the latest of t
Robe section parama 2.2 Many personne 3 Rette amount numerous 4	06.12.3023c
Intercept in the product of the prod	Al-Sommont depression and an analysis
Сведенія об объекці положавают вінеці такуї "вегунання, ракві учиння, давана пурустван. Сейніна Двегуні Віні-пусніч (представитель ідванобілантові). Правобіланом. Объектає о курнічання бокули перавомасть "АКТИЮ ІОСТЯНАШАТЬ". З У Варініна шалан полестіпинням фокули перавомасть "АКТИЮ ІОСТЯНАШАТЬ".	Спрук запаса об абасту везрована ут бъебра принцат Потритель выпасан
The section of	лада грана повора разходимента предпат повителня учества объекта недаважности: Кактория учесть:
	Помер выда сревную викратия: Прия присводиям мыда провити истора: Ромее присведенный технору пистым петиор
E 2 (400) (400) 25	Councelpowed money

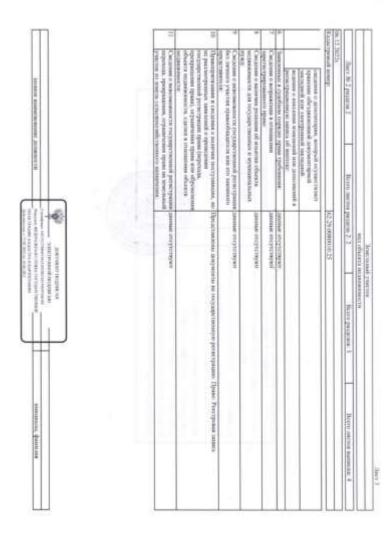
province of the temperature of the second contract of

00 a9 29 ial

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (46/71)

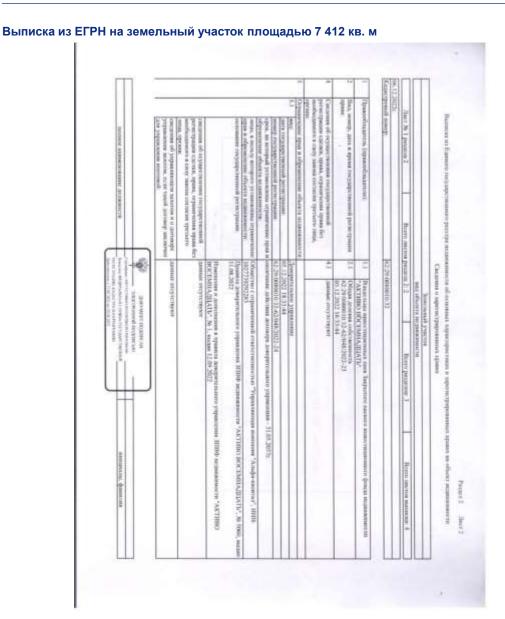
Выписка из ЕГРН на земельный участок площадью 315 кв. м

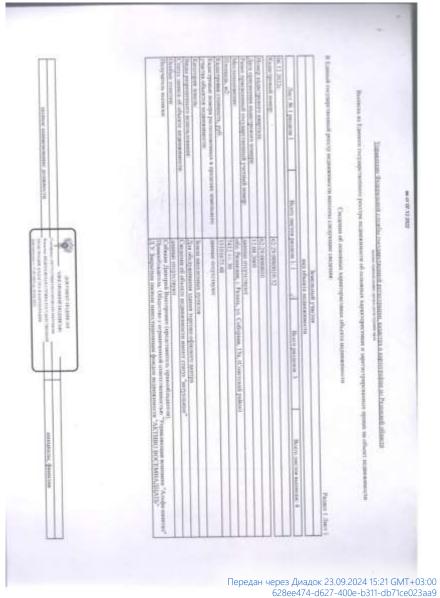




Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 103 из 129 Financial

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

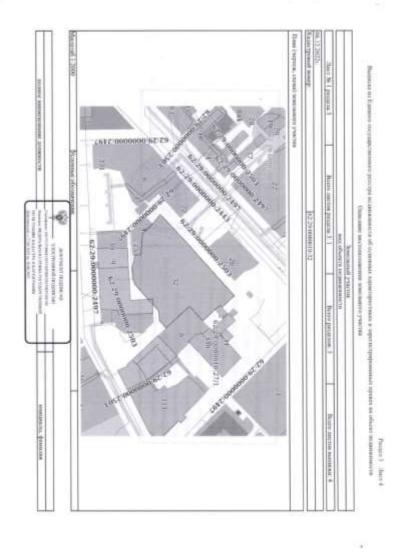


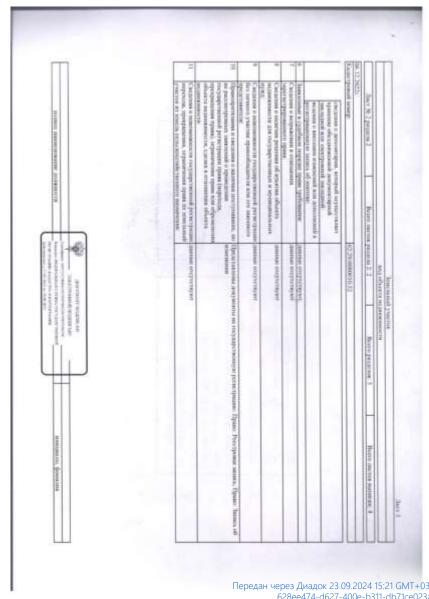


2024 15:21 GMT+03:00 0e-b311-db71ce023aa9 Страница 104 из 129 Financial

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (48/71)

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





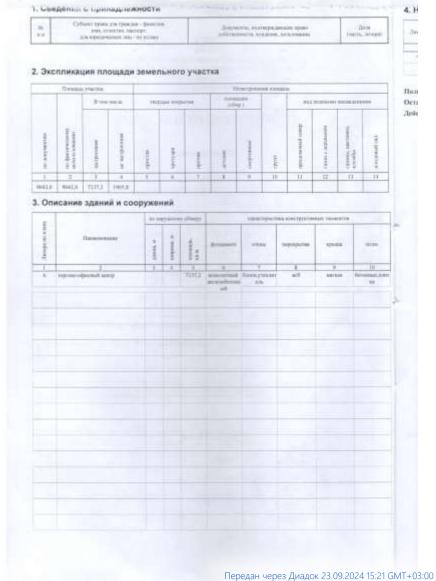
Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 105 из 129 Financial

Consulting Group

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (49/71)

				копия
		1.7	0	
*Российский гос	Федерильно ударственн	н государственный центр инивет Федералья Ризанский		юмости -
	TEXH	ическі	ий паспорт	
		roprono-c	фисное	
	Азгре	ос (мектополняк)	пио) объекта учета:	
Субъект Российской Ф	le reneway	Ризанская обла-		
Pains	4. Dr. Drammin	I MINNERSON, E.		
Муниципальное образ	onorme	1060	городской округ	
110000000000000000000000000000000000000	diam'r.	паниенование	горад Ризань	
Населенный иунст		тин	ropo,s	
100000000000000000000000000000000000000		наизеенонание	Ризинь	
Улиша (проспект, пере	construction is		Vanta	
S senter (also see st. trebe	grant in contr	панченование	Соборнан	
Номер дома		15a	Софорнан	
Помер корпуса		178		
" Помер строении				
Лятера				
Віное описание местон	олижения			
Chert	NORMAL OF ENGINEERS	Marinomorphysion in more	панаме на технический учут в ОТИ	
Инпентарный помер		21694		
Калагтровый номер				
retain (poster more)				
- III have	and the same of the	With the second state of t	отесного учены о инисети спедений	
of Administration	scrings maybe	organization interpretary the	в ационального строительства (EFPOR)	0
Hamupunkanin yarino		The state of the s		
17				
Инментарный инмер		61:401:002:000	216940	
Калитриный номер	===			
Jara mecenny out sele	A COLUMN	22,09,2008		
17723	Till Lader La	practice area		
Harmpr corner of the	ra hep	25 anpa.m 2011	Сафинии И.В.	



628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Financial 106

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (50/71)

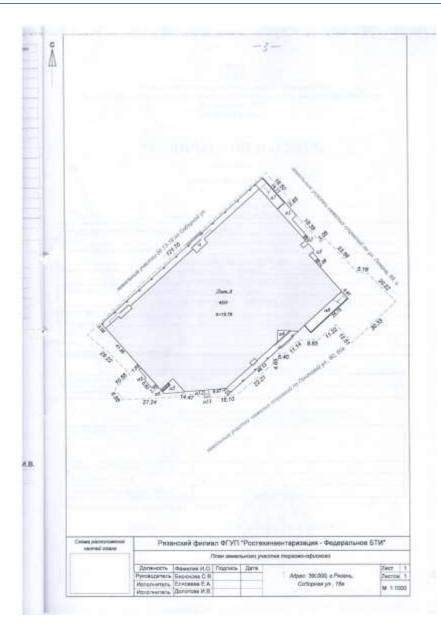


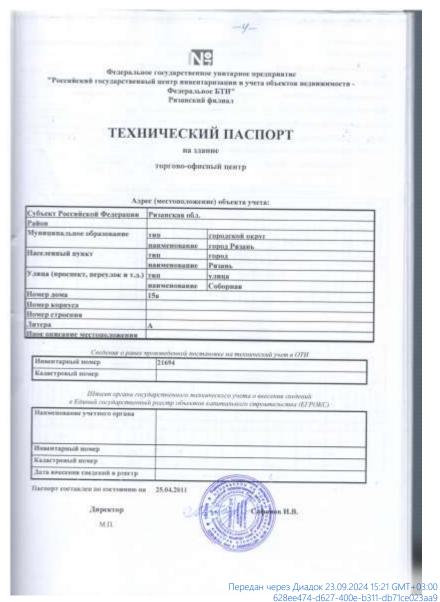


628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 107 из 129 Financial Consulting

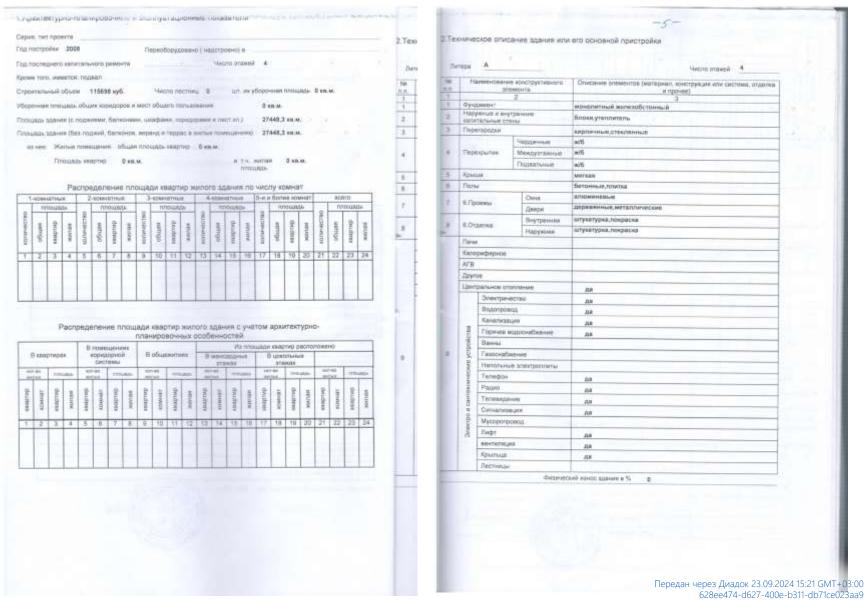
Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (51/71)





024 15:21 GMT+03:00 e-b311-db71ce023аа9 Страница 108 из 129 Financial Consulting

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



024 15:21 GMT+03:00 e-b311-db71ce023aa9 Страница 109 из 129 Financial Consulting

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

				Lin	-	-00				1	timo	F 200				1	1	740	Ξ		Japan					
		- 3		rfyers							TT.														1	
1	De l	e dia	01.0		Dr is	Dr saapt				1	80	8								1		1		1	1	8
- Commercial Commercia	VARIABLE TO DISS.	1	May 1 to 100		Sec. 10. 10. 10. 10.	91139	p. ACT De ag	salates	2000	Section 1919	1 14 March	THE SHIPPINGS	1 jper some	feet	90	distribution of	er roman	mental .	- terms	Myngos	-	the contract of	secunds:	Test	Chamberle bearing	Sections
2.	3	4	8	6	7	8	9	10	17	12	13	14	15	18	11	18	19	20	21	22	27	34	25	24	77	28
38238.9		28728.9														24775.9				10000	28725.9			287755.8		36735,6
																									H	
ан б	anus an B	юсен в/тан	10 CT	DIPPH BH CT	CHAN	SOTH:									-											
																	a py	10.								
																	UTAP H	4	Petr	GB.		(I)erro	-	errap 6	WEEK,	PF
-	Tenn	Ho	DE D	1400	100.7	A.m																	25.0	× 201	l Y	
	Dair	20014	a no	ai m	n:A																					
	Name of	nekau	TEST																							
	egge com	еденит им юр	едения о г Тубъект пра имя, о пориди	едения в при убъект права д име, отчес коридичесы	едения о принад. убъект права для имя, отчество коридических г	едения в принадлож убъект права для грам име, отчество, па- оридических пиц томмость адания в бальноовая сточность отчень бальноовая сточность отчень документов, пр	едения в принадлежность онив Балансовая сточность адания	едения о принадлежности убъект права для граждан — ф имя, отчество, паспертди оридических лиц — по уста оридических лиц — по у	едения в принадлежности убъект права для грандан — фани имя, отчество, паспертдия оридических пиц - по уставу томмость здавния ве балиносеь очен в балиносеве стичность очен в сточко в балиносеве стичность очен в сточко в с	едения р принадлежности убъект права для граждан — фанклия, имя, отчество, паспортдия оридических лиц - пр уставу очность здания в бальносови стоимость сучентия изнательных межнатеризационная стоимость сучентия изнательных межна бальносови стоимость сучентия изнательных межнатеризационная стоимость сучентия изнательных сучентия сучентия изнательных сучентия изнательных сучентия изнательных сучентия изнательных сучентия сучентих сучентия сучентия сучентия сучентия сученти	едения в принадлежности убъект права для грандан - фанклия, мяя, отчество, пасперт,для коридических лиц - по уставу очимость здания в балиносеви стеместь сучеттви изноти в техно- почем баланосеви стеместь с учеттви изноти в техно-	едения о принадлежности убъект права для грандан - фанмлия. убъект права для грандан - фанмлия. коридических лиц - по устану очимость здания в балиносеви столисть сучетом заноря почим вначения разданных столисть в ценев нень дохументов, прилагаемых к техниче техница инфантаризационная столисть в ценев нень дохументов, прилагаемых к техниче техница инфантаризационная столисть в ценев нень дохументов, прилагаемых к техниче	едения о принадрожности убъект права для грандан — фанилия. убъект права для грандан — фанилия. имя, отчество, паспертдля коридических лиц — по уставу очимость здания в балиносеце стимность очим балиносеце очим балиносеце стимность очим балиносеце стимнос	едения о принадрожности убъект права для граждан — фамилия добственнос придрических лиц — по уставу очимость здания ве балиносови столимость сучетом изностя очим балиносови столимость сучетом изностя очимость очим балиносови столимость сучетом изностя очимость очим балиносови столимость о инстанционных столимость о инстанционных столимость о инстанционных столимость о инстанционных столимость от инстанционных столимость от инстанционных столимость от инстанционных столимость образования от отключения образования от отключения образования от отключения от	едения о принадлежности убъект права для граждан — фаммлия, мя, отчество, паспертдан, по собственности. общиность здания ве бальносовы стоямость очентам износя паспертданночная бальносовы стоямость с учетам износя паспертданночная стоямость в ценея Тыта. очен бальносовы стоямость очентам износя паспертданночная стоямость в ценея Тыта. очен бальносовы стоямость о учетам износя паспертданность в ценея Тыта. очен бальносовы стоямость очентам износя паспертданность в ценея Тыта. очен бальносовы стоямость о учетам износя паспертданность в ценея Тыта. очень дохументов, прилагаемых к техническому пасп. Техническамен дохументов. Прилагаемых к техническому пасп. Техническамен дохументов. Техническамен дохумен	едения о принадлежности убъект права для грандан фамилия, имя, отчество пасторгдан собственности воридических лиц - по уставу очно базаносови стоямость с учетом изностя очно базаносови стоямость с учетом изностя очно базаносови стоямость с учетом изностя выпадания вистеменности и выполнять и вына также точно базаносови стоямость с учетом изностя выполнять и вына также точно базаносови стоямость с учетом изностя выполнять и вына также такженическому паспорт. Такжень дохументов, прилагаюмых к техническому паспорт. Такжень дохументов, прилагаюмых к техническому паспорт. Такжень дохументов, прилагаюмых к техническому паспорт. Такжень дохументов.	едения о принадлежности убъект права для грандан — фамилия, имя, отчество пастану порядических лиц — по уставу очность здания ве бальносови столивость с учетом изностя очно бальносови столивость с учетом изностя с учетом изностя с учетом изн	едения о принадлежности убъект права для грандам — фанилия, имя, отчество, паслоргдия обоственности владения, к обоственности владения в бальносови столимость с учетим изностя в очен бальносови столимость в очен бальносови столимость с учетим изностя в очен бальносови столимость в очен бальносови столимость с учетим изностя в очен бальносови столимость о очен бальносови столимость с учетим изностя в очен бальносови столимость с учетим изпользова в очен бальносов с очен бальносов с ответственность в очен бальносов с очен бальносов с ответственно	едения о принадлежности убъект права для грандан — фанилия, имя, отчество, паслергдля моридических лиц — по уставу очно бальносови столиость с учетом изностя от очно бальносови столиость о сменения изностя от очно бальносови столиость о сменения изностя от очно бальносови столиость о сменения изностя от	едения о принадлежности убъект права для граждан — факмилия, имя, отчество, паслоргдия коридических лец — по уставу очно бальносови столиость с учетом износр от отменти износр очно бальносови столиость с учетом износр отменти износр очно бальносови столиость с учетом износр отменти износр очно бальносови столиость с учетом износр отменти изначения из предоставления из предоставления из предоставления изначения из предоставления из предоставлен	едения о принадлежности убъект права для граждан факты, постверждающия право собственности владения, пользования принадлежности убъект права для граждан для гра	едения р принадлежности убъект права для граждан - фанклия, мия, отчество, пасторгдан фанклия, коркання, коркажнения, подтверждения право разрических лиц - пр уставу очил бальносова стоимость сучетти изност в цене также также также техническому пасторту в принадання стоимость в цене также также техническому пасторту в принадання стоимость в цене также также техническому пасторту в принадання стоимость в цене также также техническому пасторту в принадання стоимость в цене также также также техническому пасторту в принадання стоимость в цене также также техническому пасторту в принадання стоимость в цене также также техническому пасторту в принадання опромента в принадання стоимость в цене также также техническому пасторту в принадання опромента в техническому пасторту в принадання в техническому в техническому пасторту в принадання в техническому в пасторт	едения р принадджения убъект права для грандан — фанклия коридических лиц - пр уставу очимость адания в бальносови стоимость очим права-сови стоимость очим права-сови стоимость очим права-сови стоимость в ценев таше темня мень принадумния стоимость в ценев таше темня бальносов стоимость принадумния в принагаемых к техническому паспорту темня бальносов доументов, принагаемых к техническому паспорту темня бальносов доументов принагаемых к техническому паспорту темня бальносов доументов принагаемых к техническому паспорту темня бальносов доументов принагаемых к техническому паспорту темняе дохументов принагаемых к техническому паспорту темняе дохументов принагаемых к техническому паспорту темняе совые доументов принагаемых к техническому паспорту темняе совые дохументов принагаемых к техническому паспорту	едения р принаддовиности убъект права для грандан — фамилая, мия, ответаю лиц - по уставу окупредения р принаддовиности убъект права для грандан — фамилая, мия, ответаю для грандан — фамилая, мия, ответаю, паслорг,для коридических лиц - по уставу окупредения р принаддовиность ответам изностя в ценея таких техническому паспорту в бальносовая столиость о учетом изностя в ценея таких техническому паспорту т техническамия и принагаемых к техническому паспорту т техническамия документов, прилагаемых к техническому паспорту т техническамия документов прилагаемых к техническому паспорту	едения р принадджености убъект права для грандан — фамилия. убъект права для грандан — фамилия. коридических лиц - по уставу общество паслорг для коридических лиц - по уставу общество по принадания общество паслорг для коридических лиц - по уставу общество паслорг для общество паслорг для коридических лиц - по уставу общество паслорг для общество паслорг для	едения р принадлежности убъект права для грандан — фамилия. убъект права для грандан — фамилия. коридических лиц - по уствеу общество паспорт для коридических лиц - по уствеу общество паспорт для коридических лиц - по уствеу общество паспорт для общество паспорт для коридических лиц - по уствеу общество паспорт для общество паспорт для

	литер А - торгово-	офисиый це	erp		V) men		21694
	по адресу г.Ризэнь,	Соборная ул.	154		(Dovd)		
		Общие	сшедени	HIN.			
Signe	н, тих провити						
an n	ocrptike 2008 neg	иоборудовано надопровно					
aa n	оследнего халипального ремонте						
	stanov A						
bow	e toro, wweetow housest						
Hon	о лестинц ня убороч	HER EVIOURNE					
бор	очняя площадь общих хоридором и х	инот ибии пол	1000 E	0 sa.v.			
	ийн виутранияя высота томецциий	3.32 €	00	Show 11583	ill eyfi.u.		
	suas mounta 27233,6 es.	M.					
is He							
10)	Жилыя помещения, попезная площ						
	a tow second exercit most						
	Средняя плоцадь кварт	PEN D RH.M.					
	Распределение жилой площаци	41					
0.0	, s. Seigno eren santa frintagg		007910	I		regulate stra	et-record
40.0	Wienan reressage	Married Mar		Hone	Korte	HC780	Morne
торици то	See, presentation	HUNGO	Marses spends	PATRICIAN .	36es maps	Miles NOME.	1000000
1	1	1	-4	1	4	7	1
1	9 квиртирия						
2	В помещен, корид, системы						
3	6 общеники						
4	Служейная житая площады						
8	Маневренная житая площадь			1			
	Из общеть числа жи	нададот Кол	наждите	54			
	и) в мановоток						
120	б) в подвинях						
6	MOSS CONTINUES OF A						
6	в) и цохольных этриск			_		_	
6	е) и поколичних этржех г) и берином						
6	в) и цохольных этриск	ry somest (fies	oflapesor	т эпридорных	September 1 and 1 december 1		
	в) в цекольных этажах 12 в бераков Распределение квартир по чис	ry soment (fier	offsperoe	* HODANOHIA	September 1 and 1 december 1	Schut to	BIRLING.
	е) и поколичних этржех г) и берином	y someon thes		of analysis of a second of the second	September 1 to 1 t	10	Mineral Mineral Process
	в) в цекольных этажах 12 в бераков Распределение квартир по чис			Vicinities	Ti	10	An secretary
Aveletina de disperso	п) в цокольных этакох п в баржая Наспределение квартия по чисо наспределение квартия наспределение квартия	Herm in		Placement consumps	HACTO US	10	As worse croupes
Avendan	п) в цосольных этрисох то о баржан Настрадотечня мартар по чисо Кавтном Кавтном 2	Herm in		Placement consumps	HACTO US	10	As worse croupes
A mapping	п) в цокольным этриком то в бараком Настрадотення квартир по чисо Наветном 2 Одуноковнатные	Herm in		Placement consumps	HACTO US	10	As worse croupes
10 a mapping	п) в цокольным этажда уз в баржая Наспрацаетные квартир по чесо Кватифе 2 Однокомитичея Деумосительне	Herm in		Placement consumps	HACTO US	10	As worse croupes
APPEN - 25 75	п) в цокольных этакох Тэ о баржая Наспрадоление квартир по нико Квартир Квартир Суноворнатиче Одировориченные Тразориченные	Herm in		Placement consumps	HACTO US	10	As worse croupes
A per se or or or or or or	в) в цесспинных этрисох Го е береков Респределение квартир по нисо Наватиры 2 Одновожнатные Прукоснитные Тракосниченые Четыроксимнатные	Herm in		Placement consumps	HACTO US	10	As worse croupes
Arthur or m w or	в) в цосольных этрикох Го в баржие Риспрадотение мартир по чисо Навтифи Состомовитиме Деумскиятиме Ческовнитиме Ческовнитиме Ческовнитиме Петимовистиме	Herm in		Placement consumps	HACTO US	10	As worse croupes
Application of the state of the	в) в цокольным этриком г) в бержия Ристреденные квартир по чисо Кватном Сомолнентные Дружимические Честифовитные Приморинентные Петифовитные Петифовитные Петифовитные Петифовитные Петифовитные Петифовитные Петифовитные	Herm in		Placement consumps	HACTO US	10	As worse croupes

628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

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

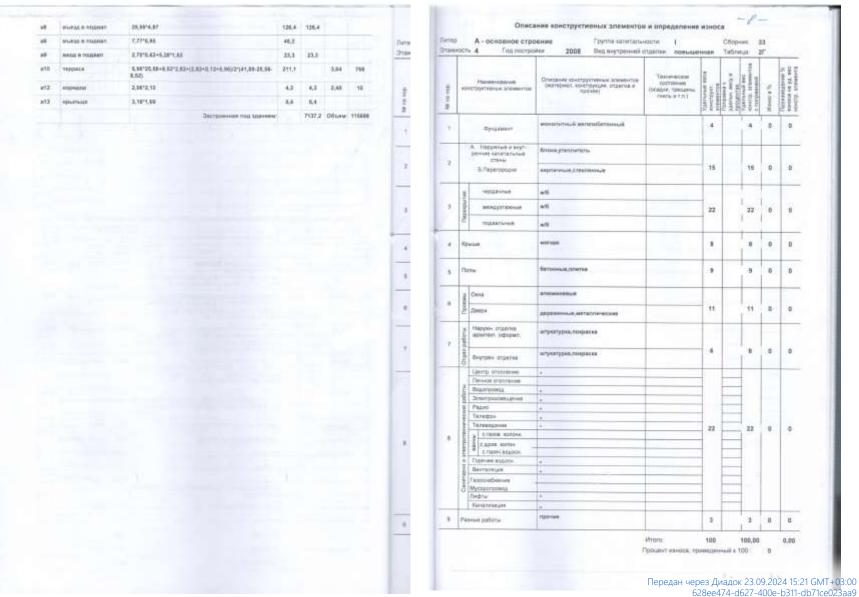
Synchroline Chicago	2.5		Cove	man.	Berry	liner.	-	Terps. Occurrence	No.	E CONTRACTOR CONTRACTO
	Table 1	Клигифиници принцинии	D6use :	Aperas	Official	2peqs				
2 Тертиве 3 Пертиве 4 Сотацтиве 5 Бигрести оборужае 6 Уараме 7 Учениративения 8 Обществ тентание 9 Шельнае 10 Учено-овужае 11 Театров в центец подгре 12 Культ просести оборужае 13 Таваров в центец подгре 14 Таваров в центец подгре 15 Таваров в центец подгре 16 Таваров в центец подгре 17 Таваров в центец подгре 18 Том честе 19 Том честе 2 2 2 4 8 8 7 8 10 Том честе 2 Том честе 2 Культурно-ограния осттара 3 Том честе 2 Культурно-ограния постара 3 Прачае 3 Прачае 3 Прачае 3 Прачае 3 Прачае 3 Прачае 4 Культурно-ограния осттара 4 Культурно-огра	1	2.	1.	.4	- 1		. 7	1	1	-18
3 Пригородительной 4 Сотодстве 5 Вытрасно обогранизация 6 Пакама 7 Учениральности 8 Объекта тительное 9 Шильное 10 Учено-опричае 11 Верено-опричае 12 Культ-провенти 13 Таваров в прилиць гредтр 14 Таваров в прилиць гредтр 15 Таваров в прилиць гредтр 16 Таваров в прилиць гредтр 17 Таваров В Т	7	MAZON & HENRY COMBINESSO								
## Сстадови Битрасти оботранивания Битрасти оботранивания Культания Обществ титения Общест	2.	Toprover								
5 Виставич оботранения	3	Пазизнодственная								
В Тация 7 Рефонционенца 8 Обществ титичен 9 Шельная 10 Рефонствуная 11 Венабно-сачитарная 12 Культ-процестия 13 Тавтров в прилиць гредтр 14 Итогос 14404,7 Тавтров 15 Том чеоле 16 Том чеоле 17 Тавтров в прилиць гредтр 18 Том чеоле 19 Т	4	Ceragress								
7 Рефонциятиелам 8 Обществ питание 9 Шизльная 10 Учебно-ваучия 11 Вачабно-сачитарная 12 Культ процекти 13 Тактров и предне 14 Итого: 13404,7 Тактров 15 Тактров 16 Тактров 17 Тактров 18 Том честв 17 Тактров 18 Том честв 18 Том честв 19 Т	5	Surrence of Consumers								
8 Обществ титачие 3 Шельное 10 Учебно-верумая 11 Вечабно-санитарное 12 Оргит -гразовития 13 Тавтрие и шелеци страдте 14 Тавтрие и шелеци страдте 15 Тавтрие и шелеци страдте 16 Тавтрие и шелеци страдте 17 Тавтрие и шелеци страдте 18 Тавтрие и шелеци страдте 18 Тавтрие и шелеци страдте 19 Тавтрие и шелеци страдте 20 Тавтрие и шелеци страдте 21 Тавтрие и шелеци страдте 22 Тавтрие и шелеци страдте 23 Тартови 24 Тавтрие и шелеци страдте 25 Тавтрие и шелеци страдте 26 Тавтрие и шелеци страдте 27 Тавтрие и шелеци страдте 28 Тавтрие и шелеци страдте 29 Тартови 20 Тавтрие и шелеци и шелеци страдте 20 Тартови 21 Тартови 22 Тартови 23 Тартови 24 Тавтрие и шелеци и шелеци и шелеци 25 Тартови 26 Тартови 27 Тартови 28 Тартови 29 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 21 Тартови 22 Тартови 23 Тартови 24 Тартови 25 Тартови 26 Тартови 27 Тартови 28 Тартови 29 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 21 Тартови 22 Тартови 23 Тартови 24 Тартови 25 Тартови 26 Тартови 27 Тартови 28 Тартови 29 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 20 Тартови 21 Тартови 22 Тартови 23 Тартови 24 Тартови 25 Тартови 26 Тартови 27 Тартови 27 Тартови 28 Тартови 29 Тартови 20 Тартови 21 Тартови 22 Тартови 23 Тартови 24 Тартови 25 Тартови 26 Тартови 27 Тартови 27 Тартови 28 Тартови 29 Тартови 20 Т	8	Tasane								
10	T	Prompervenue	1 14							
10	8	DOLECTS INTENIE								
12 Мунат-просентарные 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8	D.	Uleananak								
12 Мунат-просентарные 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8 13404,7 13828,8	10.	Учебно-научная.								
13		Program Wallie - 1								
Такуров в прилоку предер Таков, В Так	_					7				
Таконом мастериям Таконом Так				5						
1									_	_
### ##################################			13404,7		13828.9					
В ТОМ ЧЕОВО	3.19	100000000000000000000000000000000000000	- Marie Contractor		-				_	_
7 2 2 8 9 8 7 8 1 Учрежденноския и эксплария контари бы комнария контари бы комнария контари бы комнария контари бы комнария контари да Культурно-преседениятильский да красныя усилы, клубы, библектия да Прочим и жизтерские бы жизтерские бы жизтерские бы жизтерские и теприцият и теприцият и теприцият и теприцият	200	Исполителие помещ	mak	Основная	Зочно	DOM:		Bosowing.	Discourse	Bernstere
1 Учрежденческия и экпитирый контира б) комчесы дитокия, дорики и др. 2 Культурно-просветительскай, и кресный учили, клубы, библестии 3 Пречим и) инстерсиие б) силады жилицы контор и) тегритуры; 1 () солатьный	_	-								
## 2001/###################################		SA SERVICE - ARCTUR		-	1					_
б) коменти дителен, дерене и дер								_		
2 Хутилурию просветилизме 81 красные усолия, клубы, библастем 3 Прачим 8) жествроиме В) смежды механция контор 6) смежды механция контор м) теглициял 1) ссеяльные	=									
61 KD4CH-ME YOTHER, KDYSEL, SHISTARETHERE 32 Paperium	34									
3 Прочик в) жилтерские б) склады-жилтерские и) тегитурал: () клады-жильная	. e.									
6) W0.716.0cme 6) D0.0cm. W0.716.0cm 6) T0.776.746.6c (1) 0.0cm. 6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-6-		AND SECURITION OF THE PARTY OF			1					
5) CATABLE RETRIES ASSISTED A) TETYTOTAKE (1) COTATE-648	-	1 decemb								
e) Terrorphir. () constinees	3	al warrancing								
() scharbeige	3				-	_				
The state of the s	3	б) сигасы жегеци, контор								_
A TAN AND REAL PROPERTY AND ADDRESS.	3	б) склады желецы жэнтор и) тегрограмі				-				
	3	8) DOSEGNA REFINELY SCHOOL #) TETTOTYMEN () SCHOOL-PER				t				1
	3	Di paragui interneux spirtop Hi terroryalet () schafaleile # Talk secre validate				Ė				
1.000	3	8) DOSEGNA REFINELY SCHOOL #) TETTOTYMEN () SCHOOL-PER								

								6	nare	устрой	ство	mpn	e3m0	iñ na	nou	цадн		-	-					
		Kana	rie-				0.1	0.0.0.0	11.00				8.6	1 16 14		Tree		fax					Harpe	
		981	phy				_	derty	ertu-ko			- 20				963	MON	out	ix.	-		1		1000 1000
dimension -	Southframes.	ARCHARA P	and the same	990000		- III N'B	# 21 TRU	4 th 100	UMI.	MATERIAL STATES	2 unimeterior	0.10polesia	0.721034404	C ADDRESSAMO SOCONSAMO	See see tank	S or minors	distribution is	Personal S	Sundament 2	Mycophyrian	Theta:	Programme 2	127	225
Ė			-	-			-	1	-		-		Lik		- 11	1	1.10.	-	-	.66.	-44	1	-	
25.04.2011	28725.9		26725,5				28725,9										28725,9				26725,9			36725,9
		-		-200			20			inige.				3450	Tren	5793	500	-0100						
		'n	CHIM	chier	146.1	tnei	HAP.	en n	ооъ	емов ос	нов	ном	A OT,	nem.	H	196. 468	стен	Л			HCT	poe	Grpss	
	N-II Home-copes species travel particular cocypenses				*	Воредны для поднего гландрай по националу обексу					e screre duese	1000		Berr	erik	Officer will a								
*			осни	снивное строения				#1,3673,42+(50,32+63,02)(2*10,50- 7,7071,47+68,06704,47- 1,5273,38+(3,00+60,71)(2*4,33+(58,71+86,05)(2*7,34- 7,4973,54+33,37*80,05-3,45*2,08-3,45*24,46						1	5279L/II	82	76,8	4	12	2588	٠			
A.			reyes	sen.				(85,07*47,01)(2725,20+11,0070,10+88,97*54,50- 6,897),77-2,1076,37-0,2370,10+4,975,20-24,6078,40- 4,89718,88-6,0071,00-2,327,73-0,307-2,82- 5,2870,331+0,1470,30-6,3271,49						1	1,808			3,2	12	2268	8			
	A		2.00		1)				[47,31+66,38](2°25,30+68,40°96,01- 6,41°31,30+66,60+1,76)(2°1,76°2*2+2,28+1,85)(2°8,10*2+13 10+1,84)(2°0,15+1,76)(2°1,10+8,30+1,76)(2°1,76+1, 1,70+1,86)(2°0,16+1,189+2,08)(2°0,16+1,76)(2°1,76+1,86)(2°0,16+1,189+2,08)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,180+1,180)(2°0,16+1,18						(*III.	EB08,4			(8)	10	2686	2		
	A		3 311					[47,31-66,36);2*22,20+69,60*80,01- 8,41731,30+(9,50+1,79);2*1,72*1+(2,50+1,85);2*5,10*2+(3, 10+1,84);2*0,10+(1,87+1,78);2*5,10+18,20+1,78);2*1,79+(1,70+1,90);2*0,15+(1,30+2,90);2*0,10						D+CE.	6906,4			1/	10	2686	2			
	A		4.am	(M)				3,427 +34,7 95+3	018,1	2,15°2,74+ 8+ 34,70+	2,597	2.50+2 /2*8.7	9.20	19,22 67131	+47 ,71+	52°3 25,20	1.50	3275,1			3)	10	1272	Ħ
	+		irg(su)	nivip				3,00	104,1	E+(9,22)/0	12,75	-215"1	,0414	33-3				326.0	30	16,8				
	àt		крыс	пьця				5,01	8,64	11,8172,0	0-0,13	1,58						87,6		2,8				
	-62		tina	unin				2,01	1.45									6,5	1	1,9				
	×0		фы	migs				8,75	2,01									11,8		1,8				
34			ep-i	(tertio				(34,6 (3*1.3	7+46,	1392°3.03 3'2	+1/276	.10%	DT+(5	33+1	1,12)	y2*0,1	5-2	147,5	110	17,0				
			фы	пьца				(4,0)	+0,38	(12°16/42-1	40°5.	32						80,Y	4	6,7				
	-10		пры	nego				1.72	7,49									7,8	1	4,1				
								3,10	1.16									3,8						
	ist		eve	ig e r	юдна	in.		94,7	198.01									84.0		4,0				

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

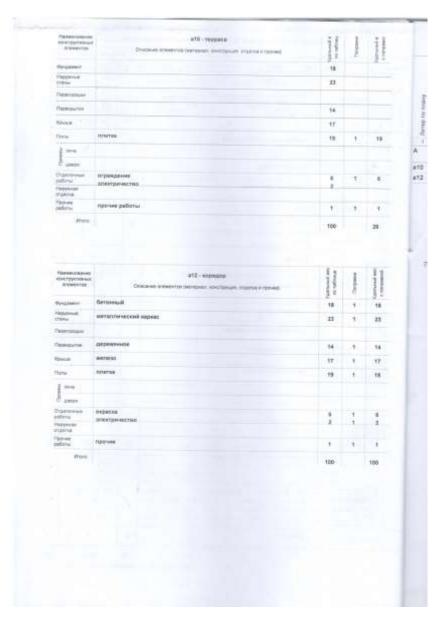
Страница 111 из 129 Financial Consulting

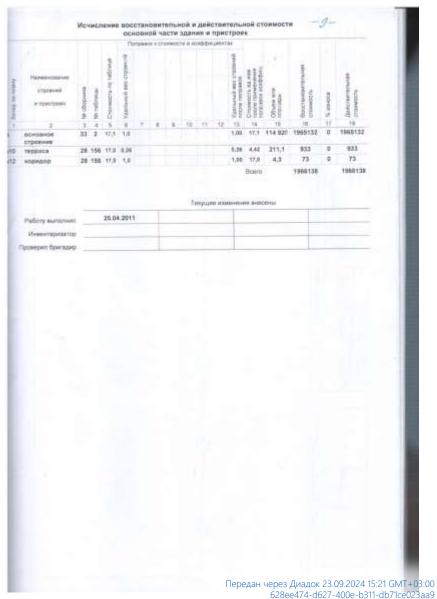
Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (55/71)



Страница 112 из 129 Financial

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (56/71)



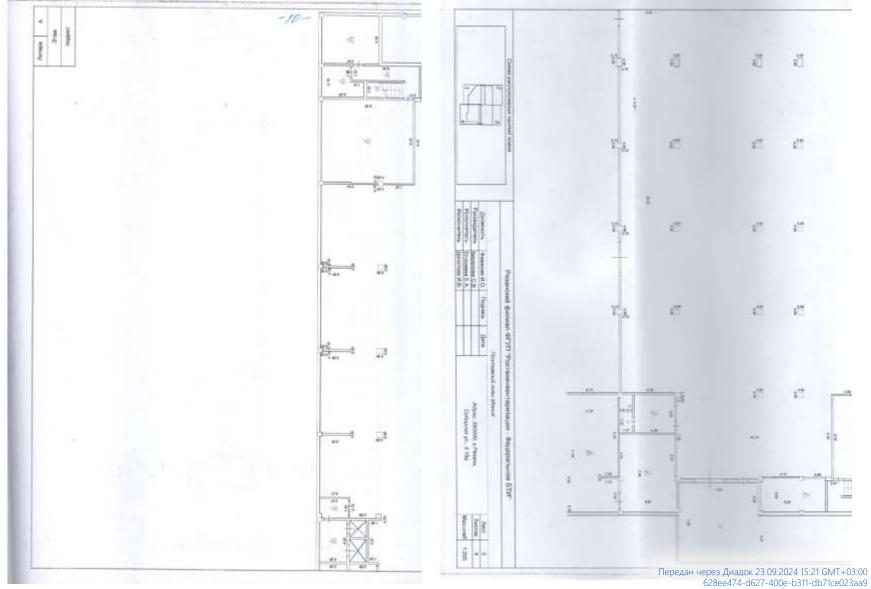


Financial Consulting Group

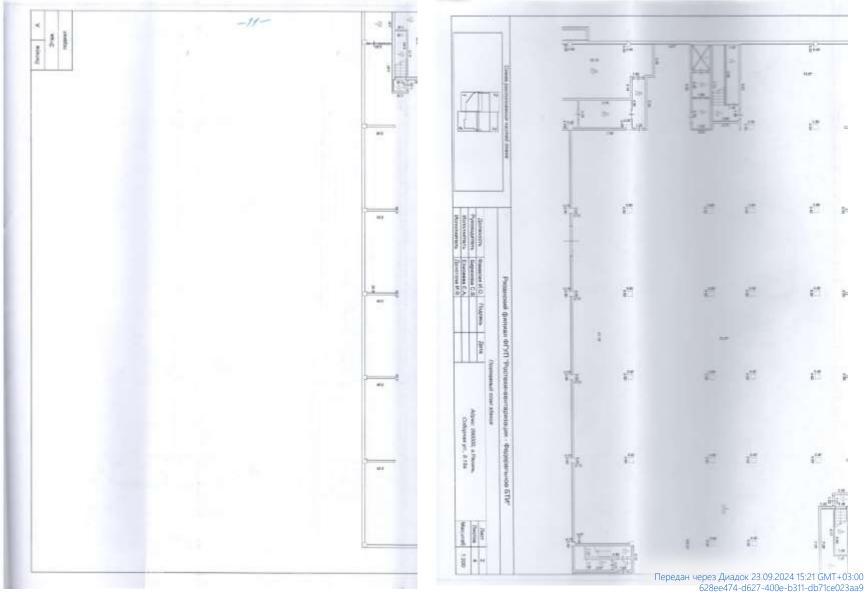
113

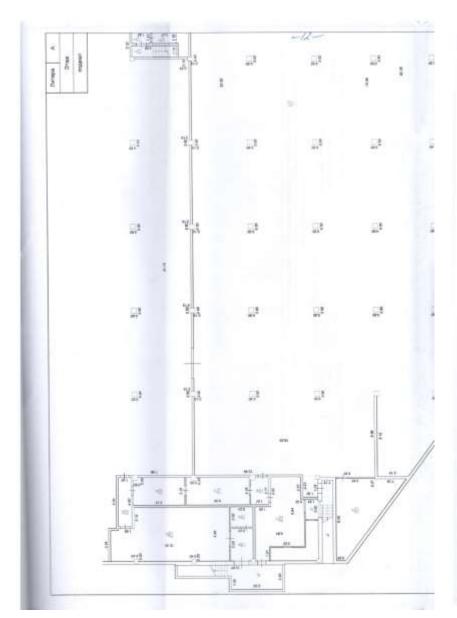
Приложение 7

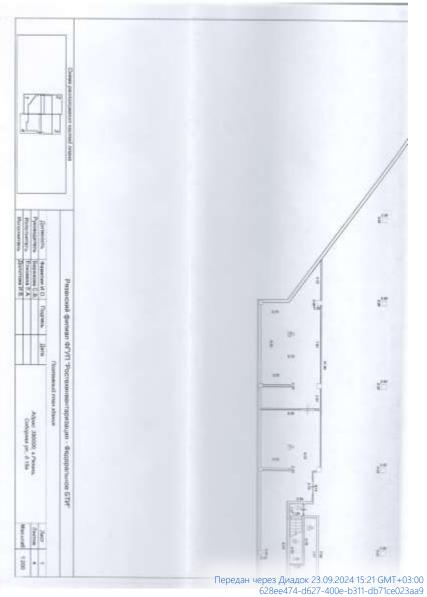
Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (57/71)



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (58/71)



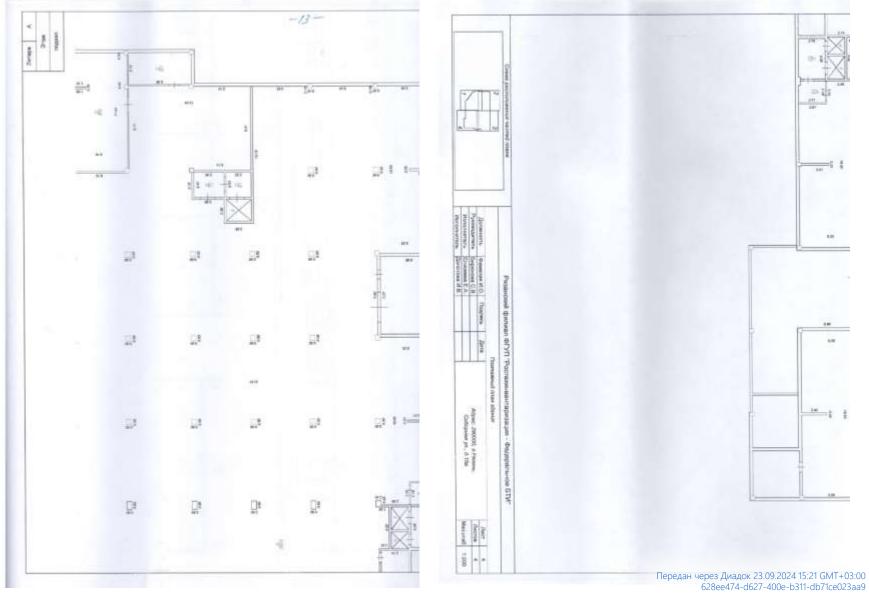




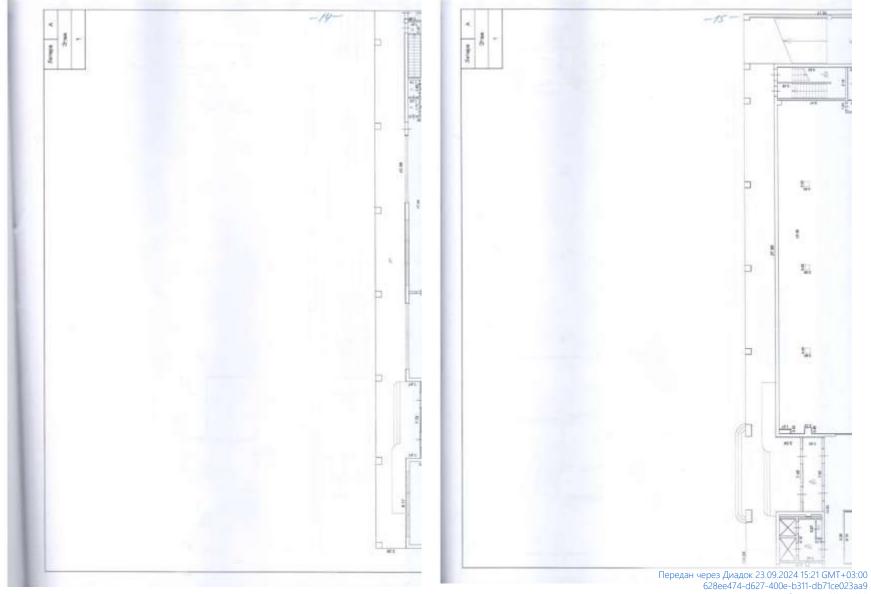
Financial Consulting

116

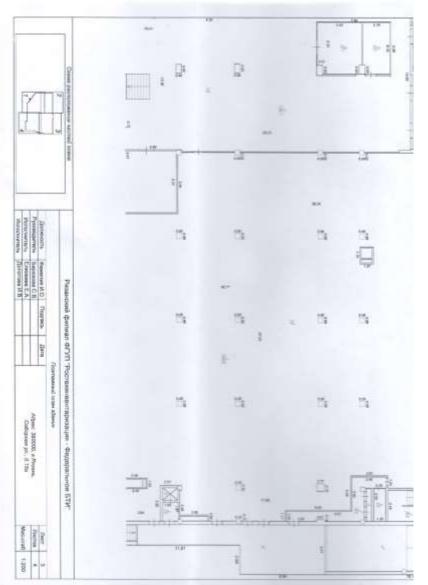
Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (60/71)

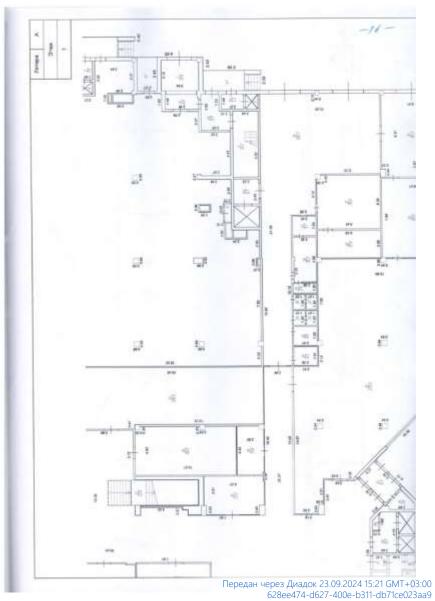


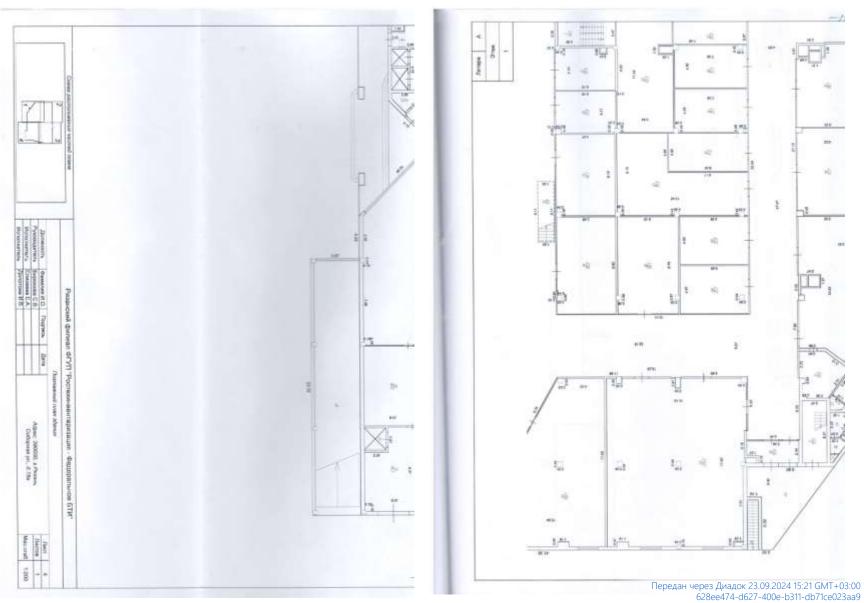
Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (61/71)



118

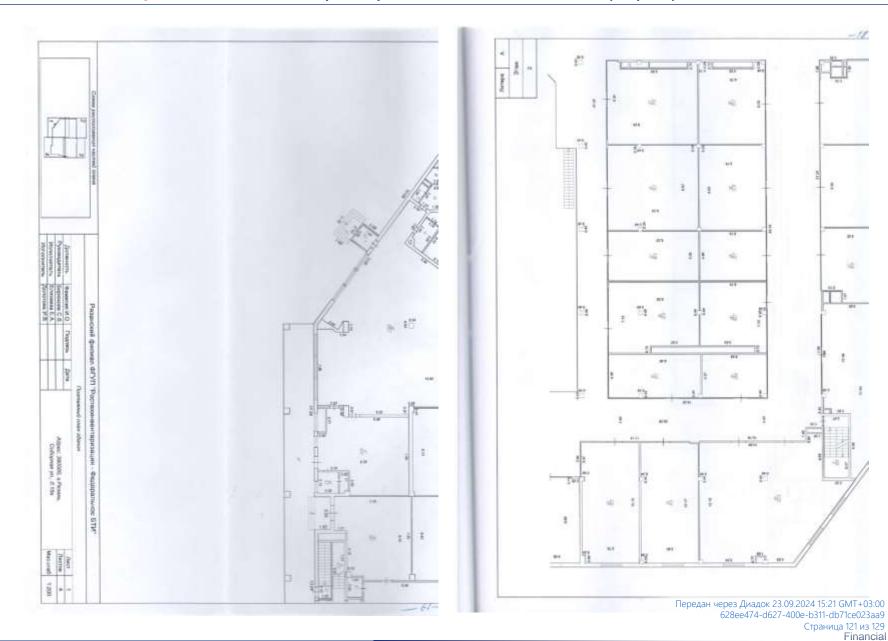




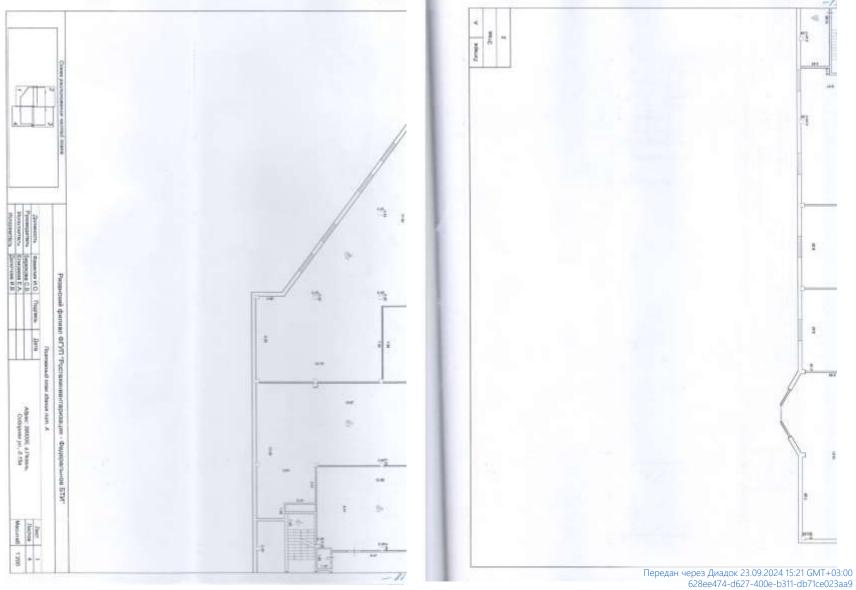


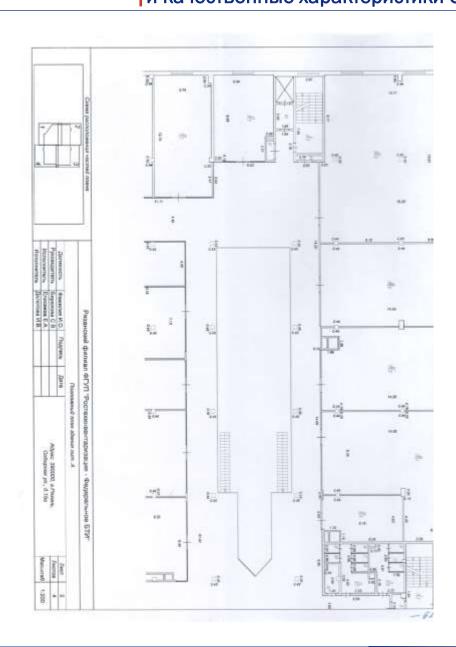
Приложение 7

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (64/71)



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (65/71)





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



ООО «Актино-Инпост»
ОГРИ 1167746177972
ИВН 7706434108 КПП 770301001
123112, г. Москва, вы.тер.г. муниприпацымй
округ Проспенский, выб. Просвенская, д. 12,
этаж 13, офно 47
весембийактиоли
тел./факс +7(495) 150-64-64
горелия линия 8 (800) 300-64-64

or 21 05 2024 X 56

По запросу

СПРАВКА

О предоставлении расчета фактических доходов и операционных расходов, которые несег ООО «Активо-Инвест» осуществляя упривление объектом, расположенным по адресу: Рязвиская область, г. Рязань, ул. Соборная, 15а, на основании Договора № А18/АИ/29-12-22 от 29.12.2022 г., заключенным с ООО «Управляющох компания «Альфа-Каштал» Д.У. Закрытым насвым инвестиционным фондом ведвикомости «АКТИВО ВОСЕМНАДЦАТь».

Таблина I. - Доходы от едачи помещений в преиду по состоянию на 19 марта 2024г., руб. с НДС, без учета коммунальных и прочих расходов.

Арекципор	Номеровач де	rosopa	Payesp aperagened namesos, ste, se	Cpuse specials, see, (near mera	Евенстроин преция плата, роб, с ПДС	Домина во укварообороту рубления ПЕДС
Sam Assertant Alth	3582	01.11.2021	14.20	11	46 Inc.pe	
JIM OXO	300-0105203	87.85 2621	82.90	10	105 000 pe	
AM GOO	111	25.85.2014	1.510.40	126	1 249 926 38	1974.99
Courses Harness Assessment HD	AH-333//CA/AIR	67.82.2023	115.36	11	268 605.86	2.416,59
Missout Kommun AO	172	18.01.2013	362.00	81	90 446 54	15 441.64
Harrarlanueur OOO	2Na	20.11.2028	62.50	80	121 500 00	15 441.84
Пириместик ТД АО	424	06.05,3814	1.423.30	117	1 431 895,30	\$11 mm 11
PE Testaux 000	41/21/54	29,09,3821	1.020,00	84		251.983,24
Petra 000	229a	01.62.2923	42,59	19	408 774,16 161 848,36	1,00
Takes Tresta DDO	A-201194	27.12.3007	223.00	84		7-2-2-7-7-7
Tinuary AD	Pstb/73219/10	27.12.3019	302.28	120	224 480,06	142 554,06
Tessoods See AC	3104	19.60,2021	1.00	11	172.865,09	108 159,00
Tkd-000	219/A	07.69.2017	1.229.40	80	33 310.80	-
TMX# Penth 000	364s	28/02/2023	181.10	Ja.	785 363,48	0,00
34 Kell Pecceptant Page OOO	200s	12.08.2018	222,10		189.000/10	
Eagu-1 Toproteatt (Ess OCO)	AH-415/200A/AZE	01,07,2023	931,30	120	296 900,50	104 023,36
174HQ004-000	A25-460/JICA/A18	61.07.2623		- 11	49 000,00	28 858,92
Attivio-Hissart 000	A18/A/8/27-12-22	27.12.2622	148,10	- 11	160 000,00	
Dance Designal Andronese 1811	AR-HRIZCA/AIR	81.62.2023			7.250,06	
Кетторыетия Светлина Юрыения IIII	AI6-119/38/A/A18	61.62.2023	6,00	11	42.000,00	
Hatepens Oscinia HE1	AH-309/30A/A19		1.00	11.	6 420,00	
Kydynamiani Birecona	OH-NOVE DVALE	(11-02-2023)	6,00	11	84 235,80	
Americansposes PET	AR-TH/SICA/A19	01.02.2023	6.00	11	49 220000	
Manager Cranscon Franciscours (17)	AH-280/JICA/AJB	01.03.3623	25.30	11	62 900,00	_
Ubrasian Date: Heat Master (81)	AM-TRODECA/AIN	BL00:2023	4,50	11		
Agranges Brigging and Boyamanier (40)	ABI-322/JICA/A18	61.03.2823	1,00	13	67.326,10	
бекшинов Павил Борацияны ИСТ	AH-323/JICA/AH	61.65.2623	9.75		7.347,69	
SON MINES ARTHUR PROPERTY HELD	AB-329/2CA/AIR	91.60.2023	7.00	- 11	39,259,00	
Micougges Straumane Properers HII	AII-325/3EA/AIR	81.83-2023	8,00	- 11	68 652.58	
Artipetine Turnous Bracomognous HIII	Altrass/aca/AIR	41.43.2023		.11	43 335.00	
Cylinteneni Besociae Antecatoposae (IC)	AH-328/JEA/AH	01/01/2023	1.00	11	2.673,66 43.656,60	
Marypener Aprila Butternamen IIII	AM-32TOR:AUGIS		1000		0.000	
Determinal Associ American power HET		01.01.2023	1,00		13,140,50	
Affendam Torondess Programme 1971	A35-329/JECAVA18	01/01/2025	7,00	-30	45 100,00	
Change Landale Conference (iii)	ASHIZIGICA/ADI	01.03.2023	16.66	.33	48 159,00	

Momentus Principental Property HII	AR-331/SEA/A18	41:83.3025	4,50	- 11	43 656,00	
Polantinia Anthonna Americano IIII	AR-332/ДCA/AIR	41,83,3633	1,00	- 11	47 682.58	V.
Course Agres Assertison HII	AH-118/30 A/A/IR	26.81,2023	22,00	.11	\$5.990,40	
Human Certain Humanian (1)	AH-334/3CA/AIR	06.63:2023	37,76	13	105.000,00	
Catematics Heatre Empaces (III)	AH-HEIGICA/AIR	(2.03.2023	33,70	1)	86 627,50	
Dynamica Europeisa Micrafinesia 1011	AHOROGEAGAIR	06:01:2023	30,30		37 450,00	
Caracina Oraca Baseseranassa IIII	AH-37%/JEA/AH	01.04.2023	11,80	- 11	30 450.00	
Каторона Мария Сергогана ИП	Alt-360/JCA/AIR	01.04.3023	52,30	-11	69.218,63	
III TIMAMA PERAMA RUMINICAMA HTT	AH-MRGICA/AU	01.04.2025	75,60		119.227,90	
Tardennes Esca Heirona HT	AH-MICKAWIR	01.04.2023	34,70	- 11	74 447,63	
Domest Exercises Hecomore HII	AH-HOUGE:A/AIR	21.04.2023	2.86	11	17 419,35	
Seem, 000	AH-254 (ICA/A18	01.04.2033	31,30	- 11	KI 279,00	21,720,26
hearts COO	ARESTORICA/ADB	01.04,3023	2839	_11_	43 575,00	
Горохова Прина Петриния ИП	AB-3980CA/ATE	01:04.2023	38,80	- 11	80 384,40	
Economy Seasonal Banesanov PUI	ANAMOREAAIR	01.04.2923	31,60	- 11	147 708,75	
Пришинно Околия Борисовия ИП	AR-MATERIAL RIA	01.04.3023	45,41	-31	78 729,00	
Danacaca Ceprob Acrescotuproses HIII	A853903EA/A18	01.04.3023	25.39	_11	31796.31	
Company Second Houseon HII	AMERICA/AIR	01.04.3623	23,40	- 13	67 189,00	
Гфромен Стргой Амациана НСТ Ширимет Стилан Сиргионе НПТ	ASSATURCA/ALIE	61.64.2623	31.00	_!_	33 (62,50	
Zaviando OOO	AR-160/JCA/ATR	01.04.3023 01.04.3023	2,00	-11-	19.298,00	
Religion August Sterrogowen HD		13.04.2623	169,60 53,50	-11	160 277,23	
Porpose Alexander Classes HII	ARCHIERCACADE			- 11	74 206,41	
Rescription of Hermanian Communication 1911	AR-488/30 A/A/8 AR-354/30 A/A/8	61.65.2925	23,60	- 11	82 225,00	
September Consumer Consumers HIII	AM-JET/JCA/A18	61.65.2623	61,99	- 11	76 142,56	
Arresto Carriera Sonnesseprens HII	AIR-489/DCA/AIR	81.85.2823 81.85.2823	71.80	- 11	79 759 100	
Voces Occuses Bounespoons HII	Alf-410UEA/A/8	61,85,2623	71,90	II.	115 957,00	_
Carrona Magraphya Ceremona HIII	ARI-HRA/SCA/A/R	91.35.2623	25,40	11	69 996,88	_
пенсиона Енрирова Алексиона IEI	AH-411/JICA/A18	41,45,2923	71,50	11	79 362,39	_
Scenar Hess Desyrpanies (C)	AR-162/2CA/A18	81.86.2823	43,70	11	53.277.50	- 51747
Эрелинундину ООО	AH-435/JCA/A18	91.06.2023	943.00	11	200 000.00	18 128.36
Ipotenyace py OOO	AH-432/3CA/A18	22.85.2023	1.00	11	15 000,00	16 71776
laparocangustal services (XXX)	AH-492/JICA/AIR	91.64.3021	48.70	11	(38 652.50	
Розвителя Александр Алексанием (E)	ARI-LPRACA/ATE	24.65.2623	9,20	ii.	23 000,00	
Ings Graze Pyc AO	Alf-414/JCA/ATE	81,86,2923	127.80	-11	766 K(4,55	20 092.50
Parametria TOAO	AR-J29/2EA/AIR	81.85.2023	10.00	11.	39.508,00	20.092,50
Reposera 000	AH-ORGCA/AIR	81.87.2623	40,10	- 11	79.000,00	
Scrimona Physia Arentonamen HOT	AM-260/JECA/ATE	97.97.2023	50,00	- 11	53 690,00	
Grons Carrissas Buspinesposess (E)	AR-465/3CA/ATE	17.97.2021	671.38	- 11	375 900,00	35.038.06
Managers Hroms Historiansons HII	AH-495/3CA/A18	91.88.2023	152.40	11	126 000,00	1000
учекая Техефориал Компения АО	AR-444/2CA/AIR	91.88.2023	48,10	11	127 (90,00	
DOO EREING EE	AR-428/JCA/AR	09.08.2023	12,24	- 11	\$2,000,00	
decades EAO	AB-375/BCA/AIR	91.09.2023	43,80	11	49.780,00	
reprovidenced agrapmon meterant control	AH-271/2/CA/AH	28.07,2023	152.86	1	2 000,00	
Cyronesia Flarania Beressoniana HII.	AH-HINZICA/AH	14.89,5023	1,00	- 11	10.000,00	
Seption Pocoss RAD A18	1-	15.61.3031	1.06	- 11	3.880,00	
Ceneration Rivers Copyrigana HTT	AR41E/RCA/ATE	-01:10.3023	327,60	11	309.990,00	2.062,96
Malopen America Kipsesses HII	AH-498/JCA/AIR	81.10.2023	147.80	11	165 000,00	-
Gravier Have Assesses power (ff)	AH-992/ACA/AH	41:10.2023	88,70		159.000,00	Salat -
Sexes-M OOO	AR-HW/ICA/ADI	01.10.2023	145,29	11	229 302,00	11,00
Igramos Disect Excessions (III)	AH-99/JCA/AH	18.10.2023	3,49	- 11	18 690,66	17.00
Dymanus Harawa Beraussicana HH	AB-810/20CA/A18	21.11.2023	52,00	- 11	75-990,00	
Irpen America District HII	AB-500/JE/A/A/II	24.11.3023	1,80	- 11	19 990,00	
Capronius Hann Eyennemey (III)	AR-516/ICS/ATE	91.12.2033	1,00	11	13 000,00	
Tancona Hernaua Cemnus-cons MD	AB-SEVECA/AIR	18.12.2021	31,30	11	79 090,00	
own Assuma Assumapenes III)	AH-312/3/CA/A18	18.12.2023	348,96	11	121 640,00	9,00
хранию Воздаска Васильская HII	AR-STORCAGAIN	12.91,3034	3.80	- 11	35 000,00	1000
Arradeau OOO	AH-SZW/ICA/AU	26.01.2024	3,86	- 11	15 600,00	
эдгамыя 000	AB-SU/JCA/AH	05.02.3024	21,80	- 11	20.585,49	
(веклена Нипаны Вивторонны IIII)	ARSTOCAALE	000.02.2004	76,28	- 11	58 156,41	
Інганузан Осрхій Альконоромні НП	AH-MI/(XCA/A)1	27,92,2024	40,00	- 11	12.380,65	
Issue 000	AR-SHAZEA/AD	01.05.2024	12,00	- 11	9 600,00	
Іштивукого Сергий Алькамоднович ИП	VH-404/3E/V/V18	21/07/2023	1.130,38	- 11	120 405,00	
Conex (000 (758U)044-000	ARSHIECANIR	-01.03.2024	29,00	- 11	6.080,65	
	AH-548/ECA/ATE	18/83 2024	20.1	11	8774.19	

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

Арекситор	Номер помещении	Этак	Размер арендуемой площади, ка, м
Вакинсия	109	1	3.50

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9

Страница 124 из 129 Financial Consulting



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

Hruru:			1 511.50
Вакинени	311	3	19,00
Вокансия	308, 310	- 3	1 011,20
Basiniper	236	2	33,70
Вакансия	235	2	57,80
Вашисня	211	- 2	68,00
Ванзисия	142	1	25,60
Ваконеня	150	1	60,10
Вашино	147	1	31,10
Ваконсия	126,128,129	4	201,50

Арендопригодная площадь объекта нединжимости составляет 15 029,99 кв.м., врендуемая площадь — 13 518,49 кв.м. Вакансия составляет 1 511,50 кв.м. (10,1% от арендипригодной площады объекта).

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

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

No m/m	Наименнаяние стотей	Среднечисачные расходы руб. без ИДС
1	Коммунальные расходы:	2 774 838,11
	Водоснавосния/Водонняедение/Негапивное колдействие	77 919,47
	Эпомрониром	2 477 467,25
	Теплоэнерсия	138 409,95
	Выних мусора:	121 041.44
2	Эксилуатационные расходы:	2 114 728,59
	Охрана объекта	364 000,00
	Ремоня и ТО парковолной системы	28 290,00
	Доументиция/депиниция	1:159,00
	Ромони и ТО лифтов и эсказаторов	80 983,47
	ТО протикопожарных систем	62 925,06
	ТО хоходитного оборудования	3 333,33
	Kunuc	276 623,25
	Чиста эсциономизм	5.280,00
	Прочистил и римоми трубопроводие в каналуащий аватаз сточной воды	24 032,24
	Ремонт и TO электрооборудования/испылытые эзикпроустановок	23 941,17
	Ремонт и ТО автоматических дверей	4 732,64
	Мех уборщинных списа	26 766,67
	ТМЕтоущий ремоня	49.327,11
	Мопрознутенским почерка средств измерения	3.947,50
	Yezyon control	3 /50,69
	ФОТ	863 726,34
	Hroro 6es HAC	4 889 566,70

Ризмер коммунальных платежей, возмещаемых арекциторами за период с февраля 2023г. по вппарь 2024г., в среднем составляет 66% от суммы расходов, волючая электроэнергию, водоснабжение, аодоотведение, петатипное воздействие, теплоэнергию, выноз 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, но налогу на имущество — 2% от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Заместитель генерального директора по коммерции и маркетингу

К.В. Попова

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 125 из 129

аница 125 из 129 Financial Consulting

Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (69/71)

CTRANDING DIGUETTED PROD-FAMORTHM 11/10/0, Macross, Plantspieses (Gr. g. S. 1, 1975) 1:30-2000; p., 1200/1930-2583



RESO-TAKANTM INSURANCE COMPANY

6. Sequely possible bissages, 717100 6. (496) 720 300037 (490) 500 2341 modifications were reserved

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА AL SYS2505045756

r. Mocess

"25" amolys 2023 r.

Стронни завинерние областно «РССУ-Гаратин», неворение в залычаюне "Стронники", в лим Серонники представления Америсан ін работ в оканеського ставитине Дерогийе процек ВВПБ-Строннике Дерогийе Ожна Америкаровій ОСТРІВВІ ЛУТО-ВІВНІ ТОРОКО В Областно и положений Викаровічної В П «ДАДІ-БУС-КОВІЗТЯЗ ТІОЛІЗ и «2» довоїри 200 с. с вазой сторока в Областно сиграменнямі містостичностью «Строновищая визнами» «Дараб-Балати» 2.7 довоїри достиністичностью факуль (срамовного «АСПІО» ВОСОМІАЛІЗТВО, петероне в далиніваю «Строновити» в выс Дерогица Критра о урбени в пететорізменнямою ін нарторитичного паситина Америка Вівласти Півно одгати, дейсту на Оставно утокремнени Медел ТО О. 20.2 с., с пруча опросе, пасточна настинай за мощ и мощ и мощ на постави дости-

1, ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Не иссонциет детамер Страсоване допусте, и объеменную резоварен кого ограновач произво, пре заступления врему детаме в поступления в детаме страсова предоставления по страсова детаме в поступления в детаме дета
- 1.2. Изстранций доповарт пастагасы на основания:
- ді «Правет строхования инуцептва хорадического пед от ятия и другия надинестей» САО «РССО Гарастин» от 14.02.2023. Салже не техлу прости «Правили»).
- Завичения на отражения (даже по текст) присте «Зависиме»).
 Востъеменной частые застинаето догожера завичене Примета и Зависиме.

I. OGSEKTIM CTPAXORAHIRE, CTPAXORIJE CYMMIA

- По высумматму, потовору метурательно специаннае выучаство (даме на престув настранованные окуманнаем).
- 3.1.1. писание (верона енетруечники засчети, извесерное скрурнике, мутронное отклю, ментико отклюду общей посохолее 1 75.2 пол. регипператие на преру 1. Вилев, ул. Сабаровен 3.4 (види-рамый шевер 8.224).000010:154. на грановит денее 06 Абгібація пійствания отключаються пасе об боло рубов.
- 2.1.2. почиском (не соголь восструктивные эконопи, известарные объружениях, илу противы объебь, возданное от допру объем почисами ЗОСА фоль, располняемиеся и спред у Повина, уз. Собарные То примерения объем 2.2 известно допутка, от структира, от согольные от допутка, от структира, от структира, от структира, от допутка, от структира, от структира
- 2.1.1. повесания (вызнача вопирующения заражны, навежнение оборханатье, опутращим отделя, вопинение отделя; в бынк тонактак (оборжания) (оборжания
- 2.1.3. повещения (ведомая ванструктиванее электия», рекламирное обосуживания, интривания отделер, лесимом отделер общей плениция (т. 101). 7 км. распираванием на цирку т. Разани, ут. Соборная На (выдоправа вымер в 2.201000000-029), на отрежение учину 30 700.000.00 (Танация) настраняем прилаги и 600.001 (урбен).
- 3.1.4. помещения (выполна масструктивных эксперии, отведерное обиружащим, интерества отделе, вызываем отделед обиря интелемента № 18.0 км, расположения от просу 1. Регим, р. С.Обррия, 18 голосумент имер 82.78 (выполняем отделения обиря установления).
- 2.1.7. поведатьия (величня воструктивных элексоры, ецентаризо обирудения, вкуправить отделя, возольное изделя; этиминам ВТ1 0 км к, разполнятельных образо, то при тиминам, бо педагорымий невыр 62-79 ВВООООЗУТ, на странеции сущь 24 000 000,000 (Дамили, остранеции томае и томае в 100 000,000 (Дамили, остранеции).
- 2.1.4. мочетие бытичес долугу въекти долиги, изменерен, обружание, му уревем отдом, местами отдом) обыси поветьений в или, различением от другу в быта, ул. Суберен. Таканатурным отверя 2.5-сполня отверя 2.5-сполня от другу в суберен. Таканатурным отверя 2.5-сполня от другу в суберение сумму 28 мМ отого (Выдатов надлежности паве и повтом) рубов.
- 2.1.9. заменения (ведения высодуательные оптости, вополнуюм общу, учения, неу пределе отделя, негозам отделя общения 1 102.5 км.п. роскольностие на може, т. Робов, ум. Соберны 1 to быдетревый гомер 62.29 км/пред 100 км. пред 100 км. пр
- 2.1.10 писсиние (велочая компрутивные вискоти» пинеторием оборсковачи, воутреннем отдетер, вешельно отдетеру ейзай гелевация (Э. 1964) вали, заполочесные не адмуг г. Реван, ул. Сибарная бы педастренный мемор 62.74 0000016 301, не отранеру одмер 346 000 00000-17 регов парит инститива перевод от 10.000 руб. ей.

Обадае страсовке гумме та настоядаму энтвору странована поставляет 6% 650 000 КВ (Плетьоут длаваети маглением местного поставлениям и 00/320) укажен.

J. CTPAXOBOR CANNAB

 Отразован случава налигия угрота, гобеза или пипрекцинае эксприменного операцина в разрамого настрология собщений по съблужение режим;

3.1.1. «Помер, угор честине» в скепестичное с приклоз 4.1. Привод:

А.1.2. «Паприлогия встой не недоприненных созначесками, паказациянных и притивозначеных активистично отратов 4.2. Правил.

3.1.3. «Стехнявые безствия» в принцедствия с принтум 4.3. Принца.

3.1.4 «Провило видина», турбев, ребеть в соответстви с этогом 4.4. Правил.

5.3.5. «Проговозараменя забістим претнох экого в спотостативня правтом 4.3. Приней.

А. Оберно и спиталительно присока 4.0 Привод.
 А. С. Оберностить запро в притителения и путагом 4.7. Привод.

2.2. Исканичения из отрамения гозорытия

3.2.1. По постоянето детавира на враговането отранениями реализа, справовани следного и на напостално участо в регультата настраления следного, и детавления на регультата (приня или постояния на странения невропия).

3.2.2.1.2.2 //consumment accompany

- Не 48 метра перавили стумен и не задаеми монекрови добой убито, поливаний и ресультате применения Странавитем Выголория Организации и или согруживания и или забъем перам, доботориями и интересо Странавита.
 Выстолория Организации и переторы применения добот в партиелист действуваем пере и приме применения.
 - общенные реформ.
- добети рода работы с водитилнивати открытили илия в'яза тислового водобетная на потераваци, конструкция, укаж стумения. Воможетия, по обиду хамани.
- Объето не възветот приложна одучаем е серговног визилания за визиличности, еди цейство, запаване дойствория
 Организация од водителници и на придупивата мога дойск дата дойстровата в неперата
 Странователности од приложна од п
- заколен сисаттием поручание СтрановиченеВыгодиченоВытеличе воры и примет и области покарной февенциямия, учасанных Гос/ПонеВадовром (МЧС) и Предпишение муличение сремен одлагисация, являя
- невыме дистинет пертитем Страневизате Насовернобродителей устаноснова, коре и правог при изпользована от притементринаму проектией допускованией какера пофицент неоскуптор бытаки, какера попричентами, преборы на извести дергох записате неоскуптор и притем при от притем прите
- IIII блек Странивисом/Поломентеритель датумен прубление прубление приня в области запороси фланцизация ружнениям порактивация области Редов'ятся блудания, остране порактивация области порактивного порактивного выправлениям области порактивного пора
- 177 Противацию избити поверждана не нацего странения и трекси и странения инверсатор с противаются, если по честом инверсатор повержей странения и на применения с противования на поверждения и намерия в противования и применения поверждения и повержд
- У) Страсоване голобокциото от межени прилании верескити или птразовай стопа, теля птросовой страв зактупна имейтим реаспектория от межени былирования странования. Оприменталь применталь применталь применталь применталь применталь приментальной опружения по образования от объектория от от приментальной опружения по образования от образования от объектория от от оприментального приментального оприментального приментального опружения образования от образования от образования от образования от образования образования

4. TEPPRITOPHIA CTEXNOSLUMAS

4. Г. Иоудийства поетапув випримененням поткручения Стромення, в по върхут (трация, р.), Съберная Г.У.

± CTPAXORAR RIPEMBIR

- Намер стративый пречин составляет 222 УЗВЛЮ (Дамети завланть лис тисячет деяттрати завреше, войный рублей.
- Страциям претом валинизарная безнамущим перечисациям предста на раслетный счет Страциямамии.
- 5.3. Сериновы прочен падусям отлите спекующим обранок:
- съявляривательня влатения до конкрицийствии загляеря отраховкием.

4 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. January exponences serjetien e copy : 10.06, save "16" analys 2021 i. its improved the conjugate on a conjugate of the conjugate of th

7. RPABA II GERMANHOCTII CTOPOD

- 7.1, Серационного илист приме:
- 7.1.1. в прити лійствен настоявате датемум образовам в Страмовому з придоветност вій прадоват уставнії настоявать поливоргальностью отрадової сулова прити страдової сулова прити прит
- 3.3. эксрочее инстантации ститиру стретивния и предоставления. Применен и вывосительствуе МР.
- 2.1.3, на интригие отримного запоннасти в притигорния с условиям антигре стритивния.

2

Передан через Диадок 23.09.2024 15:21 GMT+03:00 628ee474-d627-400e-b311-db71ce023aa9 Страница 126 из 129 Financial Consulting



Документы используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (70/71)

- 7.2. Corporation colerate
- 7.2.1 при заключени высовани дискире овобщеть Стразацию новежные Спрасоватами обезопесности, высован epicentessos meticase um especiatione aquamanera incryumona experiment enyose a principa acramanian yfantion et era поступления, одне или обстаностистих на известем и не делины быть известны Страновому, Суплественным признания, выважня стучає «Кончетовьства, передоснями испорожная, в дентире странования в к доводения на странование; 7.22 добщего Странтивет обя кого менячения или пислетично изглючие отранения в отношен диных объекта

CYTES PROBLEMS:

- 2.3. свемерениям уписанть стротовум премии в размері в опрезил огрезилине выполните заговорит.
- 72.4 в точне 3 неко работо дий перенци найми. Стротем о полочи, обществления фактрония пата и уваннось второвнось) и доте обябления обо всех существения, втоетнось в обстоятельства, сообщения Струмованку при масчетия детимента, селя тем меженения укосу температуры, первытите и учествения и учествения детимента десения
- При пистрология сибычния, имеюческо признами стразонию сигнам. Стразонителя обизан.
- †3.1 вединалительны, по не вистим 24 часов с мочени, посав Страновитело стало известно и отбытил, именации принада. стристоги стугая, подлигия заявить в принцисствии и инистритым предел и обседения, попунциальное официализм и подликую зелес произвидующих ообщине, в результату вогодого причиных учирб застрасаваемогу виграсского.
- 232 приня набиличає мера ве предоприяння в запасання учерів, в том чест письтани ротницавання Страноваривом, не есть побелянногь пис. нее осли бы некупление не были выправоными.
- 7.3.3. незаправитально, но на испание трек суток с момаата, когда Странователя стали използов о событаю, модавание принцами ктронного случая, послестии уведения, об этое Странования способке, печенование порежиревать факт спобытнов. При этом письменное увединенние литини сизарнать спорядие сведина.
- ночие и зату на менетия до говеро страсовосни
- учения продукция в подоставления в принципальной принципал
- диту и время возначниками узкарда.
- сведения в зарысире, причине и обезывлены такж этвербы
- электине Страноватиле при исполняющими унаграс
 - предпилагаемый расмер утверба:
- 7.3.4 докроветь до пребытив представителя Строницияя пограмматили подмество поверхилениес и поверхилением в том вере, в каком оче объектил инсиг събътки, повъешно признан страмники случае, Страмникость инсет праве изпекнов вадтиво побытия, выполняти приговых страняети случан, чанью в поставувы, сель по дватустся пробованных воматилизми уставаю. ясуля и забращий бениципти или побуданнувае созышени разории уверба. В случае поконовлени согранени вытакатих в том весе, в викле или мехадом, паси, кобыток, оченняли прилами страцавать случа, Официализа обяще тафекраровать все темрожеских саятаетых с вроиссиствеся, а палениям филографии, видентновая или поил способиль, поможновни вафиларовать уперб да инспити картаны событи, инсильсто притилах справмага сточае, с предоставлением
- 2.3.5. предоставать Страценцииу или упалисистепцииу негладу мочновную принципь испотр и обследовател попроидителего вирянетня є нетью виделиння прочин, репокров убытка и нему оборменнять упирба, и таких, на праболивно Страновияла, объемник прекультине представителя Ступновески при намере говреждения и музыватии.
- 1.1.6. гре обращение за негознай отранового менясациям предоссиять Стреновиму в источные америализа.
 - 3.6.1, дитомор страноватия;
 - 7.3.6.2, динерозняють на приня придитинуютия в пиресия Страхашили и (Выподпринёретили из у Страхавании).
 - Т.3-к.), последное выплатия на манлету отрановето возменения во установления (уреантивном форме.
- т.п.н. раучаеты, полтерисписаны фил прообретного, наличия, филимальной общен и приможен интраливацион выряжения на личновыния, несектого приговке страмавать случая.
- Т.3.6.5 дверматия постверждения: видавельствай испери Сердометали (Выпланиробразования в интрименным ичения в под принципального под принципального принципального под принципального принципального
 - 7.3.6 б. двуматы эксперицияны фат пастыские озбити, инвриги произволограниять слука
- 7,5.6.7 верешна поврежданням вум управляют контрально и захомней для управлен на даль авбатов, можевани тринам странили случа, а тиму оргусь випорожатили подносты, у указатого на стигнаста за аталибител, инеграсти
 - 7.3 к.ж. двер полоты, наибходиные для определения распеди учирбы.
- 7.36.0 осто предоставления воерхность от польсовет Странованер приметь резониц о произвания произвание обыти приносы другия, за предагания Странации или постанно, наменяния обстоятсями праведаетия, осябосання с для принятия ресстава принятия учинения завинального события стращального
- 7.3.7. передать Сергомирну все колучияты и динамесяциях и конбарить слу все насшине, необходиние для осуществление Стромовиямом хоровидиция и мену ирала преболяния (куйритыция) к меняльни издаль-
- А.І. правилу оснотр научноства в игробовать мобидамую неформации перед даключатеся настейменть до токуто.
- 1.62 нероблить ежимоне розний экспекции патакции (его) ублики анклютельный справовый премя справодне рываниями солосы раско при нучасованным момождава эбсткательств де сравновных кломарациями и изатичаля дегинере. Т.А.), в честия сроке мействие детворь провение, основу настразваниям подмести, проверхи, соответствие побевление
- Странователь обсидей об вирыские действетствие обстановатия, положение распитать Страноватия (Пынкулярнойулиствия выявленных неружениях и предлагальных меров от ву устранения; 7.4.4 списсыятельні наполись причина в обитоперасти приголагансту собитов, устопилання, разпар причинальни унарва, в
- тиках навражень верхи и плиниченных урганы и предиставлени окорчения и информации, инстиграционня факт, причаед шфитм, гоновасте признави странявате случая и резист причиновнити унасти-
- 7.4.5 свобазного экстра в высту просседствия е с скотесторизації змученнями для персасіоння обстопеласти, каратора в
- 1.5. Сиригиминах облава:
- 2.5.1. м разгляних опсиени и Странцинск и до портавляния названия на восночныех удучава предсмитринал именизательствии Российской Фелерацие.
- 7.5.2. рассмотреть завление и стрейской максите и предостое конне Строинителен (диализирандрегителен) нег экобисальна документы, придументренные пущение. Т.Э.Б. пастиннени мичнера, и учестве политии 18.3.6. Приван и честве 30 (прилагия) рибочен дакій с даты як надумення Стратованням.

В земняе разменти грози приметь разление в призолям проблем много гобыте спримения случесь, первоставля жидыго стратьного кольшковы, забы согранить Стратовогода обысностранфотоколо энце роск откомувация запарато экспросовал и рассионами вест млистельно о подаглячили вфилемет/пенко общение с блиние т. 5, дест. при вывылими и полице и импения STREET & STEELSHARE SARRETS & YELLOWING SERVICE STREET.

8. GUPERLIEBBE PARMEPA YBEEPEA III CTPANOBAR BABLEATA

- В.Г. Разнеу странович ветнечения инреценения в ограмичениях менений причинации укадой, не зе вумет провавить устигациями, должения дерхоматия страневых дуже и деятил всиндатия, на вычетии отпиративай и деликору отранования
- В случае побытов или радовчиму последений плиого собития, педелах и инплинивания гобези или попределава, на на могут быть применями рассомных франциямых причинаются испа, наибильных ислага.
- 8.2.1. пра полож побликции утрази инстидент и размеры действительной сименести пистбинесь (управлением) метрилимента. инфицион на дву страневите случав, за вычутам утименств остольна, године для делистичеств недальзования, на не вына-CTORNERS CONTROL CHARGES INCOMEDIATE
- В стрые постой найоне в паме управа, заправлявании виракста. Отражнена (Выплатория)реганные верхие в сигнине Страновирась отчениваем от окому прия по экспроменност экуплитае в польку. Страновирава, И экон случае отранових ваниварами выполняющих в распоро денувание выней столького застрянняющего последства на дату страмменя случая, на не самые страммей рання (экмета мінястання). При чіст за матата гуромніні міняснання Суранняга (Правнунарнаўрані) аў обеда засвената ы Странивания из админут в верхим институт, для всттричным банивает институт наличности
- Веся может организа может в Стронский верхи развращения честву (востан не свему устанувае
- 4.7.2. Па пофесите войнести в Запосе вистиняналния биталь, не се чене спроиме бласи палита исплияние в предоставление в characteristic promisers in operation with the particles on their all promises a print
- Сторовы приням к да положение это в скупы вопрожение чести постранявления оберудивание (усок, перевать датале в: еда, местфиросології нестромогорий ретлет влорог еде ис меня апшинного не пречен пертопов, гарация растине числед частей. Действе ченероприятия чиненическог, предене, финализана или принцерова, отраничений приме все выдосно съединых с результеми провил изытравых государть, инстравых, компалы в нас чежуварсавых предотавлява, такой уницей не вазвется полькей гобствае дитранического возполетал и также не пореждает обидивають пристигна физовати выслед в разврачатией пристей средству истаклят истраментов у возрадуют в семета обучае При наступасние налагунаванных обстоятельства, отромование осуществляет отромован вынаму в развере для поста мехобыция на осственняемым работуслуг и подзенняю поим четай оберудовия в писистинг с условом доснов доснов уграновам в и предили прответутирновать денога вознавляни. Разкор страсовой выплаты определяющей на изильняем кадыку жани оптавидаматы телири, дегранизата од однивани це: предадителе иле постанани преднасацие, еле на неготоми однивальное частей.
- агнира могородила ройое уклуг. ВЗ. При задоснова выплавательно, распора ученымите инто поврежноства метранизации измерсия, протива sacrid, усля в агтежії, заклютичь и презела жастальновом циналего
- Б.-і. Раскова в полео разладатива обитори, подобивана выпиланена Страциянанти, доля пакие раскова была возблюдены воля бали производень для выполнения учущений Строименных дальный быть муреспесия Страновирации, двих исто соновательных с нами очетымых безуслевания и.
- В. В. Страцинали основалет дополнительных расселы, постоящих под верхи использорования случая.
- 8.3.1. ори страмования не звойнения поличистви поличистви из растителя и убликов и удинов, не уверения и еписателя и слого. правил воде принями доля Увидние разли винацията и продел или применя иг пределей става. патроложения в подаваннями мустанства, непреждения в результате отраневам удучав.
- В.А. Всличные строическу возоложими и инвостимости, по выси строитили удучени, подуственници и пользан сроих добована ветники и между бимлогра выполнующего финальности по бинальности, странения за вельностиру образования и менения соложиния, за исключения случаев, предуститровных присток К.1. заключаето великара.
- в.т. бала стретовна сумна, установления динивория стретования, вединяется пекс действительной обливаети (акталива страниваний по Странивани при поступников отрановати изучае можениет Странователно (Бытелировфесциали) часть. умет привым вод умербы проторы планического отношение страции об сутовых в лебо выполняей стоиности.
- 8.8. В случае вення пасням между сторовить сторо в применя и ратисра умирай, иниция не спорвы первых примести за поей очет. оу. Засовочные эксприные, провежений какий сторовой, не вешестро обязательные для другой описана
- Одні наступання д переца действо договорь строиванне добитик, невозвани примаже держнях строинестера, до ображения в Странованну за странавий выплагий обения версиих странавую прение и положе объека пери условия окологи riporcess receive a pacaparter (
- В.И. Двог вышли странекого неговарских спитатих для, извешни диномого средств с распетную счета Страдованая для ис. перенясного подослетный счет Странивачин, этой доли видуелы чинявани элекстого мерет пасту Странивания.

9. 30000 SHEHILE

Ве примену герминову случно на устанавличности Везустанов франции.

- 10.1. И восцации отпления сторог постоямие антекра разуляруются местальных Прила. И клуче полотистичен. полития выпавать деговор отвориях Правы проправательно пыт наше основной вустра изавидане выпавать
- 10.2. Предовиване с партиларор дочинару желиотря или приторегорой партил.
- Все ученивания, перучения и саябимини, награничение в соответствен з выплатит датиграм вом в какан и пян додина. Бать в овеничений фирме в будут счеталься поднивания надажениям образов, каке опоглясное заказано заказани, полофикале о во доставлены нарожение над распоску на монтративноми верхко-меском карелям стырым
- 10.4. Под отверы не инспинацију договору реореализтек путан перигониров, и в случау исдостижение договоление и установление
- 10.5. Страховатусь, истучку «Правила страховиче вирхахтка коркомского неплит лиза и других онисветий» СЛО «РЕСО-Гарактиве от 14 85 302 м. Стреспектива с узаковарущами павас Правалично симентално и составия.

127

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







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

		Организация, сотрудник	Доверенность: per. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Q	ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E c 05.02.2024 09:00 no 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	23.09.2024 15:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	Q	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списивый Александр Витальевич	Не приложена при подписании	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F c 09.08.2024 13:32 no 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	23.09.2024 15:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа